

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,  
11 juin 2010, RG numéro 07/01222**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 11 juin 2010, RG numéro 07/01222. Revue juridique de l'Océan Indien, Association " Droit dans l'Océan Indien " (LexOI), 2011, pp.189-190. hal-02622988

**HAL Id: hal-02622988**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02622988>**

Submitted on 26 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.

### ***3. Droit patrimonial***

Par Céline KUHN, Maître de Conférences à la Faculté de Droit et d'Economie de La Réunion & Co-directrice du Master 2 Droit du Patrimoine-Droit notarial

---

#### **3. 2. Propriété collective : Indivision**

##### **~~Indivision – Nue-propiété – Grosses réparations~~**

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 11 juin 2010, Arrêt n°07/01222

Les coindivisaires ont tous la charge des grosses réparations portant sur un bien de l'actif successoral loué dont le contrat de bail avait été signé par le défunt.

L'arrêt de la Cour d'appel de Saint-Denis n°07/01222 en date du 11 juin 2010 mêle indivision et nue-propiété. En l'espèce, d'importants travaux de réfection sont à réaliser sur une maison louée. Ce bien fait désormais partie d'une succession puisque son propriétaire qui avait conclu le contrat de bail, est aujourd'hui décédé. Un conflit relatif à la charge de ces travaux oppose la veuve usufruitière des  $\frac{3}{4}$  et propriétaire en pleine propriété du  $\frac{1}{4}$  de l'actif successoral en application d'une donation entre époux, aux autres héritiers qui disposent des  $\frac{3}{4}$  en nue-propiété. Ils ont été condamnés solidairement à supporter lesdits travaux par une décision de première instance, l'affaire est portée à la connaissance de la Cour d'appel. Les travaux sont demandés par le preneur dont le contrat de bail fixe les règles en la matière, règles qui ont été qualifiées de licites par les juges : « *la Cour adopte que le premier juge, après avoir analysé les clauses du bail quant à la prise en charge des travaux a considéré que celles-ci étaient licites et qu'elles mettaient à la charge du locataire l'ensemble des travaux nécessaires à la jouissance des locaux à l'exception de ceux assurant le clos et le couvert dont le bailleur avait expressément gardé la charge et, qu'au vu des constatations de l'expert, il y avait lieu de mettre à la charge du bailleur la réfection totale de la couverture et de la charpente, le traitement anti-termite du terrain et de l'habitation avant travaux et le remplacement de nacos oxydés tous les autres travaux incombant au [locataire] (...)* ». La charge des grosses réparations étant sur la tête du bailleur, par conséquent, la question qui se pose est la suivante : qui est le bailleur ? Trouver le bailleur, vous trouverez le débiteur semble dire le Cour d'appel. Et c'est ce qu'elle fait, elle part à la chasse au bailleur.

La présence d'un usufruit vient parasiter la situation. En effet, les articles 605 et suivants du Code civil organisent le régime des réparations et posent la distinction entre les réparations d'entretien qui sont à la charge de l'usufruitier et les grosses réparations qui doivent être supportées par le nu-propiétaire. Cette répartition n'étant pas d'Ordre public, les parties peuvent s'organiser autrement (Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 23 janvier 2007 : *Bull.civ. I*, n°41). Par conséquent, à

défaut de convention contraire, le nu-proprétaire est tenu des grosses réparations qui sont listées de façon exhaustive à l'article 606 du Code civil.

Par ailleurs, la Jurisprudence a construit un régime juridique assez original s'agissant de l'obligation du nu-proprétaire puisqu'elle estime que l'usufruitier ne saurait le contraindre en cas de défaillance par la mise en œuvre des voies d'exécution forcée. La Cour de cassation a inventé la figure de l'obligation non obligatoire (Cass. Req., 10 décembre 1900 : S. 1904. 1. 36 ; Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 30 janvier 1970 : *Bull.civ. III*, n°83)... Aussi, il est conseillé, en pratique, de poser expressément l'obligation du nu-proprétaire et de ne pas simplement faire une référence rapide aux articles 605 et 606 du Code civil. Mais ces différentes règles, comme l'a rappelé la Cour de cassation n'ont vocation à s'appliquer qu'entre l'usufruitier et le nu-proprétaire. Lorsque l'usufruitier dans l'exercice de sa jouissance, conclut un bail avec un preneur, il devient bailleur et est tenu *ès qualités* vis-à-vis de son cocontractant des » ***réparations qui s'avèrent nécessaires pour entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée*** » (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 28 juin 2006 : *Bull.civ. III*, n°165). L'usufruitière en l'espèce avait-elle la qualité de bailleur ?

Très justement la Cour d'appel expose que le contrat de bail ayant été conclu par le défunt, la qualité de bailleur appartient par principe à tous ses héritiers tant que le partage n'est pas intervenu. En effet, si Mme X est usufruitière des 3/4 de l'actif successoral, elle est également en indivision sur la propriété des biens de la succession à hauteur d'1/4 en pleine propriété avec les autres héritiers qui se prévalent des 3/4 en nue-proprété. La Cour de cassation l'a rappelé récemment dans un arrêt de sa Première chambre civile en date du 12 janvier 2011 (pourvoi n°09-17298) : « (...) ***après avoir constaté que le droit de Mme veuve X..., en pleine propriété ne portait que sur une quote-part de l'universalité des biens de la communauté et que M. X... était nu-proprétaire du surplus, en sorte qu'il existait une indivision entre les intéressés quant à la propriété des biens et que Mme Z..., ès qualités, était en droit de provoquer le partage afin de faire déterminer les biens composant la part de Mme veuve X... en pleine propriété, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations (...)*** ».

Aussi, comme le partage n'est pas encore intervenu, l'on ne saurait qualifier Mme X d'usufruitière du bien loué. Néanmoins, la maison faisant partie de l'actif successoral indivis, tous les coindivisaires sont par conséquent tenus de s'acquitter des grosses réparations à hauteur de leurs droits dans l'indivision. « ***La Cour d'appel adopte que le premier juge a considéré que tous les ayants droits [du défunt], dont aucun n'avait renoncé à la succession, [étaient tenus] en cette qualité envers [le locataire] de ses obligations de bailleur aux parts et portions leur revenant dans la succession considérée comme baillesse et qu'il a condamné ceux-ci, (...) copropriétaires indivis des locaux loués, à faire exécuter ces travaux sauf à eux à régler dans leur rapport entre eux la part de chacun en fonction de leurs droits respectifs*** ». Cette solution permet d'assurer la protection des droits du preneur car « ***il ne saurait par ailleurs être question d'attendre le partage de cette succession pour permettre l'exécution de travaux dont les héritiers du bailleur tous copropriétaires indivis du bien loué sont incontestablement redevables (...)*** ».