

## USUFRUIT

## Jusqu'où pouvez-vous aller ?

*Il existe de nombreuses constructions intéressantes où l'usufruit détient le rôle principal. Nous pensons p.ex. à un achat scindé où la personne privée achète la nue-propriété et sa société l'usufruit. La question est alors de savoir quelles charges et quels travaux peuvent être mis à la charge de l'usufruitier (société) ou, autrement dit, jusqu'où pouvez-vous aller ?*

**Le principe de base.** Un usufruitier doit gérer le bien comme un bon père de famille. Il est tenu d'effectuer les travaux d'entretien mais aussi les réparations nécessitées par l'usure (ce qui n'est p.ex. pas le cas du locataire). Il peut également, dans le cadre d'une bonne gestion, faire effectuer des adaptations et des améliorations. A l'exception d'un nombre limité de travaux importants qui sont à charge du (nu-)propriétaire (e.a. les murs extérieurs, le toit), l'usufruitier doit entretenir le bien. En soi, le fait que la plupart des frais d'entretien et de réparation soient supportés par la société ne pose donc aucun problème. Les frais de peinture des murs, plafonds, portes et fenêtres, le placement des tapis, etc. pourront ainsi sans problème être mis à la charge de l'usufruitier.

**Respect de la destination.** L'usufruitier doit respecter la destination du bâtiment. Il ne peut pas p.ex. transformer à sa guise un immeuble de bureaux en appartements, sauf s'il ressort d'un document (lettre, contrat) que le nu-propriétaire a accordé son autorisation. Diviser une habitation en deux parties d'habitation est en principe possible, car la destination du bien (habitation) n'est pas modifiée. Veillez donc toujours à obtenir une preuve de l'accord du nu-propriétaire si la société usufruitière désire modifier la destination du bien.

**Quels travaux ne sont PAS à charge de l'usufruitier ?** Certains gros travaux sont en principe à charge du nu-propriétaire, comme en cas de location. Ces travaux sont définis de la façon suivante : "les réparations des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières". Mieux vaut faire supporter ces travaux (en fait le gros-œuvre) par le nu-propriétaire. Le placement d'un chauffage central, les travaux de réparation au toit, la réparation de l'égouttage, le remplacement des fenêtres... seront ainsi à la charge du nu-propriétaire.

L'usufruitier peut prendre le reste des travaux (la finition et l'aménagement) à sa charge. Si vous mettez vraiment tous les travaux à la charge de l'usufruitier, le fisc sera plus vite enclin à attaquer cette construction et à essayer d'établir que vous "videz" l'usufruit de sa substance, c'est-à-dire que vous en abusez (simulation). Vous avez donc intérêt à ne pas exagérer.

**Dérogation dans l'acte.** Ce que l'on ne sait pas toujours, c'est qu'il est possible de mettre l'ensemble des travaux, et donc également les travaux que la loi met à la charge du nu-propriétaire, à la charge de l'usufruitier. La loi vous en donne le droit. Vous devez cependant imposer expressément cette obligation complémentaire à l'usufruitier, de préférence dans l'acte notarié contenant la cession de l'usufruit à la société ou dans l'acte d'achat par lequel vous achetez p.ex. la nue-propriété et votre société l'usufruit.

**Est-ce conseillé ?** L'usufruit est une figure juridique très intéressante dans le cadre d'une optimisation fiscale, mais n'essayez cependant pas d'obtenir des miracles. Même s'il est légalement possible de mettre l'ensemble des travaux (et donc également les grosses réparations) à charge de l'usufruitier, vous risquez d'énervier votre contrôleur. Dans le but d'une optimisation fiscale, vous voulez bien entendu faire supporter par votre société un maximum de frais, et donc également les transformations. En défendant une telle position, il se pourrait cependant que votre contrôleur, et qui sait peut-être également un juge, considère que vous videz l'usufruit de sa substance. Est-il en effet normal et conforme à la réalité économique qu'un usufruitier qui dispose p.ex. de la jouissance du bien pour une durée de 15 ans (durée de l'usufruit) prenne toutes ces grosses transformations à sa charge ? En faisant supporter les grosses réparations par votre société, vous vous aventurez sur un terrain glissant, tout particulièrement si ces grosses réparations vous sont acquises à la fin de l'usufruit.

**Amortissements des travaux.** En principe, votre société (usufruitière) peut amortir les frais des travaux qui ont été effectués (p.ex. transformations) sur la durée de l'usufruit. Les transformations ne doivent p.ex. pas être amorties sur 20 ans, mais 10 ans si l'usufruit court encore pendant 10 ans. Certains juges sont cependant d'un autre avis. Ils estiment que les transformations ou les améliorations doivent suivre leur propre rythme d'amortissement et non celui de l'usufruit. Nous ne pouvons que vous conseiller d'être raisonnable. Si votre société détient un usufruit pour une durée de 15 ans et qu'elle effectue au cours de la 13ème année d'importantes transformations, il vous sera difficile de soutenir qu'elle doit pouvoir amortir ces travaux sur la durée restante de l'usufruit, à savoir 2 ans.

**En principe, l'usufruitier est tenu d'effectuer tous les travaux d'entretien nécessaires, même ceux qui découlent d'une usure normale. L'usufruitier (société) peut également effectuer des transformations, adaptations et améliorations dans l'immeuble. Les véritables "gros travaux", comme le remplacement du toit, sont en principe à charge du nu-propriétaire, sauf si l'usufruitier et le nu-propriétaire en conviennent autrement.**