

## A LA UNE

## DIU2024r7 Quels sont les droits de l'usufruitier de parts sociales sur la vente des immeubles d'une SCI ?

• Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 nov. 2024, n<sup>os</sup> 22-18.687 et 22-18.733

**En cas de distribution, sous forme de dividende, du produit de la vente de la totalité des actifs immobiliers d'une SCI, le dividende revient, sauf convention contraire entre le propriétaire et l'usufruitier de parts sociales, au premier, le droit de jouissance du second s'exerçant alors sous la forme d'un quasi-usufruit sur la somme ainsi distribuée.**

Les parts sociales d'une société ne sont pas des biens comme les autres car elles donnent droit à des prérogatives politiques et pécuniaires. Lorsque les parts sociales sont grevées d'un usufruit, se pose alors la question de la répartition des prérogatives entre l'usufruitier et le propriétaire desdites parts. C'est à cette problématique qu'était confrontée la Cour de cassation dans son arrêt du 19 septembre 2024 pour le cas particulier où tous les biens immobiliers d'une SCI ont été cédés.

Il est désormais acquis que les parts sociales sont « par nature productrices de revenus » [Cass. com., 5 déc. 2000, n° 98-12.913]. La Cour de cassation en déduit que « les dividendes participent de la nature des fruits » [Cass. com., 5 déc. 2000, n° 98-12.913 – Cass. com., 10 févr. 2009, n° 07-21.807]. Les dividendes sont donc assimilés par la jurisprudence à des fruits, ce qui permet de leur en appliquer le régime. Ainsi, de la même manière que la loi permet à l'usufruitier de s'approprier les fruits (C. civ., art. 582 et s.), l'usufruitier de parts sociales devient propriétaire des dividendes pendant toute la durée de l'usufruit. Il en résulte notamment que l'usufruitier n'aura pas à restituer les dividendes qu'il a reçus au propriétaire des parts sociales à la fin de l'usufruit.

Cette assimilation des dividendes à des fruits n'est toutefois qu'un principe. Certains dividendes ne sont pas assimilés à des fruits, mais plutôt à des produits qui participent de la substance des parts sociales. La Cour de cassation a pu l'affirmer s'agissant des dividendes distribués par prélèvement sur les réserves. On relèvera, à cet égard, un désaccord entre les chambres de la Cour de cassation. Pour la première chambre civile, de tels dividendes reviennent au propriétaire en sorte que l'usufruitier n'a aucun droit sur eux [Cass. 1<sup>re</sup> civ., 22 juin 2016, n° 15-19.471]. Pour la chambre commerciale, le droit de jouissance de l'usufruitier s'exerce, sauf convention contraire entre celui-ci et le propriétaire, sous la forme d'un quasi-usufruit, sur le produit de cette distribution revenant aux parts sociales grevées d'usufruit, de sorte que l'usufruitier se trouve tenu d'une dette de restitution exigible au terme de l'usufruit [Cass. com., 27 mai 2015, n° 14-16.246 – Cass. com., 24 mai 2016, n° 15-17.788].

C'est cette solution qui est appliquée à la distribution, sous forme de dividende, du produit de la vente de la totalité des actifs immobiliers d'une SCI. Ces dividendes appartiennent au propriétaire des parts sociales, si bien que l'usufruitier ne peut prétendre sur eux qu'à son droit de jouissance. Mais comme il s'agit de sommes d'argent, l'usufruitier pourra s'en servir à charge de les restituer par équivalent à la fin de l'usufruit (C. civ., art. 587). Pour cette raison, la Cour de cassation considère, au sein du même arrêt, qu'en prenant part à la décision de distribuer les dividendes prélevés sur le produit de la vente de la totalité des actifs immobiliers de la SCI, l'usufruitier n'a pas commis un abus de son droit de jouissance susceptible d'entraîner l'extinction anticipée de son droit (C. civ., art. 618).

*Kévin Moya, professeur à l'université d'Aix-Marseille*

## SOMMAIRE

## ► CONTRATS

- Quelle part de responsabilité à la charge du contrôleur technique, dans sa relation avec les autres constructeurs ? 2

## ► COPROPRIÉTÉ

- Clause réputée non écrite : mise en cause impérative du syndicat 2

## ► EXPROPRIATION

- Indemnité d'expropriation et principe du contradictoire 3
- Rétrocession d'un bien exproprié : l'action judiciaire doit impérativement être exercée dans le délai de 30 ans ! 3
- Le délai de recours contentieux du preneur à bail d'un bien exproprié à l'encontre d'un arrêté de cessibilité court à compter de sa publication 4

## ► LOGEMENT

- Caractère subsidiaire du référé conservatoire : application à l'hébergement d'urgence 4

## ► PROPRIÉTÉ

- L'efficacité très relative de l'acte de notoriété acquisitive 5

## ► RURAL

- L'agrivoltatisme poursuit l'objectif à valeur constitutionnelle de protection de l'environnement 5

## ► SERVITUDES

- Division d'un fonds dominant : pas de servitude de passage automatique entre nouvelles parcelles 6
- Indemnisation d'une servitude de passage et pluralité de propriétaires de fonds dominants : pas de condamnation solidaire 6

## ► URBANISME

- Le Conseil d'État ferme la porte à la possibilité de régulariser une autorisation d'urbanisme en cours d'instance 7

## ► VENTE

- Pacte de préférence conclu sans limite temporelle 7

## Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert  
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

## Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,  
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC  
EA 3786 Aix-Marseille université