

# La renonciation à un usufruit doit être sans équivoque



© 2021 Les Echos Publishing

Le démembrement consiste à « diviser » le droit de propriété d'un bien en deux droits distincts : l'usufruit d'un côté et la nue-propriété de l'autre. L'usufruit confère un droit d'usage et un droit aux revenus et la nue-propriété un droit de disposer du bien (le vendre après accord de l'usufruitier).

À ce titre, dans une affaire récente, une donation-partage organisant un démembrement de propriété portant sur un château avait été réalisée. Faisant valoir son droit, l'usufruitier avait assigné le nu-propriétaire, qui occupait le château depuis plusieurs années, aux fins de le voir déclarer occupant sans droit ni titre et de voir fixer une indemnité d'occupation. Une demande que la cour d'appel avait rejetée car, selon elle, l'usufruitier avait, par son comportement, renoncé à son usufruit. Les juges avaient souligné en effet que l'usufruitier avait quitté volontairement et définitivement les lieux 5 ans après l'acte de donation-partage. En outre, il n'avait pas manifesté l'intention de reprendre possession du château et ne s'était pas opposé à son aménagement partiel en gîte rural. Il n'avait pas non plus satisfait à son obligation d'entretien.

Mécontent de cette décision, l'usufruitier s'était alors pourvu en cassation. Et la Cour de cassation a donné tort à la cour d'appel. Elle a souligné que les agissements de l'usufruitier n'étaient pas de nature à manifester sans

équivoque sa volonté de renoncer à son droit d'usufruit. Une solution logique dans la mesure où si la renonciation à un usufruit peut être expresse ou tacite, elle doit, dans tous les cas, être sans équivoque. Pour s'assurer de ce caractère, il est généralement conseillé de rédiger un acte sous seing privé enregistré ou un acte authentique portant renonciation.

[Cassation civile 3e, 6 mai 2021, n° 20-1588](#)

© 2021 Les Echos Publishing