

DROIT PATRIMONIAL

Julien souhaiterait investir dans l'immobilier. Il aurait préféré le faire dans la zone de Villefranche sur saône, à proximité de son lieu d'habitation. Il a néanmoins entendu dire que les investissements locatifs étaient particulièrement risqués en ce moment, s'ils portent sur des immeubles en dehors des grandes agglomérations. Un ami lui a indiqué que certains professionnels recouraient désormais à un démembrement de propriété pour de tels investissements, le professionnel de l'immobilier étant usufruitier et l'investisseur étant un nu-propriétaire.

Cela l'a d'autant plus intrigué qu'il vient de consentir un usufruit au profit de sa nièce sur une maison du XIXème siècle et un terrain qui l'entoure dont il est propriétaire depuis 35 ans. N'ayant pas d'enfant, il a consenti cet usufruit à titre onéreux, mais pour une somme relativement symbolique. Il n'a pas jugé utile de prendre de précautions juridiques particulières au moment de la constitution de l'usufruit en raison des liens familiaux qui l'unissent à sa nièce, Léa. Pourtant Léa n'a pas fait preuve d'une grande loyauté à son égard. Il vient de s'apercevoir en lui rendant visite qu'elle a transformé avec son concubin sa belle bâtisse du XIXème siècle en un loft très tendance. Sa nièce est très contente du résultat obtenu et sans son autorisation a accepté de participer à un numéro spécial du magazine Décoration et Rénovation, lequel comprend une série de photo de l'immeuble. Elle a par ailleurs loué une partie du terrain à un exploitant voisin.

Sa nièce profite du déjeuner pour l'informer que des dégradations importantes de la charpente sont apparues en raison, selon elle, de l'ancienneté de l'immeuble et des grandes intempéries survenues régulièrement depuis deux ans. Elle sollicite son oncle pour une intervention qui semble urgente. Cette annonce est un peu la goutte d'eau qui fait déborder le vase. La semaine aura été riche en mauvaises nouvelles. Il vient en effet d'apprendre que l'une des statues de cette même propriété datant du 12^{ème} siècle qu'il avait achetée à un antiquaire en août 2003 a en réalité été volée dans une église. Il n'a pas tellement envie de la rendre, mais ne veut pas cacher son existence dans sa propriété, estimant qu'il n'a rien à craindre étant de bonne foi.

Il décide d'aller passer la nuit non pas dans sa maison de Limas, mais dans son appartement lyonnais de la copropriété des deux frères. Il décide de ne plus penser à ces ennuis-là. Demain, d'autres difficultés s'annoncent. L'assemblée générale annuelle des copropriétaires aura lieu. A l'ordre du jour notamment, la fermeture de la copropriété avec un système de digicode et la suppression du poste de concierge, les deux étant liées.

Qu'en pensez-vous ?

- Examen d'accès au C.R.F.P.A.
 - Préparation E.N.M.
 - Préparation Commissaire de police
- (Rayer les mentions inutiles)

Composition d' droit patrimonial

(toute feuille de composition ou intercalaire signée ou marquée d'un signe distinctif est annulée)

Nombre d'intercalaires : 2

En cas d'utilisation de feuilles supplémentaires (à destination des candidats à l'ENM), les surveillants le candidat devra les placer à l'extérieur de la copie et les numéroter.

1^{er} Correcteur

M. _____
 Date
 Note _____ /20

2^e Correcteur

M. _____
 Date
 Note _____ /20

Note définitive

Note 15,5 /20

① L'INVESTISSEMENT DANS L'IMMOBILIER

Julien souhaite investir dans l'immobilier. Un ami lui fait part d'une pratique en ce domaine consistant en un démembrement de la propriété. Il s'agit pour l'investisseur de conserver la nue propriété de l'immeuble et d'en céder l'usufruit à un professionnel de l'immobilier. S'agit-il réellement d'une technique d'investissement satisfaisante ?

La cession d'usufruit, à un professionnel de l'immobilier qui plus est, peut s'avérer être une technique de gestion intéressante. En effet, l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance (article 578 du code civil). Le professionnel de l'immobilier se charge probablement de donner le bien à bail, le nu propriétaire n'ayant pas à s'en préoccuper. En revanche, il est peu probable qu'une telle opération constitue une technique d'investissement intéressante pour le nu propriétaire. En effet, c'est l'usufruitier qui, pendant la durée de l'usufruit, perçoit les fruits produits par l'immeuble, notamment des loyers. La seule hypothèse, permettant de voir dans cette opération un intérêt pour le nu propriétaire, est celle d'un usufruit consenti à titre onéreux et pour un temps déterminé. Des investissements locatifs se deviendront certainement avantageux d'ici quelques années. Le nu propriétaire devrait pouvoir recouvrer la pleine propriété en pleine occurrence.

2) LES DIFFICULTÉS LIÉES À L'USUFRUIT

Julien a consenti au profit de sa nièce un usufruit à titre onéreux portant sur une maison et le terrain qui l'entoure. Il est aujourd'hui confronté à de multiples difficultés.

a) L'absence de précautions juridiques lors de la constitution de l'usufruit

Nous apprenons que le nu propriétaire n'a pris aucune précaution juridique particulière lors de la constitution de l'usufruit. Cela signifie qu'il n'a pas exigé de l'usufruitier qu'il dressât un état des immeubles et un inventaire des meubles, et que ce dernier n'a probablement pas fourni la caution exigée par l'article 600 du code civil.

S'agissant de l'état et de l'inventaire, rien n'interdit au nu propriétaire d'exiger leur réalisation en cours d'usufruit. Il peut également, ce qui est dans son intérêt, faire réaliser lui-même, à ses frais, ces deux documents. Le mieux serait de recourir à la forme notariale afin de se prémunir contre une preuve par tous moyens que pourrait lui opposer l'usufruitier.

À défaut d'inventaire du mobilier, le nu propriétaire comme l'usufruitier pourront apporter la preuve, par tous moyens, de la consistence des biens soumis à usufruit. Quant à l'absence d'état des immeubles, elle permet, semble-t-il, au nu propriétaire d'être réputé avoir livré un immeuble en bon état d'entretien.

En toute hypothèse, le nu propriétaire a qualité pour prendre toutes les mesures conservatoires qui s'imposent afin d'éviter le dépérissement ou la dégradation de ses biens.

S'agissant de la caution de jouir en bon père de famille, le nu propriétaire peut encore l'exiger de l'usufruitier. À défaut, il résulte de l'article 602 du code civil que les immeubles sont donnés à jouir ou mis en séquestre.

b) La transformation de la maison en loft

L'usufruitière et son concubin ont transformé la belle bâtisse, datant du XIX^e siècle, en un loft moderne. L'usufruitier a-t-il agi dans son droit ? À défaut, de quelles actions dispose le nu propriétaire ?

L'usufruit confère à l'usufruitier l'usage et la jouissance des biens grevés par l'usufruit. En revanche, il ne dispose pas du droit de disposer de la matérialité de la chose soumise à son usufruit. Il lui appartient, en effet, d'en conserver la substance en vue de sa restitution à l'issue de l'usufruit (article 538). L'usufruitier ne peut donc pas, de sa propre initiative, modifier la destination de la chose, ni transformer l'état des lieux. En l'espèce, en transformant une maison du XIX^e siècle en un "loft tendance", l'usufruitière a excédé les limites de son droit.

Deux solutions s'offrent au nu propriétaire en face d'une telle situation. Il peut tenter d'obtenir la déchéance de l'usufruit pour abus de jouissance de l'usufruitier. Cette sanction, prévue à l'article 618 du code civil, est prononcée par le juge en cas de comportement particulièrement fautif de l'usufruitier, ayant pour effet de compromettre la substance de la chose soumise à usufruit. Il faut toutefois préciser que les juges sont assez réticents à prononcer cette sanction radicale. Néanmoins, au regard de l'acte commis par l'usufruitier dans le cas d'espèce, il n'est pas improbable que le nu propriétaire obtienne l'extinction de l'usufruit. Il est permis, en effet, de considérer que l'usufruitier a modifié la destination de l'immeuble, ce qui implique nécessairement une altération de sa substance. Rappelons que l'usufruitière a transformé une maison d'habitation bourgeoise de style XIX^e en un loft très moderne.

A défaut d'obtenir la déchéance de l'usufruit, le nu propriétaire pourra probablement engager la responsabilité in solidum de l'usufruitière et de son concubin. Contre le dernier, il s'agit bien évidemment d'une action en responsabilité délictuelle fondée sur l'article 1382 du code civil. L'usufruit ayant une origine contractuelle, la responsabilité de l'usufruitier devrait a priori être recherchée sur le terrain contractuel. Toutefois, il est commun d'affirmer qu'il n'existe entre l'usufruitier et le nu propriétaire aucun lien d'obligation. Cela semble postuler que la responsabilité de l'usufruitière doit également être recherchée sur le fondement des articles 1382 et suivants. Le nu propriétaire pourra ainsi obtenir une réparation en nature consistant en la remise en état des lieux, sans préjudice de dommages et intérêts.

c) Les photographies de l'immeuble

L'usufruitière a participé, sans l'autorisation du nu propriétaire, à un numéro spécial du magazine "Décoration et Renovation", lequel comprend une série de photographies de l'immeuble.

Le nu propriétaire peut-il s'opposer à l'exploitation de l'image de son bien, et sur quel fondement?

Si le propriétaire d'un bien ne dispose pas sur l'image de celui-ci d'un droit exclusif lui permettant d'interdire la prise de vue, il peut, en revanche, s'opposer à l'exploitation commerciale de cette image.

Dans l'arrêt "Café Gondrée", en 1999, la Cour de cassation avait jugé, au visa de l'article 804 du code civil, que seules le propriétaire pouvait profiter de son bien sous quelque forme que ce soit. Elle en déduisait que l'exploitation par autrui de l'image de son bien portait atteinte au droit de jouissance du propriétaire.

Besoin d'être, la jurisprudence refuse de fonder l'action du propriétaire sur l'article 804. Elle a substitué à ce visa un fondement autonome, à l'instar de la théorie des troubles anormaux de voisinage. Il appartient donc au propriétaire, qui souhaite s'opposer à l'exploitation de l'image de son bien, de démontrer la réunion des conditions définies par la jurisprudence.

Il importe que l'image du bien fasse l'objet d'une exploitation commerciale et que le bien soit le sujet principal de l'image.

En l'espèce, on peut considérer que ces deux premières conditions sont satisfaites. L'immeuble semble bien être le sujet principal de toute une série de photos, et le fait que ces photos s'inscrivent dans un magazine destiné à la vente démontre leur exploitation commerciale.

Depuis un arrêt de l'assemblée plénière du 7 mai 2001, la jurisprudence exige également que l'utilisation de l'image de son bien cause au propriétaire un trouble anormal à son droit de jouissance. Cette condition ne semble pas satisfaite dans le cas d'espèce. Les faits ne mentionnent aucun trouble subi par le nu propriétaire.

Selon toute vraisemblance, celui-ci ne pourra donc pas agir sur ce fondement pour s'opposer à l'exploitation de l'image de son bien.

d) le bail

L'usufruitier a donné à bail, sans le consentement du nu propriétaire, une partie du terrain soumis à usufruit. Cet acte est-il opposable au nu propriétaire ?

L'usufruitier est autorisé à jouir du bien grevé d'usufruit par l'intermédiaire d'autrui. Il peut donc, opinant seul, donner à bail ledit bien. Il en est toutefois différemment lorsque le bail a pour objet un fonds rural. Il ne peut, en effet, sans le consentement du nu propriétaire, consentir un tel bail (article 595). A défaut d'accord du nu propriétaire, le bail ainsi conclu encourt la nullité, que le nu propriétaire peut solliciter sans attendre l'extinction de l'usufruit.

Dans le cas d'espèce, le bail consenti par l'usufruitier porte sur une partie de terrain. Etant, par ailleurs, consenti au profit d'un exploitant, il s'agit vraisemblablement d'un bail rural que l'usufruitier ne pouvait conclure seul. A moins que celui-ci ait été autorisé judiciairement à passer seul cet acte, ce qui n'est manifestement pas le cas, le nu propriétaire peut agir en nullité. Le bail lui est en effet opposable.

e) la dégradation de la charpente

La maison grevée de l'usufruit a subi d'importantes dégradations au niveau de la charpente. L'usufruitier souhaite que le nu propriétaire procède aux réparations qui s'imposent. Il convient donc de déterminer si ces réparations incombent réellement au nu propriétaire, et si l'usufruitier peut le contraindre à les réaliser.

Il résulte de l'article 606 que seules les grosses réparations, celles liées à la structure de l'immeuble, sont à la charge du nu propriétaire. Toutes les autres réparations, dites "d'entretien", incombent à l'usufruitier (art. 605).

Si l'article 606 dresse une liste limitative des grosses réparations incombant au nu propriétaire, la jurisprudence use de son pouvoir d'interprétation pour étendre cette liste à d'autres réparations. Dès lors qu'il s'agit d'une réparation importante impliquant une dépense exceptionnelle, elle est qualifiée de grosse réparation. Tel semble être la qualification adéquate pour une réparation d'une partie importante de la charpente. En toute hypothèse, l'usufruitier ne peut rien exiger du nu

propriétaire. Si celui-ci refuse de faire procéder aux dites réparations, il appartient à l'usufruitier de pourvoir, sans que ce refus puisse être considéré en abus. Il y aura lieu, à la fin de l'usufruit, à reddition de compte. C'est à ce moment seulement que l'usufruitier pourra réclamer une indemnité, laquelle correspondra à la plus-value résultant des travaux lors de la cessation de l'usufruit. En somme, l'indemnité équivaut au profit subsistant, à cette date, dans le patrimoine du nu propriétaire.

③ LE SORT DE LA STATUE VOLÉE

Jean apprend que la statue qu'il a acquise auprès d'un antiquaire, il y a 6 ans, avait été volée dans une église. Si c'est le cas, il a une action en revendication, ou faut-il considérer qu'il a acquis la propriété de la statue par le biais de la possession ?

La statue étant un bien meuble corporel, la tentation est grande d'appliquer l'article 2276 disant qu'"en fait de meubles la possession vaut titre". En effet, le possesseur de bonne foi acquiert, de ce seul fait, la propriété d'un tel bien faisant ainsi obstacle à toute action en revendication.

Il faut toutefois rester prudent. Le bien volé appartenait, en l'espèce, à une église. Il s'agit donc d'un bien inaliénable appartenant à la commune. Or de tels biens sont exclus du champ d'application de l'article précité (Crim. 16 juin 1992). Leur revendication est donc toujours possible par la commune concernée.

Il résulte toutefois de l'article L. 622-17 du code du patrimoine que le bon acquéreur de bonne foi d'un tel bien a droit au remboursement de son prix d'acquisition.

La bonne foi, qui se présume, s'entend de l'ignorance des vices affectant le titre d'acquisition (article 550 du code civil). En l'espèce, Julien semble être de bonne foi. Il a acquis la statue auprès d'un antiquaire, rien ne laissant présumer qu'il s'agisse d'un objet volé. Il pourra donc prétendre au remboursement du prix d'acquisition de la statue. La commune pourra alors se retourner contre l'antiquaire, vendeur initial, afin de récupérer le montant de l'indemnité versée à Julien.

④ LES DÉCISIONS AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ

Deux mesures sont inscrites à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de la copropriété dont Julien fait partie. Il convient de les analyser une par une afin de déterminer les conditions de majorités applicables.

a) La fermeture de la copropriété

Les copropriétaires envisagent de fermer la copropriété par un système de digicode. Il s'agit d'une mesure portant atteinte aux droits des copropriétaires. Une telle décision doit donc être adoptée à la double majorité de l'article 26 §) de la loi du 10 juillet 1965. Le texte prévoit, en effet, que doivent être adoptés, à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, "les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles".

b) La suppression du poste de concierge

Les copropriétaires envisagent également de supprimer le poste de concierge. Il ne faut pas confondre cette mesure, tendant à la disparition du service de conciergerie, avec celle consistant à supprimer le poste du concierge. Il s'agit bien, dans le cas présent, de supprimer le service de conciergerie. Signalons qu'une telle mesure s'analyse, selon la jurisprudence, en un licenciement pour motif économique, donnant lieu à l'octroi d'une indemnité au profit du concierge.

Quant à la majorité requise pour procéder à une telle suppression, il s'agit également de celle de l'article 26 §) de la loi précitée. Cette disposition est issue de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009. Une telle décision doit toutefois être prise à l'unanimité du syndicat si elle porte atteinte à la destination de l'immeuble.

Si Julien n'est pas satisfait par les décisions adoptées en assemblée générale, il peut en demander la nullité dans un délai de 2 mois à compter de la notification des dites décisions, laquelle doit intervenir dans les deux mois de leur adoption (article 42, loi 1965). Julien n'aura toutefois qualité pour agir qu'à la condition de s'être opposé à la dé-

ci-dessus adopté, ou de n'avoir pas participé à l'assemblée.