

La renonciation à l'usufruit ne peut être implicite



Cour d'appel de Metz, Ch. 3, 19 juin 2014, RG N° 13/02091

Les faits :

Monsieur et Madame X, donateurs, ont donné la nue-propriété (dans le cadre d'une donation-partage) d'un immeuble collectif à leurs enfants. Le bien étant occupé par l'un d'entre eux. Ce dernier prétendait que les usufruitiers (ses parents) auraient renoncé à leur droit.

L'acte notarié de donation-partage énonçait clairement que les donataires n'auraient la jouissance des biens et droits immobiliers dont la propriété leur était immédiatement transférée qu'à la fin de l'usufruit réservé par les donateurs.

La mention de l'éventualité d'une renonciation anticipée future démontrait suffisamment, pour la cour, qu'au moment de la signature de l'acte notarié, les époux usufruitiers n'avaient pas renoncé à leur droit d'usufruit.

En outre, **le fait qu'ils n'aient pas réclamé de loyers, qu'ils aient autorisé le nu-propriétaire à y installer son activité professionnelle et que ce dernier ait pris en charge les impôts, l'entretien et les travaux d'amélioration de l'immeuble ne saurait caractériser une renonciation à l'usufruit.**

Les usufruitiers avaient autorisé cette occupation avant la rédaction de l'acte de donation-partage.

La solution retenue par les juges

La renonciation à l'usufruit qui ne fait pas partie des causes légales de son extinction telles que définies par l'art. 617 du Code civil résulte cependant *a contrario* des dispositions de l'art. 621 du Code civil. Elle doit être claire et non équivoque et résulter d'actes positifs.

Les usufruitiers qui avaient autorisé le nu-proprétaire à s'installer dans les lieux ne pouvaient en exiger la restitution. Cependant, le droit de jouir de la chose induit le droit de percevoir un loyer ou une indemnité d'occupation.