

La restitution des lieux à l'extinction de l'usufruit

Soraya Ziouche

Doctorante

Le décès de l'usufruitier provoque pour les héritiers de ce dernier, l'obligation de restituer en nature le bien objet de l'usufruit au nu-propiétaire. Le Code civil organise l'extinction de l'usufruit. Selon l'article 617 alinéa 1^{er} l'usufruit s'éteint notamment par la mort de l'usufruitier. Il s'agit d'un droit réel non transmissible aux héritiers, le nu-propiétaire recouvrant à l'extinction de l'usufruit la pleine propriété du bien concerné. L'origine de ce litige concerne les modalités de restitution du bien objet de l'usufruit au nu-propiétaire suite au décès de l'usufruitier.

M. P. a acquis la nue-propiété de plusieurs lots correspondants à des locaux à usage de grenier auprès de Michèle G., cette dernière conservant l'usufruit. Le 14 avril 2009, Michèle G. est décédée laissant Marie-Christine G. comme héritière. M. P. assigne Marie-Christine G. sur le fondement de l'article 544 du Code civil, aux fins d'obtenir d'une part la mise en possession des greniers en procédant à l'ouverture forcée des portes et d'autre part le paiement de 16 625 euros en compensation du trouble de jouissance et de diverses sommes acquittées pendant son occupation des locaux.

Le tribunal de grande instance de Bourg-en-Bresse reconnaît que M. P. peut prendre possession des lieux en qualité de propriétaire et l'autorise à procéder à l'ouverture forcée des portes. Il condamne Marie-Christine G. à lui verser les sommes correspondant à la réparation du trouble de jouissance subi par M. P., au remboursement des sommes mentionnées par le relevé de compte du fonds de trésorerie (taxes foncières des années 2010 et 2011), et aux frais de justice (article 700 du Code de procédure civile). Marie-Christine G. interjette appel et demande à ce que M. P. soit débouté de ses demandes. Elle soutient avoir avisé le syndicat de copropriété de l'immeuble du décès de Michèle G. et avoir adressé à M. P. une correspondance afin de procéder à la remise des clés. Elle explique également que suite au silence de ce dernier, elle a déposé les clés dans la boîte aux lettres du syndicat de copropriété. Marie-Christine G. argue également de ce que le propriétaire avait la possibilité d'entrer dans les lieux, contrant ainsi l'argument d'un trouble de jouissance, celui-ci ayant effectué des travaux avant le décès de l'usufruitière et déposé des matériaux dans l'un des locaux. M. P., intimé, indique n'avoir été informé qu'un an après du décès de l'usufruitière, par réception de l'acte de décès fin 2012. Il expose aussi n'avoir jamais trouvé lesdites clés dans la boîte aux lettres, ce qui l'a empêché de prendre possession des lieux, raison pour laquelle il a fait appel à un huissier de justice afin de constater l'inaccessibilité des lieux.

La cour d'appel de Lyon a, le 24 mars 2015, confirmé le jugement de première instance condamnant l'appelante à verser à M. P. les sommes correspondant au trouble de jouissance et aux frais de réparation des serrures. Elle déboute en revanche M. P. de ses demandes de remboursement des charges de copropriété, des appels de charge pour travaux ainsi que des taxes foncières, considérant qu'il les aurait lui-même supportés s'il avait pu mettre le bien en location.

Bacaly n° 7 - janvier-juin 2015

Le litige ne pose pas de difficulté concernant l'extinction de l'usufruit qui a bien pris fin à la date du décès de l'usufruitière. En l'espèce les deux parties ne s'entendent pas sur la date de la remise effective des clés et sur la manière dont cette remise a été effectuée, cette remise matérialisant la restitution des lieux. La cour d'appel a considéré que la remise des lieux n'avait pas été effectuée, Marie-Christine G. n'établissant pas la preuve de la remise des clés. Cette dernière aurait dû s'assurer que le propriétaire les avait bien reçues, ses allégations concernant le dépôt des clés dans la boîte aux lettres ne pouvant être prouvées. L'obligation de restituer au nu-propiétaire des biens sur lesquels repose l'usufruit n'a donc pas été respectée ce qui a engendré un trouble de jouissance à l'égard du propriétaire.

La cour d'appel a considéré que M. P., du fait qu'il n'ait pas pu accéder à ses locaux, avait subi un trouble de jouissance devant être indemnisé. A défaut de les occuper lui-même, le propriétaire aurait pu louer ces locaux. Il a donc été privé de la possibilité de retirer les revenus qu'auraient pu lui rapporter ses biens.

Cette décision est parfaitement classique, dès lors que le trouble de jouissance est avéré. En effet, le droit de jouir de sa chose est un attribut de la propriété, ce qu'énonce l'article 544 qui pose le principe de la propriété privée. Cela a été rappelé dans une décision de principe selon laquelle « le libre accès à sa propriété constitue un accessoire de la propriété » (Cass. 1^{re} civ., 28 nov. 2006: n° 04-19134 ; *Bull. civ.* I, n° 529; *JCP* 2007. I. 117, n° 1, obs. H. Périnet-Marquet; *AJDA* 2006. 2421; *Dr. et patr.*, juill.-août 2007, p. 82, obs. J.-B. Seube.). De surcroît, la possibilité d'octroyer la réparation du préjudice subi par le propriétaire causé par le trouble a été reconnue par la jurisprudence européenne selon laquelle : « en cas de privation de l'usage d'un bien, le principe de l'octroi d'une indemnité compensatrice constitue non seulement un attribut de la propriété, mais encore un moyen de maintenir un juste équilibre entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de sauvegarde des droits de l'individu » (CEDH 23 sept. 1982, *Sporrond et Lönroth c/ Suède*).

La décision rendue par la cour d'appel s'inscrit pleinement dans ce courant, répondant ainsi à l'impératif de protection du libre accès du propriétaire à sa chose.

Arrêt commenté :

CA Lyon 24 mars 2015, n° 14/00829