Image not found or type unknown

Pas de contrainte du nu-propriétaire pour effectuer les travaux en l'absence de clause spécifique

publié le **23/01/2014**, vu **4172 fois**, Auteur : Maître Caroline YADAN PESAH

L'usufruitier d'un immeuble mis à disposition au titre d'une prestation compensatoire après un divorce ne peut se prévaloir d'un trouble de sa jouissance paisible si l'immeuble devient inhabitable, le contraignant à quitter les lieux, dès lors qu'aucune clause n'a été prévue pour obliger aux éventuelles travaux et réparations.

Cass. 1e civ. 18 décembre 2013 n° 12-18.537 (n° 1492 F-PB)
L'usufruitier d'un immeuble mis à disposition au titre d'une prestation compensatoire après un divorce ne peut se prévaloir d'un trouble de sa jouissance paisible si l'immeuble devient inhabitable, le contraignant à quitter les lieux, dès lors qu'aucune clause n'a été prévue pour obliger aux éventuelles travaux et réparations.
Si un jugement de divorce attribue à titre de prestation compensatoire à un époux, non une créance, mais l'usufruit d'un immeuble, droit réel susceptible de publication, une inscription hypothécaire ne peut être prise, pour garantir la valeur de l'usufruit, par celui qui est bénéficiaire de l'usufruit
LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'un jugement irrévocable du 20 février 1985 a prononcé le divorce de M. Jacky X... et Mme Ghislaine Y..., a notamment mis à la charge de M. X... une prestation compensatoire au profit de l'épouse, sous la forme mixte de l'attribution à Mme Y... de l'usufruit de l'immeuble appartenant à l'époux et d'une rente viagère de 300 francs (45, 73 euros) par mois ; que le 1er juin 1999, Mme Y... a fait dénoncer à M. X... une inscription d'hypothèque sur cet immeuble à hauteur de 1 000 000 francs (152 449, 02 euros), au titre de l'usufruit de la maison en raison de l'impossibilité d'occuper ce bien depuis le 1er janvier 1992 jusqu'à la fin du mois de mai 1999 ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal :

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de lui ordonner de radier l'inscription hypothécaire prise par elle au titre de la valeur de son usufruit sur le bien immobilier sis à Nice, ..., sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision, alors, selon le moyen, que la prestation compensatoire est une créance de nature indemnitaire et alimentaire que détient personnellement l'époux attributaire contre son ex-conjoint ; qu'en l'espèce, le juge aux affaires familiales avait attribué à Mme Y... une prestation compensatoire sous forme d'usufruit sur l'immeuble conjugal ; que celle-ci était donc titulaire d'une créance-la prestation compensatoire-contre son ex-mari, peu important les modalités d'attribution de cette prestation ; qu'en retenant, pour ordonner à Mme Y... de radier l'inscription hypothécaire prise par elle au titre de la valeur de son usufruit, qu'« elle ne peut avoir une créance contre elle-même », cet usufruit étant à elle, la cour d'appel a violé les articles 270 et 274 du code civil, ensemble les articles 1 et 77 de la loi du 9 décembre 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution ;

Mais attendu que la cour d'appel ayant aussi constaté que le jugement de divorce attribuait à Mme Y..., non une créance, mais l'usufruit de l'immeuble appartenant à son ex-époux à titre de prestation compensatoire, droit réel susceptible de publication et que l'inscription hypothécaire qu'elle avait prise tendait à garantir la valeur de son usufruit alors que la prestation compensatoire n'avait pas été révisée, sa décision se trouve, par ces seuls motifs, légalement justifiée ; que le moyen est inopérant ;

Mais sur le second moyen du pourvoi principal :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que l'arrêt fixe à la somme de 60 000 euros les dommages-intérêts alloués à Mme Y... en réparation du préjudice résultant de la privation de jouissance de son usufruit pour la période passée depuis l'assignation de 2001 jusqu'à ses dernières conclusions ; qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de Mme Y..., qui demandait la confirmation du jugement ayant évalué le préjudice subi depuis 1992, sauf à en voir porter le montant à la somme de 85 000 euros, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Et sur le premier moyen du pourvoi incident, pris en sa quatrième branche :

Vu les articles 599, 605 et 606 du code civil ;

Attendu que l'usufruitier ne peut se prévaloir d'un trouble de jouissance causé par la carence du nu-propriétaire à effectuer les grosses réparations prévues par les articles 605 et 606 précités dès lors que, sauf clause contraire de l'acte constitutif de l'usufruit, le premier ne peut contraindre le second à effectuer de telles réparations ;

Attendu que, pour condamner M. X... à des dommages-intérêts, l'arrêt retient que ce n'est qu'une fois les grosses réparations effectuées par celui-ci que la maison est devenue habitable et que Mme Y..., qui a été privée de la jouissance de son usufruit, doit obtenir une indemnisation du préjudice causé par cette privation évaluée à la somme de 60 000 euros ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'usufruitier ne peut agir contre le nu-propriétaire pour le contraindre à exécuter les grosses réparations de l'ensemble soumis à l'usufruit, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs du premier moyen du pourvoi incident et sur le second moyen, subsidiaire, de ce pourvoi :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en tant qu'il condamne M. X... à payer à Mme Y... une somme de 60 000 euros à titre de dommages-intérêts pour la privation de l'exercice de son usufruit sur le bien immobilier sis à Nice, ... pour la période antérieure au 8 décembre 2011, l'arrêt

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

rendu le 19 janvier 2012, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier ;

Laisse à chacune des parties la charge de ses propres dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-huit décembre deux mille treize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour Mme Y....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR condamné Monsieur X... à payer seulement la somme de 60 000 euros à Madame Y... à titre de dommages et intérêts pour la privation de l'exercice de son usufruit sur le bien immobilier sis à NICE, ... pour la période antérieure au 8 décembre 2011 ;

AUX MOTIFS QUE Madame Y... demande la condamnation de Monsieur X... à lui payer des dommages et intérêts pour avoir été privée de l'exercice de son usufruit ; que compte tenu de ce qu'elle reste jusqu'à nouvel ordre titulaire de cet usufruit, elle ne peut demander des dommages et intérêts pour le futur, mais pour la période passée ; que l'expertise judiciaire réalisée permet de constater qu'en 2006 la maison est inhabitable, ce que reconnaît Monsieur X... compte tenu de ce que des gros travaux n'ont pas été effectués ; que l'article 605 du Code civil précise que l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien ; que les grosses réparations demeurent à la charge du nu-propriétaire ; que ce n'est qu'une fois ces grosses réparations effectuées par Monsieur X... que la maison est devenue inhabitable (i. e : habitable) ; que Madame Y... a été privée de la jouissance de son usufruit ; que l'évaluation du préjudice causé par cette privation pour la période passée depuis l'assignation de 2001 jusqu'aux dernières conclusions de Madame Y..., soit pendant dix ans, à raison de 6 000 euros par an représente 60 000 euros ;

ALORS QUE le principe de la réparation intégrale impose aux juges du fond de réparer l'entier préjudice subi par la victime ; qu'en l'espèce, Madame Y... sollicitait une indemnisation pour le passé du fait de la privation de son usufruit ¿ accordé par le jugement de divorce du 20 février 1985 ¿ depuis le 1er janvier 1992 ; qu'il résultait des propres constatations de l'arrêt que « Madame Y... a été privée de la jouissance de son usufruit », notamment en raison de ce que Monsieur X... n'avait pas fait réaliser les gros travaux lui incombant et permettant de rendre la maison habitable ; qu'en limitant dès lors la réparation du préjudice subi par Madame Y... à 60 000 euros correspondant à la privation de l'usufruit pour la période comprise entre l'assignation de 2001 et les dernières conclusions de Madame Y... de 2011, sans expliquer pour quelle raison elle n'accordait aucune indemnisation pour la période comprise entre le 1er janvier 1992 et l'année 2001, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR ordonné à Madame Ghislaine Y... de radier l'inscription hypothécaire prise par elle au titre de la valeur de son usufruit sur le bien immobilier sis à NICE, ..., sous astreinte de 50 euros par jour de retard à compter de la

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

signification de la décision ;

AUX MOTIFS QUE Madame Ghislaine Y... a procédé à une inscription d'hypothèque judiciaire définitive le 20 mai 1999 pour dix ans, qu'elle a ensuite renouvelée pour dix ans de plus ; que cette inscription est prise en application du jugement du 20 février 1985 du Tribunal de grande instance de NICE ; que ce jugement du 20 février 1985 du Tribunal de grande instance de NICE prononce le divorce entre les parties, confie à la mère la garde de l'enfant, dit que Monsieur X... doit verser une pension alimentaire à la mère pour l'enfant de 1 300 francs par mois avec indexation, dit qu'à titre de prestation compensatoire il est attribué à Madame Y... l'usufruit de l'immeuble consistant en une maison à usage d'habitation située à NICE, ..., ainsi qu'une somme mensuelle de 300 francs avec indexation ; que Madame Y... a inscrit son hypothèque pour sûreté d'un arriéré de pension pour l'enfant, d'un arriéré de rente mensuelle pour elle, mais aussi et surtout au titre de l'usufruit de la maison pour 1 000 000 francs ; que l'usufruit est un droit réel ; qu'il est susceptible de publicité foncière ; que Madame Y... était en droit de publier le jugement lui accordant l'usufruit sur le bien immobilier à la publicité foncière ; que l'inscription hypothécaire vient garantir une créance ; que la créance qu'elle a inscrite correspond à la valeur de son usufruit ; mais qu'elle ne peut avoir une créance sur elle-même ; que cet usufruit est à elle ; que la prestation compensatoire n'a pas été révisée ; que même si une offre a été faite de réviser cette prestation compensatoire, aucun jugement du juge aux affaires familiales n'a statué à ce sujet ; que l'inscription hypothécaire devra être levée au titre d'une créance de valeur de son usufruit ;

ALORS QUE la prestation compensatoire est une créance de nature indemnitaire et alimentaire que détient personnellement l'époux attributaire contre son ex-conjoint ; qu'en l'espèce, le juge aux affaires familiales avait attribué à madame Y... une prestation compensatoire sous forme d'usufruit sur l'immeuble conjugal ; que celle-ci était donc titulaire d'une créance ¿ la prestation compensatoire-contre son ex-mari, peu important les modalités d'attribution de cette prestation ; qu'en retenant, pour ordonner à madame Y... de radier l'inscription hypothécaire prise par elle au titre de la valeur de son usufruit, qu'« elle ne peut avoir une créance contre elle-même », cet usufruit étant à elle, la cour d'appel a violé les articles 270 et 274 du code civil, ensemble les articles 1 et 77 de la loi du 9 décembre 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution.

Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour M. X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné M. X... à payer à Mme Y... une somme de 60. 000 € à titre de dommages et intérêts pour la privation de l'exercice de son usufruit sur le bien immobilier ;

AUX MOTIFS QUE Mme Y... demande la condamnation de M. X... à lui payer des dommages et intérêts pour avoir été privée de l'exercice de son usufruit ; que compte tenu de ce qu'elle reste jusqu'à nouvel ordre titulaire de son usufruit, elle ne peut demander des dommages et intérêts pour le futur, mais pour la période passée ; que l'expertise judiciaire réalisée permet de constater qu'en 2006 la maison était inhabitable, ce que reconnaît M. X..., compte tenu de ce que des gros travaux n'ont pas été effectués ; que l'article 605 du code civil précise que l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien ; que les grosses réparations demeurent à la charge du nu-propriétaire ; que ce n'est qu'une fois ces grosses réparations effectuées par M. X... que la maison est devenue habitable ; que Mme Y... a été privée de la jouissance de son usufruit ; que l'évaluation du préjudice causé par cette privation pour la période passée depuis l'assignation de 2001 jusqu'aux dernières conclusions de Mme Y..., soit pendant dix ans, à raison de 6. 000 € par an, représente 60. 000 € ;

ALORS, DE PREMIERE PART, QU'il ressort clairement des dernières conclusions d'appel de

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Mme Y... signifiées le 25 octobre 2011 que, si celle-ci sollicitait, sur des bases juridiques incertaines, la confirmation du jugement entrepris lui ayant alloué une somme représentant la « valeur vénale » de l'usufruit, (« sauf à porter à 85. 000 € » des dommages-intérêts par ailleurs alloués par le premier juge « toutes causes de préjudice confondues » sans rapport avec une privation de jouissance), elle ne sollicitait nulle part la réparation d'un préjudice résultant d'une privation de jouissance de l'usufruit consécutive au caractère inhabitable de l'immeuble, en l'absence de grosses réparations incombant à M. X... ; qu'en allouant à Mme Y... la réparation d'un préjudice complètement différent de ce qui était demandé, la Cour d'appel a méconnu l'objet du litige, tel qu'il résultait des prétentions de Mme Y..., fixées par ses dernières conclusions d'appel, en violation de l'article 4 du code de procédure civile ;

ALORS, DE DEUXIEME PART, QUE la Cour d'appel ne statue que sur les dernières conclusions des parties ; que si la Cour d'appel a statué sur des conclusions antérieures aux dernières conclusions de Mme Y... signifiées le 25 octobre 2011, elle a alors violé par refus d'application l'article 954 alinéa 3 du code de procédure civile ;

ALORS, DE TROISIEME PART, QU'en soulevant d'office, sans inviter au préalable les parties à s'expliquer contradictoirement à cet égard, le moyen tiré d'une privation de jouissance qu'aurait subie Mme Y... en conséquence du caractère inhabitable de l'immeuble dû à l'absence de gros travaux effectués par M. X..., en sa qualité de nu-propriétaire, conformément à l'article 606 du code civil, la Cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

ALORS, DE QUATRIEME PART, QUE l'usufruitier qui, en l'absence de clause contraire de l'acte constitutif de l'usufruit, ne peut contraindre le nu-propriétaire à exécuter de grosses réparations, ne peut pas davantage lui réclamer l'indemnisation d'une « privation de jouissance » d'un immeuble inhabitable en l'absence de grosses réparations ; qu'en condamnant M. X... à verser à Mme Y... une somme de 60. 000 ¿ à ce titre, la Cour d'appel a violé les dispositions combinées des articles 599, 605 et 606 du code civil ;

ALORS, DE CINQUIEME PART, QUE l'usufruitier ne peut réclamer réparation d'un préjudice de privation de jouissance de son usufruit au nu-propriétaire qu'à la condition d'établir non seulement l'accomplissement des diligences lui incombant en vue de jouir de l'usufruit, soit l'établissement d'un inventaire et la fourniture d'une caution, mais aussi l'obtention d'un titre d'expulsion à l'encontre d'un nupropriétaire éventuellement récalcitrant ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel qui ne constate pas les diligences accomplies par Mme Y... en vue de jouir de son usufruit ni une quelconque résistance de M. X... sanctionnée en justice par une décision d'expulsion, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté M. X... de sa demande en compensation des dommages et intérêts éventuellement alloués à Mme Y... avec la somme de 70. 939 €, montant exposé par lui de travaux d'entretien incombant à Mme Y... en sa qualité d'usufruitière ;

AUX MOTIFS QUE Mme Y... demande la condamnation de M. X... à lui payer des dommages et intérêts pour avoir été privée de l'exercice de son usufruit ; que compte tenu de ce qu'elle reste jusqu'à nouvel ordre titulaire de son usufruit, elle ne peut demander des dommages et intérêts pour le futur, mais pour la période passée ; que l'expertise judiciaire réalisée permet de constater qu'en 2006 la maison était inhabitable, ce que reconnaît M. X..., compte tenu de ce que des gros travaux n'ont pas été effectués ; que l'article 605 du code civil précise que l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien ; que les grosses réparations demeurent à la charge du nu-propriétaire ; que ce n'est qu'une fois ces grosses réparations effectuées par M. X... que la maison est devenue habitable ; que Mme Y... a été privée de la jouissance de son usufruit ; que l'évaluation du préjudice causé par cette privation pour la période passée depuis l'assignation de

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

2001 jusqu'aux dernières conclusions de Mme Y..., soit pendant dix ans, à raison de 6. 000 € par an, représente 60. 000 € ;

ALORS QUE M. X... demandait à la Cour d'appel, pour le cas où celle-ci prononcerait contre lui une condamnation à verser des dommages et intérêts à Mme Y..., d'ordonner la compensation des dommages et intérêts éventuellement alloués avec la somme de 70. 939 €, montant exposé par lui de travaux d'entretien incombant à Mme Y... en sa qualité d'usufruitière, par application des articles 605 et 606 du code civil et qu'à cette fin, il énumérait et décrivait les travaux entrepris et en produisait les justificatifs ; que la Cour d'appel qui n'a pas répondu à ce moyen déterminant, a violé l'article 455 du code de procédure civile.

ECLI:FR:CCASS:2013:C101492

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 19 janvier 2012

-

- **Titrages et résumés :** DIVORCE, SEPARATION DE CORPS - Règles spécifiques au divorce - Prestation compensatoire - Attribution - Forme - Capital - Modalités d'exécution - Usufruit d'un bien - Inscription d'une hypothèque par le bénéficiaire - Possibilité (non)

  Si un jugement de divorce attribue à titre de prestation compensatoire à un époux, non une créance, mais l'usufruit d'un immeuble, droit réel susceptible de publication, une inscription hypothécaire ne peut être prise, pour garantir la valeur de l'usufruit, par celui qui est bénéficiaire de l'usufruit

  Textes appliqués :
  - articles 270 et 274 du code civil ; articles 1 et 77 de la loi n° 91-1407 du 9 décembre 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés