



SOS CONSO

CHRONIQUE PAR RAFAËLE RIVAIS

Privation d'usufruit pour défaut d'entretien

Les travaux qui incombent respectivement au nu-propiétaire et à l'usufruitier d'un bien immobilier sont clairement répartis par le code civil : au premier, les « grosses réparations ». Au second, « toutes les autres », qualifiées de « réparations d'entretien ». Toutefois, le juge peut condamner l'usufruitier à payer les grosses réparations, si ces dernières résultent d'un défaut d'entretien : si, par exemple, le changement de la toiture est imputable au non-remplacement, en temps utile, de quelques tuiles colonisées par des mousses.

Si l'usufruitier a carrément laissé « déperir » le bien, le juge peut prononcer l'« extinction » de son usufruit, sans imposer au nu-propiétaire le versement d'une contrepartie (article 618 du code civil). C'est ce que rappelle l'affaire suivante.

Le 5 août 2000, M. X meurt, en laissant pour héritiers ses deux enfants issus d'un premier mariage (« les X »), et sa seconde épouse, M^{me} Y, à laquelle il a fait donation de l'usufruit de ses biens, au nombre desquels une maison, estimée à 290 000 euros. En 2014, le maire de la commune où elle se

**L'USUFRUITIER
DOIT « CONSERVER
LA SUBSTANCE »
DES CHOSES
DONT IL A
LA JOUISSANCE**

trouve contacte les X, nu-propiétaires, pour leur faire part des plaintes des voisins concernant les mauvaises herbes qui envahissent ses abords. Or, depuis la mort de leur père, ces derniers sont en procès avec leur belle-mère, qui, bien que convaincue de recel, et privée de tout droit sur le partage des biens dissimulés, fait encore obstacle à la liquidation de la succession. Ils profitent de la procédure pour réclamer une expertise judiciaire.

En 2016, un expert constate « l'état d'abandon » de la maison, que M^{me} Y n'a jamais habitée. Il estime qu'elle ne vaut plus que « 133 000 euros », en fonction certes de sa situation géographique, mais aussi du « défaut d'entretien depuis seize ans », et des travaux nécessaires toit, fenêtres...). En 2018, les X obtiennent du juge l'autorisation d'entreprendre ces travaux (estimés, selon quatre devis, entre 98 000 et 134 000 euros), et la condamnation de M^{me} Y à en verser une provision de 30 000 euros.

Lorsque cette dernière fait appel, en protestant que les grosses réparations incombent aux nus-propiétaires, ils demandent qu'elle soit déchue de son usufruit. Ils rappellent que « l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, (...) à la charge d'en conserver la substance ». Or, la maison accuse une perte de valeur de 157 000 euros, sans que M^{me} Y « justifie d'aucune diligence » pour l'avoir conservée en bon état.

La cour d'appel de Rouen prononce l'extinction « absolu » de l'usufruit : sanction relativement rare, justifiée par la « gravité » de la « carence » de l'usufruitière, et approuvée par la Cour de cassation, le 2 octobre 2024. ■