

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 6
octobre 2006, numéro 05/00823**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 6 octobre 2006, numéro 05/00823. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2007, pp.176-177. hal-02587298

HAL Id: hal-02587298

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02587298>

Submitted on 15 May 2020

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

4. Droit des biens

par Céline KUHN, Maître de conférences à l'Université de La Réunion

4.3 Droits Réels

Usufruit - Grosses réparations

Par acte notarié, une donation de la nue-propriété d'une parcelle d'un terrain bâti est conclue. Le donateur qui s'est réservé l'usufruit, reprochant au donataire de ne pas respecter son obligation d'entretien de l'immeuble, l'a assigné afin d'obtenir la révocation de la libéralité. **L'arrêt 05/00823 du 6 octobre 2006** relève très justement qu'« au terme de l'article 953 du Code civil, une donation peut être révoquée en cas d'inexécution des conditions sous lesquelles elle a été faite ». Or en l'espèce, il ne s'agissait pas d'une donation avec charge, en outre « aucune condition particulière » n'était attendue du donataire. Par conséquent, c'est en fonction du droit commun que doivent être caractérisées les obligations du nu-propriétaire. Les magistrats considèrent que les stipulations contractuelles « ne constituent qu'un rappel des principes applicables en la matière prévues par les articles 600 à 606 du Code civil régissant l'usufruit ». Aussi, le nu-propriétaire en application de l'article 605 du Code civil n'est tenu de réaliser que les grosses réparations, les réparations d'entretien étant à la charge de l'usufruitier. Pour débouter le donateur de sa demande, l'arrêt fait référence à l'article 606 qui établit une liste limitative des grosses réparations : ce sont « celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ». Les réparations envisagées concernant les ouvertures et des fuites ponctuelles en toiture, elles n'entrent pas dans la catégorie des « grosses réparations telles que définies par le texte précité » mais dans celle des réparations d'entretien incombant à l'usufruitier. Cette solution est directement inspirée de la Jurisprudence de la Cour de cassation qui considère que l'énumération de l'article 606 du Code civil a un caractère limitatif (Cass. 3^{ème} civ., 27 novembre 2002 : *Bull. civ. III*, n°235).

Ainsi, seules les réparations présentées à l'article 606 du Code civil pourront être qualifiées de grosses réparations et être à la charge du nu-propriétaire. Pourquoi une telle restriction ? La réponse se trouve sans doute dans les réticences du Code civil à admettre qu'un propriétaire soit obligé *ès qualités* d'avoir un comportement actif.

En effet, l'obligation principale du propriétaire d'un bien grevé d'un droit réel s'analyse classiquement en une obligation de ne pas faire, il en subit l'exercice par son titulaire. Ainsi, l'alinéa 1^{er} de l'article 599 du Code civil dispose que « Le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier ». Dans le cas des grosses réparations, la donne est différente puisqu'il est attendu de lui qu'il sorte de la passivité voire de la neutralité que sa qualité de nu-propriétaire implique : il doit régler les grosses réparations. Mais cette obligation connaît un régime des plus étonnants puisque la

Jurisprudence de la Cour de cassation ne permet pas à l'usufruitier d'en obtenir l'exécution forcée en cas de refus du nu-propiétaire. Un arrêt récent de la Première chambre civile du 23 janvier 2007 vient de nous le rappeler : « l'acte de donation précisait que le donataire serait tenu de « faire aux biens donnés toutes les réparations grosses ou menues qui deviendront nécessaires pendant la durée de l'usufruit » relevant ainsi l'existence d'une clause dérogatoire à l'article 605 du Code civil lequel n'autorise pas l'usufruitier à agir contre le nu-propiétaire, pour le contraindre à exécuter les grosses réparations nécessaires à la conservation de l'immeuble » (Cass. 1^{ère} civ., 23 janvier 2007 : pourvoi n°06-16062).