



**HAL**  
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion,  
Chambre civile, 30 octobre 2020, n° 18/01873**

Laura Varaine

► **To cite this version:**

Laura Varaine. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, Chambre civile, 30 octobre 2020, n° 18/01873. Revue juridique de l'Océan Indien, 2021, 30, pp.82-88. hal-03329445

**HAL Id: hal-03329445**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-03329445>**

Submitted on 31 Aug 2021

**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.



## **6.7 Droit d'usage et d'habitation**

**Droit d'usage et habitation – Usufruit – Abus de jouissance**

**Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, Chambre civile, 30 octobre 2020, n° 18/01873**

*Laura VARAINE, docteur en droit, qualifiée aux fonctions de maître de conférences en droit privé*

« Familles, je vous hais ! » (A. Gide, *Les nourritures terrestres*, 1897). La formule, empruntée à un célèbre auteur, témoigne que la famille n'est pas toujours le havre de paix que l'on croit. Il n'est pas rare notamment, par suite du décès d'un ascendant, que des querelles éclatent entre ses héritiers. Certains tentent de prévenir le mal en préparant leur succession. Cependant, l'opération n'a pas toujours le succès escompté. La présente affaire en est un bon exemple.

En 2000, la titulaire d'une parcelle de terrain construite décide de donner l'usufruit de celui-ci à ses enfants et d'en attribuer la nue-propriété à deux de ses

petits-fils. Néanmoins, elle se réserve le droit d'en user et de l'habiter jusqu'à sa mort et, en 2011, elle autorise un troisième petit-enfant à s'y installer pour exploiter une entreprise de carrosserie. Ce dernier réalise alors des travaux pour adapter l'habitation qui se trouve sur le terrain à son activité. Au décès de la donatrice, l'un des nus-proprétaires saisit le juge des référés du Tribunal de grande instance de Saint-Pierre pour lui demander de nommer un expert, avec pour mission de déterminer les conditions d'occupation et d'usage des lieux, d'examiner les transformations effectuées et de donner un avis sur l'état d'entretien et de conservation des lieux. Il est fait droit à cette demande. Connaissance prise du rapport d'expertise, le même nu-proprétaire décide d'assigner son cousin entrepreneur, les usufruitiers ainsi que son coïndivisaire devant le tribunal de grande instance précité à diverses fins. D'abord, il sollicite l'annulation du titre d'occupation consenti à son cousin pour l'exercice de sa profession. Ensuite, sur le fondement de l'article 618 alinéa 3 du Code civil, il demande à la juridiction de sanctionner les usufruitiers, qui ont permis à un tiers d'opérer des travaux, de transformer un immeuble à usage d'habitation en local professionnel et d'altérer la substance du bien grevé, par l'extinction de leur droit. Corrélativement à cette déchéance, il réclame leur expulsion.

Par jugement en date du 5 octobre 2018, il obtient gain de cause. Les succombants relèvent tous appel de cette décision. Premièrement, ils soutiennent que le cousin entrepreneur a occupé le bien en vertu d'un commodat, ledit titre de jouissance ayant été accordé par sa grand-mère, laquelle était titulaire d'un droit d'usage et d'habitation. Deuxièmement, ils font valoir que les travaux réalisés constituent moins des dégradations que des améliorations. Troisièmement, ils soulignent que l'intimé partage la nue-proprété du bien avec l'un d'eux. Ce dernier, peut, en cette qualité, autoriser les usufruitiers à rester dans les lieux.

La Cour d'appel de Saint-Denis juge que la donatrice, ayant simplement conservé un droit d'usage à caractère strictement personnel, ne pouvait consentir sur le terrain un prêt à usage. L'acte doit donc être annulé. En revanche, elle décide que les faits ne sont pas suffisamment graves pour caractériser un abus des usufruitiers dans la jouissance de leur droit et justifier son extinction puisque le commodataire a quitté les lieux, à leur demande, en 2017 et qu'à la suite de son départ, des travaux ont été entrepris pour restituer au bien sa destination initiale. Certes, tout n'a pas été remis en état. Cependant, pour les magistrats, les équipements conservés ont facilité l'accès à la parcelle et augmenté sa surface habitable. Il ne s'agit donc pas de transformations, mais d'améliorations. Il s'en suit qu'elles peuvent être faites et maintenues sans l'accord du nu-proprétaire.

La solution donne l'occasion de revenir sur la délicate question de l'articulation des prérogatives des titulaires de droits réels démembreés ayant un même bien pour assiette, chacun d'eux ne détenant qu'un attribut de la propriété. Dans un cas de figure relativement simple, l'un détient l'usufruit ; l'autre ne reçoit

que la nue-propriété, ce qui lui fait perdre l'emprise de la chose. À cela s'ajoute parfois un droit d'usage et d'habitation. À l'instar de l'usufruit, il confère à son titulaire l'usus et le fructus, soit le droit de profiter des utilités de la chose. Bien qu'en théorie leur étendue diffère, les règles de répartition sont loin d'être évidentes. Des conflits entre eux sont donc à craindre, à moins que l'un d'eux ne tolère un empiètement sur ses droits. Cependant, cela peut difficilement être tolérée. Chacun doit garder à l'esprit qu'il doit veiller à satisfaire « un intérêt au moins partiellement distinct du sien » (E. Gaillard, *Le pouvoir en droit privé*, préf. G. Cornu, Economica, coll. Droit civil, p. 21, n° 20), à savoir celui du nu-propiétaire.

Le cas d'espèce en est la parfaite illustration, les usufruitiers se voyant reprocher le fait d'avoir implicitement autorisé l'usager-habituaire à mettre la chose à la disposition d'un tiers et d'avoir par conséquent commis un abus de jouissance. Encore fallait-il, pour fonder de tels griefs à leur égard, s'assurer que leur accord était bien nécessaire.

La Cour d'appel n'a pas manqué de le faire. Néanmoins les motifs retenus au terme du raisonnement semblent quelque peu surannés et/ou incomplets. D'abord, il convient de relever que l'usager-habituaire a autorisé un descendant à exploiter l'immeuble objet de son droit à des fins professionnelles. Or, les juges donnent peu de précisions concernant les effets de ce lien de parenté sur la qualification et la validité de l'opération. Ensuite, en appréciant l'existence et la gravité de la faute de l'usufruitier, la décision occulte les conséquences de la réaction tardive du nu-propiétaire.

Malgré ces difficultés, le dispositif de la décision mérite l'approbation. Il paraît intéressant de mettre en évidence ce décalage. Dans cette optique des développements spécifiques seront consacrés, d'abord, à l'abus du d'usage et d'habitation (I), puis à l'abus d'usufruit (II).

## **I. L'abus du droit d'usage et d'habitation**

Le droit d'usage est un diminutif de l'usufruit. Il s'agit d'un droit réel démembrement qui confère à son titulaire le droit de jouir de la chose ou, autrement dit, d'en user et d'en percevoir les fruits. Il a cependant la particularité d'être strictement personnel. Il ne peut être cédé (C. civ., art. 631 et 634), ni même être transféré temporairement à autrui. Il se restreint à ce qui est nécessaire pour couvrir ses besoins et ceux de sa famille (C. civ., art. 630 et 633).

Se pose alors la question de savoir ce que recouvre la notion de famille. Or, sur ce point, la jurisprudence paraît relativement souple. Initialement, le critère déterminant semblait être celui de l'autorité [D. Dalloz et A. Dalloz (dir.), *Répertoire méthodique et alphabétique de législation, de doctrine et de*

*jurisprudence en matière de droit civil, commercial, criminel, administratif, de droit des gens et de droit public : jurisprudence générale*. Tome 42, Partie 2, 1845-1870, v° « Usage – Usage Forestier »]. Ainsi, la famille au sens des articles 625 et suivants du Code civil englobait « *les domestiques et précepteurs* » [G. Griolet et C. Vergé (dir.), *Petit dictionnaire de droit*, Dalloz, 1909, v° « Usage-Habitation »], les enfants adoptifs ou biologiques, issus du mariage ou naturels (contra, J.-B.-V. Proudhon, *Traité des droits d'usufruit, d'usage personnel et d'habitation*, T. 5, V. Lagier, 1836, p. 231, n° 2776), si tant est qu'un lien de filiation juridique fût établi (G. Baudry-Lacantinerie et E. Chauveau, *Traité de droit civil, Les biens*, Sirey, 1905, n° 782) et pourvu qu'ils ne fussent pas mariés (CA Douai, 8e ch., 24 février 1983 : Juris-Data n° 1983-042029). À défaut, c'était au conjoint qu'il incombait de leur porter secours. En outre, l'usager-habituaire ne pouvait héberger ses ascendants. Une justification fut avancée selon laquelle il « *ne pourrait pas dire : ils sont ma famille, parce qu'il n'en est pas le chef* » (J.-B.-V. Proudhon, *Traité des droits d'usufruit, d'usage personnel et d'habitation*, *op. cit.*, p. 231, n° 2776). Il faut, pour comprendre cela, garder à l'esprit qu'en réaction aux idéaux révolutionnaires, le Code civil de 1804 a fait la part belle à la puissance paternelle et que l'employeur était, à la même époque, une figure paternaliste.

Par la suite, des auteurs ont néanmoins relevé que l'usager-habituaire devait venir en aide à ses ascendants et descendants en ligne directe lorsque, du fait de leur handicap, ou de leur âge, ils ne pouvaient subvenir seuls à leurs besoins [D. Dalloz et A. Dalloz (dir.), *op. cit.*, v° « Usage – Usage Forestier »]. L'idée ne paraissait pas saugrenue. Elle est corroborée par la consécration légale, en 1972, d'une obligation d'aliments entre ascendants (L. n° 72-3 du 3 janvier 1972 – C. civ., art 205 et 207). Peut-être mériterait-elle d'être étendue, pour cette même raison, aux collatéraux (L. 9 août 1919. – C. civ., art. 205 et 207). Certains ont pu rétorquer que l'obligation alimentaire était personnelle à l'usager-habituaire et que, ce faisant, il « [devait] *la remplir avec ses propres moyens* » et qu'elle n'avait « *rien de commun avec celle qui pèse sur le propriétaire du fonds grevé du droit d'usage* » (G. Baudry-Lacantinerie et E. Chauveau, *Traité de droit civil, Les biens*, *op. cit.*, n° 782). Les juristes romains l'avaient pourtant admis en leur temps [N.-M. Lesenne, *De la propriété avec ses démembrements (usufruit, usage, habitation et servitude), suivant le droit naturel, le droit romain et le droit français*, Cosse et Marchal, 1858, p. 195, n° 388]. En outre, le fait pour l'usager-habituaire d'héberger ces personnes n'est qu'un moyen parmi d'autres, pour lui, de s'acquitter de ses devoirs à l'égard de ses créanciers d'aliments. À cet effet, il n'a guère besoin de céder son droit réel [rapp. Genty, *Traité des droits d'usufruit, d'usage et d'habitation d'après le droit romain*, A. Durand, 1854, p. 415) : « *la jouissance de la famille est seulement un accessoire du droit conféré à la personne [...] si la famille sort de l'habitation, le droit n'en continue pas moins, tandis qu'elle ne peut en user sans le concours simultané de*

*l'habituair*e ». – Les notaires et juristes rédacteurs du Journal des notaires et des avocats, Dictionnaire du notariat, T. 6, 4e éd., Administration du journal des notaires et des avocats, 1856-1857, v° « Habitation (droit d'usage) »] et n'excède donc pas ses prérogatives pour empiéter sur celle du propriétaire ou de l'usufruitier même si, pour satisfaire aux besoins de sa famille, il use de l'intégralité de la chose et de ses fruits (C. civ., art. 635). C'est d'ailleurs en ce sens que semble aller la jurisprudence moderne (Civ. 3e, 7 décembre 2005, n° 04-15218 : Juris-Data n° 2005-031169 ; JCP N 2006, act. 150).

Plus généralement, il convient de prendre acte de l'évolution vers une conception plus égalitariste de la famille et de la diversification croissante des structures familiales (concernant cette diversification, v. J.-J. Lemouland, *Rép. civ. Dalloz*, v° « Famille », n° 3). Pour produire un effet utile, le droit d'usage et d'habitation doit tenir compte des spécificités de chacune d'elles et tenir compte non seulement la communauté entre personnes présentant un lien de parenté ou d'alliance, mais aussi celle résultant d'une union de fait ou d'un pacte civil de solidarité ou, pour le dire autrement, d'une conjugalité (CEDH, 13 juin 1979, *Marckx c/ Belgique*, série A, n° 31 ; *JT* 1979. 513, obs. F. Rigaux ; *AFDI* 1980, p. 317, obs. R. Pelloux ; *JDI* 1982, p. 183, obs. P. Rolland). L'essentiel n'est-il pas de caractériser l'*affectio familiae* ?

Enfin, le droit d'usage et d'habitation ne peut échapper au mouvement de fondamentalisation du droit des biens. Cette conception paraît, au demeurant, être la seule propice à garantir le droit au respect de la vie privée et familiale (CEDH, art. 8§1. – Rapp., concernant l'inconventionnalité des clauses d'occupation personnelle dans les baux d'habitation, lesdites clauses ne pouvant avoir pour effet d'empêcher le preneur d'héberger ses proches, v. Civ. 3e, 6 mars 1996 : *AJPI* 1996, p. 704, obs. J.-P. Blatte ; *JCP G* 1996, IV, 973). Bien que celui-ci ne soit pas absolu, encore faut-il, pour pouvoir le restreindre, satisfaire à un but légitime, telle la sauvegarde du droit de propriété, et lui apporter des limitations proportionnées à l'objectif poursuivi. Or, il est permis de se demander si une acception trop restrictive de la notion de famille n'aboutirait pas, dans certains cas, à priver le droit à la vie privée et familiale de l'usager ou de l'habituaire de sa substance.

L'application de ces principes au cas d'espèce aurait au moins dû conduire à rechercher si la donatrice était débitrice d'aliments à l'égard de son petit-fils entrepreneur ou encore à se demander s'il s'agissait d'un membre de sa famille au sens de l'article 8 de la convention européenne des droits de l'Homme. La réponse aurait sans doute été affirmative. Elle pouvait, motif pris de cette qualité, l'héberger. Il convient, sur ce point, d'apporter une précision : héberger n'est pas prêter ! En effet, contrairement, à l'hébergement, le prêt suppose la mise à disposition d'un bien à titre exclusif. Le prêteur transfère l'entière jouissance du bien à l'emprunteur. Aussi, contrairement à ce qu'affirme la Cour d'appel de

Saint-Denis de la Réunion, cette qualification ne pouvait être retenue dans le cas d'espèce. Ce n'est pas sous l'angle de la nullité que le litige devait être appréhendé.

Toujours est-il que le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation doit respecter la destination du bien grevé. Or, en l'occurrence, il s'agissait d'une maison sous tôle à usage d'habitation. L'usager-habituaire aurait donc dû se limiter à offrir aux membres de sa famille un cadre de vie, et ne pouvait permettre à l'un d'eux d'y exercer une activité professionnelle (CA Besançon, 30 octobre 1956 : *Gaz. Pal.* 1956, 2, p. 425 ; *RTD civ.* 1957, p. 510, chron. H. Solus). Son manquement est caractérisé.

## II. L'abus d'usufruit

Quid de celui des usufruitiers ? Théoriquement, il est établi que le droit d'usage, réduit aux besoins de la famille, ne fait pas disparaître les prérogatives de l'usufruitier (Civ. 3e, 7 avril 2004, n° 02-18.979 : *Juris-Data* n° 2004-023259 ; *JCP G* 2004, n° 24, 2193 ; *JCP G* 2004, n° 43, I, 171, chron. H. Perinet-Marquet ; *Defrénois* 2005, art. 38199-41, note Ch. Atias ; *RTD civ.* 2004, p. 368, note M. Buschi. – CA Pau, 21 mai 2013, n° 11/04565, 13/ 2064 : *Juris-Data* n° 2013-017801). En pratique, l'affirmation doit être tempérée lorsque, pour subvenir aux besoins de sa famille, l'usager s'accapare la chose en son entier. Dans ces conditions, il paraît difficile de reprocher à l'usufruitier un abus dans la jouissance d'un droit dont il n'a pas l'émolument. C'est cependant méconnaître que l'abus de droit puisse résulter d'une abstention (v. par ex., Civ. 3e, 17 janvier 1978, n° 76-12896). En l'espèce, les usufruitiers, de par leur titre, avaient intérêt à agir en justice pour faire cesser l'utilisation professionnelle du bien grevé et veiller à ce que sa substance soit préservée.

Cela étant dit, il convient de relever que le nu-propiétaire aurait pu agir personnellement. Il lui aurait suffi de faire valoir son droit réel auprès de sa défunte grand-mère et de l'occupant irrégulier pour exiger son départ. Ce faisant, eu égard à son immobilisme est-il bienvenu à reprocher aux usufruitiers leur propre passivité ? Cela serait encore plus inopportun lorsque le nu-propiétaire aurait volontairement ou par négligence, laissé prescrire toutes les actions dont il disposait à l'encontre de l'usager-habituaire.

En tout état de cause, en l'espèce, ainsi que l'indiquent les magistrats de la rue Juliette Dodu, au lendemain du décès de l'usager-habituaire, les usufruitiers ont pris les mesures propices à faire cesser l'activité de leur cousin entrepreneur et veillé à la remise en état des lieux, voire à leur amélioration. Le critère de gravité visé à l'article 618 alinéa 3 du Code civil, justificatif de l'extinction de l'usufruit, n'était pas satisfait. De ce fait, l'action du nu-propiétaire n'a pas prospéré.

Cette affaire, au moins, paraît réglée. Il y a fort à parier néanmoins que d'autres conflits surviennent relativement au bien concerné. Par-delà la question du démembrement de la propriété, l'indivision risque aussi d'être source de difficultés.

∞ ∞