

N° 315

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1986 - 1987

---

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 24 juin 1987

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale (1) sur la proposition de loi adoptée par l'Assemblée nationale, modifiant l'article 815-5, alinéa 2, du code civil relatif à la vente d'un bien grevé d'usufruit.*

Par M. Michel RUFIN

Sénateur

---

(1) Cette Commission est composée de : MM. Jacques Larché, *président* ; Felix Ciccolini, Charles de Cuttoli, Paul Girod, Louis Virapoulle, *vice-présidents* ; Germain Authié, René-Georges Laurin, Charles Lederman, Pierre Salvi, *secrétaires* ; MM. Guy Allouche, Alphonse Arzel, Gilbert Baumet, Christian Bonnet, Raymond Bouvier, Auguste Cazalet, Michel Charasse, Maurice Charretier, Henri Collette, Raymond Courrière, Etienne Dailly, Michel Darras, Marcel Debarge, Luc Dejoie, Michel Dreyfus-Schmidt, Mme Jacqueline Fraysse-Cuzalis, MM. François Giacobbi, Jean-Marie Girault, Jacques Grandon, Paul Graziani, Hubert Haenel, Daniel Hoefiel, Charles Jolibois, Bernard Laurent, Guy Malé, Paul Masson, Hubert Peyou, Albert Ramassany, Roger Romani, Marcel Rudloff, Michel Rufin, Jacques Thyraud, Jean-Pierre Tizon.

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (8<sup>e</sup> législ.) : 672, 704, et TA 119

SÉNAT : 281 (1986-1987)

---

Successions et libéralités

## SOMMAIRE

	<b>Pages</b>
<b>Exposé général</b> .....	<b>3</b>
<b>A. Usus, fructus et abusus</b> .....	<b>3</b>
<b>B. Usufruit, nue-propriété et indivision</b> .....	<b>4</b>
<b>C. La proposition de loi</b> .....	<b>7</b>
<b>Examen des articles</b> .....	<b>8</b>
<b>Article premier : vente d'un bien indivis</b> <b>grevé d'un usufruit (art. 815-5 du code civil)</b> .....	<b>8</b>
<b>Article 2 : entrée en vigueur de la réforme</b> .....	<b>9</b>
<b>Tableau comparatif</b> .....	<b>10</b>

## EXPOSE GENERAL

Mesdames, Messieurs,

Nous sommes saisis d'une proposition de loi déposée par le Président de la commission des Lois de l'Assemblée nationale, M. Jacques TOUBON, modifiant l'article 815-5, alinéa 2 du Code Civil relative à la vente d'un bien grevé d'usufruit. Il s'agit en fait d'assurer la protection du conjoint survivant bénéficiaire d'un usufruit lorsque la nue-propriété du bien grevé fait l'objet d'une indivision entre héritiers.

### A- USUS, FRUCTUS et ABUSUS

Le droit de propriété est un droit réel s'exerçant sur une chose ; la doctrine classique nous enseigne qu'il se décompose en trois éléments essentiels : l'usus, le fructus et l'abusus.

L'usus, c'est le droit d'usage exclusif que le propriétaire exerce sur la chose : il utilise l'objet mobilier, il "occupe" le bien immobilier.

Le fructus, c'est le droit pour le propriétaire de tirer les fruits de la chose : revenus mobiliers ou immobiliers.

L'abusus, enfin, c'est le droit reconnu au propriétaire d'aliéner la chose : cession à titre onéreux ou à titre gratuit.

Le droit de propriété peut être limité : ce sera le fait des droits réels accessoires qui viendront empiéter la propriété : ainsi le droit d'usage, le droit d'habitation, les charges que constituent les servitudes ou les services fonciers.

La limitation la plus importante apportée au droit de propriété consiste incontestablement dans l'usufruit. Ce droit est ainsi défini par l'article 578 du Code Civil : "l'usufruit est le droit de jouissance des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même mais à la charge d'en conserver la substance". L'usufruit est établi par la loi (droit des

successions) ou par la volonté de l'homme (donation, legs). Il peut être établi d'une manière pure et simple, ou concédé pour une certaine date ou encore sous certaines conditions ; l'usufruit peut être établi sur toute espèce de biens meubles ou immeubles.

Ainsi l'usufruitier, selon l'article 582 du Code Civil a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels (produits spontanés de la terre), soit industriels (résultats de la culture), soit civils (loyers des maisons, intérêts des sommes exigibles, arrérages des rentes, prix des baux à ferme) que peut produire l'objet dont il a l'usufruit.

L'usufruitier d'un bien se voit donc accorder ce que la doctrine appelle l'usus et le fructus de la chose : l'usage du bien et le droit de bénéficier de ses fruits.

Le droit de propriété, que le Code Civil (article 544) définit comme le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements, se trouve donc singulièrement **amputé** par l'usufruit : l'usus et le fructus sont non pas supprimés mais **suspendus** à l'extinction de l'usufruit ; l'abusus demeure, certes, mais sous une réserve importante : comme le propriétaire est privé, pendant toute la durée de l'usufruit, de l'usage et des fruits de la chose, il ne peut céder que son droit de propriété amputé de deux de ses composantes essentielles ; c'est ce que l'on appelle la **nue-propriété** de la chose ; la nue-propriété apparaît ainsi comme une virtualité de droit de propriété.

## B - USUFRUIT, NUE-PROPRIÉTÉ ET INDIVISION

Les rapports entre le nu-propriétaire et l'usufruitier sont organisés par le Code Civil d'une manière logique et cohérente. Les droits de l'usufruitier comme ceux du nu-propriétaire sont définis de façon à ce qu'il n'y ait pas conflit de droits : en matière de conservation du bien, par exemple, le nu-propriétaire est tenu aux grosses réparations tandis que l'usufruitier est tenu aux réparations d'entretien : par dérogation à cette règle, si les grosses réparations sont occasionnées par le défaut de réparations d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit, l'usufruitier en est aussi tenu.

Le Code Civil précise aussi la situation de l'usufruitier par rapport aux diverses charges, frais ou atteintes qui peuvent peser sur le fonds.

Il existe cependant un cas où l'usufruit et la nue-propiété peuvent apparaître en conflit : c'est le cas de l'indivision du bien à la suite d'une succession, d'un legs ou d'une donation.

Aux termes de l'article 815 du Code Civil, on le sait : "nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué..."

Quid alors des droits de l'usufruitier en présence de plusieurs nus-propiétaires ?

L'espèce est fréquente et met en présence, le plus souvent, un conjoint survivant et des héritiers coindivisaires.

a) **Le droit des successions**, tout d'abord, accorde légalement au conjoint survivant, sur la succession du prédécédé, un droit d'usufruit qui est :

- d'un quart, si le défunt laisse un ou plusieurs enfants soit légitimes issus ou non du mariage soit naturels ;
- de moitié, si le défunt laisse des frères et soeurs, des descendants de frères et soeurs, des ascendants ou des enfants naturels conçus pendant le mariage.

Le droit d'usufruit, ainsi défini, porte sur l'ensemble des biens existants au décès du de cujus, sous réserve de ceux dont le défunt aura disposé par acte entre vifs ou par acte testamentaire.

L'assiette de l'usufruit se verra aussi amputée du montant des libéralités accordées au survivant par le défunt (art. 767, alinéa 6).

Dans ce cas d'usufruit légal, les héritiers peuvent exiger, jusqu'au partage définitif, la **conversion de l'usufruit de l'époux survivant en une rente viagère équivalente**. S'ils sont en désaccord, la conversion sera facultative pour les tribunaux.

b) L'usufruit du conjoint survivant pourra résulter, en second lieu, d'une **donation ou d'un legs entre époux** : cette pratique très fréquente permet d'augmenter les droits successoraux du conjoint survivant.

Pendant longtemps, ces donations ou legs ont offert une réelle sécurité aux donataires ou légataires : en effet, aux termes de la jurisprudence traditionnelle, les héritiers ne pouvaient alors jamais **disposer** que de la nue-propiété des biens : "plusieurs nus-propiétaires ne peuvent pas, même en alléguant la nécessité de procéder entre eux au partage de leurs droits, obliger l'usufruitier à subir la licitation de la pleine

propriété, et ils ne peuvent liciter que leur nue-propriété (Cass. Req. 27 juillet 1869)".

"... L'usufruitier dont le droit porte sur une quote-part des biens d'une succession est dans l'indivision avec l'héritier quant à la jouissance ; pour mettre fin à cette indivision, il ne peut être procédé qu'à un partage de jouissance à moins que la licitation de la pleine propriété n'apparaissent nécessaire à l'assiette de l'usufruit et comme seule protectrice de l'intérêt des partis. (Cass. Req. 20 juillet 1932)".

Après diverses controverses, la Cour de Cassation a retenu en 1982 une solution qui prend le contre-pied du principe traditionnel. Cette décision se fonde incontestablement sur la lettre du 2ème alinéa de l'article 815-5 du Code Civil. Aux termes de ce texte, résultant de la loi n° 76-286 du 31 décembre 1976, "le juge ne peut toutefois, sinon aux fins de partage, autoriser la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier".

Développant un raisonnement "a contrario" tout-à-fait logique, la Cour de Cassation a estimé qu'un indivisaire pouvait obtenir, en vue du partage, la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier (Cass., Première chambre civile - 11 mai 1982). Il s'agissait en l'espèce d'une veuve commune en biens, instituée légataire en usufruit de la totalité de la succession.

Cette décision, en s'écartant de la solution classique, a vivement ému les milieux juridiques et notamment la profession notariale attachée à la protection des conjoints survivants. Si dans le cas de l'usufruit légal (art. 767 du Code Civil), le droit des héritiers d'exiger la conversion en rente viagère doit demeurer, dans le cas du legs en usufruit, il apparaît souhaitable de respecter la volonté du défunt qui a souhaité que son conjoint jouisse, sa vie durant soit de la totalité de ses biens soit d'un bien déterminé. En pratique, il s'agit, on le sait, du logement familial dont le conjoint survivant se voit accorder l'usufruit par le prédécédé. Il semble donc particulièrement nécessaire de retourner au principe selon lequel, dans le cas d'une nue-propriété indivise, les coindivisaires ne peuvent demander que le partage ou la licitation de la nue-propriété du bien.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

## C - LA PROPOSITION DE LOI

La proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, comporte ainsi deux articles : un article modifiant la rédaction du deuxième alinéa de l'article 815-5 du Code Civil ; un second article qui a trait à l'entrée en vigueur de la disposition précédente.

La proposition de loi initiale prévoyait pour le deuxième alinéa de l'article 815-5, le libellé suivant : le juge ne peut, à la demande d'un nu-proprétaire, ordonner la vente d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier. Dans un souci de clarté supplémentaire, l'Assemblée nationale a adopté, sur proposition de sa commission des Lois, un texte aux termes duquel : le juge ne peut, à la demande d'un nu-proprétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier.

L'objectif du texte est en effet clair : il ne s'agit pas de réduire à néant les droits des nus-proprétaires dans le cas d'un usufruit conventionnel (donation ou legs) : un nu-proprétaire aura toujours la liberté de vendre sa part de nue-proprété, soit à un tiers ou à un coindivisaire, soit de demander le partage mais limité à la nue-proprété.

L'article 2 de la proposition de loi prévoit que le nouveau texte s'appliquerait immédiatement aux usufruits constitués à partir de la date de son entrée en vigueur et, sous réserve des décisions judiciaires passées en force de chose jugée et des accords amiables intervenus antérieurement, aux usufruits existant à cette date.

Votre Commission considère la proposition de loi comme une solution de sagesse qui remédie à la rédaction ambiguë de l'article 815-5 du Code Civil.

Pour cette raison, il vous propose d'adopter, sans modification, la présente proposition de loi.

## EXAMEN DES ARTICLES

### *Article premier*

### **Vente d'un bien indivis grevé d'un usufruit**

(Art, 815-5 du code civil)

Les articles 815 à 815-18 du code civil concernent l'indivision. Ils précisent notamment les droits des indivisaires dans les différents cas de figure qui peuvent se présenter, notamment lorsqu'il y a désaccord. Dans ce cas, un indivisaire peut être amené à demander au juge l'autorisation de passer seul tel ou tel acte. Ainsi, l'article 815-5 du code civil, dont la rédaction résulte de la loi n° 76-1286 du 31 décembre 1976, prévoit qu'un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coindivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

L'alinéa 2 de l'article -visé par la présente proposition de loi- ajoute que le juge ne peut toutefois, sinon aux fins de partage, autoriser la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit, contre la volonté de l'usufruitier.

Le dernier alinéa du texte dispose que l'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.

Ainsi qu'on l'a vu dans l'exposé général, les auteurs de la proposition de loi proposent de substituer au texte actuel de l'alinéa 2 de l'article 815-5 une disposition prévoyant que : le juge ne peut, à la demande d'un nu-proprétaire, ordonner la vente d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier. Sur proposition de sa Commission des Lois, l'Assemblée nationale a adopté un texte qui lève toute ambiguïté en précisant que c'est bien la pleine propriété du bien grevé d'usufruit que le

nu-propriétaire ne peut faire vendre par voie de justice contre la volonté de l'usufruitier.

Votre Commission vous propose d'adopter l'article premier sans modification.

### *Article 2*

#### **Entrée en vigueur de la réforme**

L'article 2 de la proposition de loi prévoit que la réforme s'appliquera immédiatement aux usufruits constitués à partir de la date de son entrée en vigueur et, sous réserve des décisions judiciaires passées en force de chose jugée et des accords amiables intervenus antérieurement, aux usufruits qui existeront déjà à cette date.

L'Assemblée Nationale a adopté l'article 2 sous réserve d'un amendement rédactionnel.

Votre Commission vous propose d'adopter l'article 2 dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Sous le bénéfice de ces observations, il vous est donc demandé d'adopter sans modification la présente proposition de loi.

## TABLEAU COMPARATIF

Texte en vigueur ....	Texte de la proposition de loi ....	Texte adopté par l'Assemblée Nationale ....	Propositions de la Commission ....
Code civil	Article premier	Article premier	Article premier
<p><i>Art. 815-5.</i> - Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coindivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.</p> <p>Le juge ne peut toutefois, sinon aux fins de partage, autoriser la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit, contre la volonté de l'usufruitier.</p> <p>L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.</p>	<p>Le second alinéa de l'article 815-5 du code civil est remplacé par les dispositions suivantes :</p> <p>"Le juge ne peut, à la demande d'un nu-propriétaire, ordonner la vente d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier."</p>	<p>Le deuxième alinéa.... ... est ainsi rédigé :</p> <p>"Le juge... ... vente de la pleine propriété d'un bien... ...l'usufruitier."</p>	Sans modification
	Art. 2	Art. 2	Art. 2
	<p>La présente loi s'appliquera immédiatement aux usufruits constitués à partir de la date de son entrée en vigueur et, sous réserve des décisions judiciaires passées en force de chose jugée et des accords amiables intervenus antérieurement, aux usufruits qui existeront déjà à cette date.</p>	<p>La présente loi... ...aux usufruits existant à cette date.</p>	Sans modification