

UNIVERSITE MOHAMMED V - SOUISSI
FACULTE DES SCIENCES JURIDIQUES, ECONOMIQUES ET SOCIALES
SALE

MASTER
« LE DROIT FONCIER ET NOTARIAL »

Exposé Intitulé

L'usufruit

Préparé par :

◇ LAFKIRI Youssef

Année Universitaire : 2008/2009

Plan

I- Statut de l'usufruitier et du nu-propiétaire

- 1) les droits et pouvoirs de l'usufruitier et du nu-propiétaire
 - A- Les droits
 - a) L'usage de l'immeuble
 - b) Le droit aux fruits
 - B- Les pouvoirs
 - a) Actes d'administration
 - b) Actes de disposition
- 2) Les obligations de l'usufruitier et du nu-propiétaire
 - A- Avant l'entrée en jouissance
 - a) Dresser l'état des immeubles
 - b) Donner caution
 - B- En cours d'usufruit
 - a) jouir en bon père de famille
 - b) l'obligation aux charges usufruituaires

II- l'extinction de l'usufruit

- 1) Les causes d'extinction de l'usufruit
 - A- Extinction normale
 - B- Extinction anticipée
- 2) Les conséquences de l'extinction de l'usufruit
 - A- Les obligations de l'usufruitier
 - B- Les obligations du nu-propiétaire

INTRODUCTION

L'usufruit est une situation très fréquente surtout en famille d'où l'intérêt qu'il présente. En effet, ce droit réel immobilier prolifère d'incontestables avantages tant pour l'usufruitier qui peut continuer à profiter du bien sans en être propriétaire, que pour le nu-propiétaire qui peut céder son droit de jouissance dont il n'a pas besoin pour l'instant, et qui est assuré de devenir à terme seul propriétaire. La conception traditionnelle en a déduit que les droits de l'usufruitier et du nu-propiétaire devaient s'exercer de façon indépendante et qu'il n'y a ni indivision ni société entre eux, et que chacun d'entre eux jouit de prérogatives distinctes.

Pour certains auteurs, l'usufruit était issu de la possession et conçu à Rome plus comme une relation de fait avec la chose que d'un véritable droit provenant d'un démembrement de la propriété. Il s'agissait du fait d'user d'une chose appartenant à autrui et d'en recueillir à cette occasion les fruits¹.

Aux termes de l'article 35 du code foncier, « *l'usufruit est un droit réel de jouissance sur un immeuble appartenant à autrui et qui s'éteint nécessairement à la mort de l'usufruitier* ». De cette définition on pourra ressortir deux caractères essentiels de l'usufruit : c'est un droit réel qui porte sur un bien immeuble immatriculé appartenant à autrui qui se distingue du droit personnel reconnu au locataire dans le cadre d'un loyer, il doit à l'instar de tout droit réel immobilier, être inscrit sur le titre foncier de l'immeuble immatriculé frappé d'usufruit. C'est aussi un droit temporaire qui peut être créé à terme ou à condition, et dans la majorité des cas viager, intransmissible pour cause de mort²; lorsqu'il est consenti à une personne morale l'usufruit ne peut durer plus de trente ans³.

D'après l'article 36 du dahir de 2 juin 1915, l'usufruit peut être établi d'une part, par la loi c'est-à-dire par un texte législatif qui le prévoit suivant certaines situations⁴; d'autre part, il peut résulter d'une convention à titre onéreux (cession d'usufruit ou vente d'un bien sous réserve d'usufruit), ou d'une libéralité (donation ou testament). Il est créé de deux manières : soit par voie d'aliénation où le propriétaire conserve la nue-propriété en créant l'usufruit au profit d'une autre personne (exemple A donne à B l'usufruit d'une maison) ; soit par voie de rétention en faveur du propriétaire qui se réserve l'usufruit tout en aliénant la nue-propriété (exemple A propriétaire d'une maison la donne à B en se réservant l'usufruit)⁵.

¹ J.Louis Bergel : Traité de droit civil, les biens. P 260.

² La loi musulmane connaît deux sortes de droit d'usufruit: l'intifaa et la manfaa. Le droit d'intifaa est un droit incessible pour cause de mort et viager tel celui réglementé par les règles des livres fonciers, par contre, la manfaa est un droit perpétuel et cessible.

³ Article 68 du dahir de 2 juin 1915

⁴ Tel l'usufruit institué par le code de la famille en faveur des héritiers d'un testateur, ayant légué un patrimoine à un enfant à naître ; et l'usufruit institué par le code pénal en faveur des ayants cause universel d'une personne condamnée à une dégradation pour cause d'indignité nationale.

⁵ Le code foncier ignore totalement la prescription acquisitive ou extinctive dans le cadre d'immeubles immatriculés, alors que la doctrine française reconnaît l'usufruit établi par prescription acquisitive.

Le code civil français régit l'usufruit dans sa globalité et traite aussi bien de l'usufruit des meubles (usufruit des créances, patrimoine, troupeau, fonds de commerce ...) que celui des immeubles. Alors qu'en droit marocain l'usufruit est prévu dans plusieurs textes législatifs, tel que le code des sociétés anonymes qui évoque l'usufruit portant sur des actions et parts sociales; le dahir sur l'expropriation prévoyant l'indemnité en faveur de l'usufruitier d'un immeuble; le code général des impôts pour la liquidation de la valeur de l'usufruit en proportion avec l'âge de l'usufruitier et du nu-propiétaire.

Notre étude portera sur l'usufruit établi sur des immeubles par nature, par destination, voire même sur d'autres droits réels immobiliers comme l'énonce l'article 37, puisque le dahir du 2 juin 1915 relatif aux immeubles immatriculés, réglemente l'usufruit au titre des droits réels immobiliers immatriculés, à l'exclusion de l'usufruit portant sur les biens meubles, même s'il est évoqué aux termes des articles 41 et 42 du même dahir.

En ce sens, diverses questions peuvent être soulevées à savoir : dans quel cadre peut-on parler de l'usufruit? Quelles sont ses conséquences juridiques sur l'usufruitier et le nu-propiétaire? Et comment prend t-il fin?

Pour ce faire, on examinera successivement, la vie de l'usufruit et la situation juridique de l'usufruitier et du nu-propiétaire durant l'usufruit (I); et l'extinction de l'usufruit et ses conséquences (II).

I- Statut de l'usufruitier et du nu-propiétaire :

L'usufruit engendre pour l'usufruitier et le nu-propiétaire un certain nombre de prérogatives (1), mais leur impose aussi certaines obligations (2).

1) Les droits et pouvoirs de l'usufruitier et du nu-propiétaire :

L'usufruitier a un double droit ; le droit d'user de l'immeuble et le droit d'en percevoir les fruits (A) mais à charge de respecter les droits du nu-propiétaire. Aussi la loi reconnaît à l'usufruitier et au nu-propiétaire certains pouvoirs de disposition juridique (B).

A- Les droits :

Ce droit de jouissance a deux aspects : l'usage de l'immeuble (*usus*) (a) et le droit de percevoir les fruits (*fructus*) (b) mais dans certaines limites légale afin de préserver les droits du nu-propiétaire.

a) L'usage de l'immeuble :

L'article 48 du dahir de 2 juin 1915 prévoit que, l'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à ferme, ou même vendre ou céder son droit à titre gratuit. De là, on constate que l'usufruitier peut user de l'immeuble pour ses besoins personnels, par lui-même ou par autrui.

L'usufruitier peut exercer les servitudes et généralement tous les droits dont le propriétaire peut jouir, de la même manière que le propriétaire lui-même⁶. Ainsi, il peut par exemple habiter une maison ou la donner à bail, cultiver les terres ou les affermer⁷.

Il profite des accessoires liés à l'immeuble au moment de l'ouverture de l'usufruit, mais également de l'augmentation survenue à l'immeuble par voie d'accession⁸.

Le code foncier traite également de l'usufruit des choses consommables, appelé en droit français « quasi-usufruit ». En effet, si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, l'usufruitier a le droit de s'en servir, mais à charge d'en rendre de pareille quantité, qualité et valeur, ou leur estimation à la fin de l'usufruit⁹. Dans ce cas, l'usufruitier devient un simple débiteur du nu-propiétaire de la valeur des dits biens.

De même, l'article 42 ajoute que, si l'usufruit comprend des choses qui sans se consommer de suite, se détériorent peu à peu par l'usage, l'usufruitier a le droit de

⁶ Article 50 du code foncier.

⁷ Alex Weill : Droit civil, les biens. P 492.

⁸ Article 49 du code foncier : la formule de cet article est plus large que celle de l'article 596 de code civil français, qui ne fait état que de l'augmentation survenue par alluvion, c'est-à-dire cours d'eau

⁹ Article 41 du code foncier.

s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées et n'est obligé de les rendre, à la fin de l'usufruit, que dans l'état où elles se trouvent, non détériorées par son dol ou par sa faute. Lorsque cette utilisation engendre une certaine usure, il n'aura pas à assumer la charge des détériorations dues à l'usage normal qu'un bon entretien ne peut empêcher¹⁰.

Dans le même sens, le principe de l'indépendance de l'usufruitier et du nu-propiétaire fait que, ce dernier est assuré de devenir à terme seul propriétaire. En effet, son droit de disposer est appelé à retrouver sa plénitude à l'extinction de l'usufruit. En cours de l'usufruit le nu-propiétaire peut éventuellement exercer certains droits à condition qu'ils soient incompatibles avec la jouissance de l'usufruitier. On peut dire alors qu'il a un droit général de surveillance qui sanctionne l'usufruitier coupable d'abus de jouissance¹¹.

b) Le droit aux fruits :

D'après l'article 38 du code foncier, l'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits. Soit naturels (proviennent spontanément de la terre ou des animaux sans l'intervention de l'homme), soit industriels (résultant de son exploitation), soit civils (comme étant les revenus que le contrat ou plus généralement le système juridique permet de tirer des biens, tels les exemples donnés à l'article 40).

De cette règle, on peut déduire que l'usufruitier n'a pas droit aux produits, qui ne présentent pas, selon la doctrine, les deux traits caractéristiques relatifs aux fruits, à savoir la périodicité et la non altération de la substance de l'immeuble. Néanmoins certains produits se trouvent assimilés à des fruits (exemple : les produits de carrière).

Le droit aux fruits commence en principe au premier jour de l'ouverture de l'usufruit, tel qu'il résulte de la loi dans son article 56, ou de la convention entre les parties ; mais qui demeure conditionné par l'inscription au titre foncier de l'immeuble grevé.

Il faut entendre par fruits naturels, les produits du sol et des animaux, ainsi que les parties de bois de haute futaie qui ont été mises en coupes réglées¹², en plus des produits de carrières qui sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit¹³. il est à noter que le code foncier ne reconnaît pas l'usufruit des gisements miniers faisant l'objet d'une réglementation spéciale.

En droit français et plus précisément à l'article 585 du code civil, les fruits naturels et industriels s'acquièrent par la perception, c'est-à-dire par la séparation du sol. Ce qui n'est pas le cas dans notre droit, c'est pourquoi une distinction chronologique s'impose :

¹⁰ À travers les articles 41 et 42, on constate que le dahir de 2 juin 1915 a réglementé l'usufruit des objets mobiliers, alors qu'en principe sa portée est limitée aux biens immeubles. Néanmoins, la présence de cette réglementation s'explique en raison du fait que le quasi usufruit ne se rencontre presque jamais à l'état isolé, qu'il est presque toujours l'accessoire d'un usufruit plus étendu, portant sur un ensemble de biens qui peuvent être des droits immobiliers immatriculés. (Voir P.Decroux : Droit foncier marocain. P 336)

¹¹ P.Jourdin : les biens. P 130

¹² Article 44 du code foncier.

¹³ Article 51 du code foncier.

- Les fruits pendants par branches ou par racines au moment de l'ouverture de l'usufruit, appartiennent à l'usufruitier ;
- Les fruits en nature, entre l'année de l'ouverture et celle de l'extinction, appartiennent aussi à l'usufruitier ;
- Les fruits qui sont parvenus à maturité au moment de l'extinction de l'usufruit, appartiennent à l'usufruitier alors même qu'il ne les aurait pas récoltés¹⁴.

La loi supprime toute indemnité ou récompense pour frais de culture de part et d'autre, ce qui a l'avantage d'éviter des règlements de compte¹⁵. Toutefois, cette règle légale ne se produit pas nécessairement de façon effective, et peut aboutir à des conséquences assez lourdes et injustes pour l'un ou l'autre des intéressés¹⁶.

En ce qui concerne les fruits civils, ils sont réputés s'acquérir jour par jour et appartiennent à l'usufruitier à proportion de la durée de son usufruit¹⁷. Il y a donc lieu à une répartition proportionnelle entre le nu-propiétaire et l'usufruitier des loyers, fermages et intérêts, pour l'année ou commence et celle ou finit l'usufruit¹⁸.

L'application de la distinction entre les fruits revenant à l'usufruitier et les produits réservés au nu-propiétaire, comporte des difficultés dans certains cas où il est délicat de discerner ce qui est revenu et ce qui fait partie du capital¹⁹. C'est d'ailleurs le cas de l'usufruit des arbres qui est régi par les articles 43 à 47 du dahir de 2 juin 1915. Ceci dit, l'usufruitier peut prendre sur les arbres les produits annuels ou périodiques comme l'énonce l'article 46, mais ils ne lui appartiennent pas.

Toutefois, certains arbres deviennent des fruits dans deux cas :

- Quand il s'agit de bois taillis²⁰ ou de futaies²¹. L'usufruitier doit se conformer à l'aménagement et à l'usage constant établis antérieurement à la naissance de l'usufruit²².
- Aussi, l'usufruitier profite des arbres fruitiers quand ils meurent, ou lorsqu'ils sont arrachés ou brisés par accident, à condition de les remplacer par d'autres²³.

B- Les pouvoirs :

C'est le pouvoir d'accomplir des actes juridiques intéressant le bien soumis à l'usufruit. Ces derniers se traduisent par des actes d'administration (a), des actes de disposition (b).

¹⁴ Article 39 du code foncier.

¹⁵ Article 39 Al.2 du code foncier.

¹⁶ P.Jourdain : Les biens. P 115

¹⁷ Article 40 du code foncier

¹⁸ Alex Weill : Droit civil des biens. P 495

¹⁹ P.Jourdain : Les biens. P 115

²⁰ Des arbres qui peuvent se renouveler dans un délai assez bref et plusieurs fois dans la vie d'un homme.

²¹ Des arbres destinés à prendre tout leur développement naturel, et dont la pleine croissance requiert une longue durée.

²² Articles 43 Al.1 et Art 44 du dahir de 2 juin 1915

²³ Article 47 du dahir de 2 juin 1915

a) *Actes d'administration :*

En droit marocain, les actes d'administration se manifestent particulièrement par la possibilité reconnue à l'usufruitier de conclure des baux immobiliers. Alors qu'en droit français, les actes d'administration connaissent à la fois les biens meubles que les biens immeubles, c'est-à-dire des actes que ferait normalement un propriétaire afin d'exploiter et faire fructifier son bien²⁴.

L'article 48 du code foncier prévoit que l'usufruitier « *peut donner à ferme dans les conditions du Dahir formant Code des Obligations et contrats* ». Mais cette référence au D.O.C n'aboutit à rien ; ce code n'édicte en effet aucune règle relative à la durée des baux de la chose d'autrui, passés par un bénéficiaire temporaire de cette chose²⁵.

Par contre le code civil français consacre une réglementation assez détaillée du bail immobilier consenti par l'usufruitier, dans son article 595, il prévoit ce bail doit avoir un délai raisonnable, afin de ne pas porter atteinte au nu-propriétaire. Ceci dit, un bail d'une longue durée ne serait normalement opposable au nu-propriétaire à la fin de l'usufruit, même si ce dernier est un héritier de l'usufruitier. L'application du principe de l'indépendance de l'usufruitier et du nu-propriétaire fait qu'ils ne sont pas tenus d'obligations personnelles de l'un vis-à-vis de l'autre²⁶. D'autant plus que, dans son alinéa 4 « *l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propriétaire, donner à bail un fonds rural ou in immeuble à usage commercial* », ce qui constitue une règle fondamentale surtout pour le bail commercial aux dispositions particulières, même chose pour le locataire qui devra être conscient de la situation de l'usufruitier bailleur.

b) *Actes de disposition :*

Si l'usufruit est intransmissible pour cause de mort en raison de son caractère temporaire, l'usufruitier a quand même la possibilité de vendre ou de céder à titre gratuit son droit conformément aux dispositions de l'article 48, qui demeure conditionné par la vie du cédant. L'usufruitier ici ne dispose pas de l'immeuble en soi, mais juste de son droit d'usufruit²⁷.

Ainsi le nu-propriétaire peut disposer de son droit, le vendre, l'hypothéqué tout en respectant le droit de l'usufruitier.

Le cédant se trouve garant vis-à-vis du nu-propriétaire des indemnités qui seraient dues par le cessionnaire, ainsi que des sûretés fournies lors de l'entrée en jouissance.

L'usufruitier peut également constituer une hypothèque sur son usufruit, pendant le temps de sa durée puisque l'hypothèque cesse quand l'usufruit est éteint²⁸ ;

²⁴ J.Louis Bergel : Traité de droit civil, les biens. P 265

²⁵ P.decroix : Droit foncier marocain. P 342

²⁶ Alex Weill : Droit civil, les biens. P 478

²⁷ Alex Weill : Droit civil, les biens. P 500

²⁸ Article 158 du code foncier

ainsi ce droit demeure saisissable par les créanciers de l'usufruitier dans la limite de sa durée viagère.

Le code foncier n'a pas mis l'accent sur les actions en justice que l'usufruitier peut exercer afin de protéger son droit. Toutefois, les règles de droit commun peuvent être appliquées par analogie.

De ce fait, l'usufruitier peut exercer une action pétitoire dite en droit français « *action confessoire d'usufruit* », contre tous afin de revendiquer son droit de jouissance²⁹. En plus, l'usufruitier pourra éventuellement procéder par voie de référé, ou par action en réintégrande pour expulser un tiers usurpateur³⁰.

L'usufruitier peut également exercer les actions personnelles, par exemple en dommages-intérêts, qui découlent de son droit et ont pour but de le sanctionner³¹.

Il en est de même pour le nu-propiétaire qui, dans le souci de protéger son bien, peut aussi exercer les actions relatives à l'immeuble, tel l'action pétitoire qui a pour but de préserver son droit de propriété.

2) Les obligations de l'usufruitier et du nu-propiétaire :

Afin de préserver les droits du nu-propiétaire et de répartir les charges de la propriété entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, le code foncier de 1915 impose à l'usufruitier et au nu-propiétaire diverses obligations, avant l'entrée en jouissance (A) et pendant la jouissance (B).

A- Avant l'entrée en jouissance :

Les articles 53 et 54 du code foncier imposent à l'usufruitier deux obligations distinctes, à savoir le fait de dresser l'état des immeubles (a), et donner caution (b).

a) *Dresser l'état des immeubles :*

Tout d'abord, l'usufruitier prend les immeubles dans l'état où ils sont, mais son entrée en jouissance est conditionnée par l'obligation de dresser l'état des immeubles et ce en présence du propriétaire ou lui dûment appelé³².

Cet état doit constater la situation matérielle de l'immeuble, ce qui doit permettre d'engager une éventuelle responsabilité de l'usufruitier en cas de détérioration ou dégradation, en faveur du nu-propiétaire.

Il est à signaler que l'article 53 ne traite pas de l'établissement de l'inventaire des meubles, contrairement à la loi française qui met l'accent sur ce point ; sachant que l'usufruit des biens immobiliers peut comprendre accessoirement des

²⁹ Même contre le propriétaire de l'immeuble qui le détient et empêche l'usufruitier d'exercer son droit.

³⁰ P.Decroux : Droit foncier marocain. P 344

³¹ Alex Weill : Droit civil, les biens. P 500

³² Article 53 du code foncier

meubles, comme déjà vu avec le cas des biens consommables prévus aux articles 41 et 42. Néanmoins, l'article 77 relatif au droit d'usage et d'habitation fait allusion à l'inventaire³³.

Bref, l'inventaire des meubles et l'état des immeubles sont nécessaires, afin de déterminer quels sont les biens que l'usufruitier va appréhender de leur état, et par suite ce qu'il aura à restituer³⁴.

b) Donner caution :

L'usufruitier est tenu de donner caution garantissant sa jouissance en bon père de famille, sauf dispense dans l'acte constitutif de l'usufruit ou dispense légale, comme en matière d'usufruit des parents sur les biens de leurs enfants mineurs³⁵, et dans le cas de vente ou de donation sous réserve d'usufruit (voie de rétention)³⁶.

En réalité, la caution n'est pas seulement destinée à garantir l'exécution de l'obligation faite à l'usufruitier de jouir en bon père de famille, ainsi mentionné incidemment, mais aussi de garantir toute somme ou indemnité, que l'usufruitier devra éventuellement au nu-propiétaire à titre de restitution ou dommages-intérêts³⁷.

D'après l'article 54, le retard de donner caution ne prive pas l'usufruitier des fruits auxquels, il peut avoir droit ; ils lui sont dus au moment où l'usufruit a été ouvert, si bien sûr son droit est inscrit au titre foncier. Par contre si l'usufruitier ne trouve pas de caution, les dispositions de l'article 55 s'appliquent et les immeubles seront donnés à bail ou confiés à un séquestre ; les revenus reviendront à l'usufruitier. La jurisprudence a tendance à reconnaître au nu-propiétaire le droit de suspendre l'entrée en jouissance de l'usufruitier, s'il ne respecte pas son obligation de donner caution, même si la législation marocaine n'a pas évoqué la caution pour les biens meubles, contrairement à celle française.

A noter que la caution se fait suivant les règles de droit commun³⁸.

B- En cours d'usufruit :

Pendant la durée de l'usufruit, l'usufruitier assure des obligations qui lui sont imposées par la loi : la jouissance en bon père de famille et le respect de destination des biens (a) ; et l'obligation à certaines charges usufructuaires (b).

a) Jouir en bon père de famille :

³³ P.Decroux : droit foncier marocain. P 345

³⁴ P.Jourdain : Les biens. P 109

³⁵ Cette dispense ne joue que lorsque la loi nationale de l'enfant attribue la jouissance légale de ses biens comme pour la loi française.

³⁶ Article 54 du code foncier

³⁷ P.Jourdain : Les biens. P 110

³⁸ Voir les conditions prévues aux articles 1119 et suivants du D.O.C. le code civil français reconnaît la possibilité pour l'usufruitier de donner un gage à la place de la caution, puisqu'ils ont les mêmes effets juridiques ; réglementation qui doit normalement être prise en considération même si le D.O.C ne fait pas état de cette règle. (Voir P.Decroux : Droit foncier marocain. P 345 - 346)

Cette obligation est énoncée à l'article 54 du code foncier, elle est considérée comme une obligation fondamentale qui engendre diverses conséquences.

Le fait de jouir en bon père de famille reste une idée floue que la doctrine a essayé de clarifier. Par conséquent, elle a admis que l'usufruitier doit se comporter comme propriétaire normalement attentif et diligent, veiller à la conservation des biens et éviter leur détérioration³⁹.

En contre partie, Dans ses articles 52 et 57, le code foncier impose au nu-propiétaire quelques obligations. En effet le propriétaire ne peut par son fait ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier⁴⁰. Il ne pourrait par exemple modifier la destination des biens, ni leur consistance en cours d'usufruit⁴¹. Donc, le propriétaire ne peut troubler l'usufruitier dans l'exercice de son droit.

Le cas échéant, l'usufruitier doit apporter la preuve qu'il a employé tous les moyens possible pour éviter toute dégradation. Il se trouve donc dégagé de toute responsabilité en cas de force majeure ou de cas fortuit, voire même s'il parvient à dénoncer au nu-propiétaire des usurpations et empiètements commis par un tiers⁴².

Il faut signaler que si le bâtiment sur lequel porte l'usufruit venait à être détruit à la suite d'un cas fortuit ou d'un état de vétusté très important, ni le propriétaire ni l'usufruitier n'ont l'obligation de le rebâtir, pourtant c'est le nu-propiétaire qui supporte les pertes en fin du compte⁴³.

La jouissance en bon père de famille implique aussi à l'égard de l'usufruitier, de veiller à l'entretien de l'immeuble en bon état. C'est en ce sens que l'article 57 lui impose les réparations d'entretien à l'exclusion des grosses réparations qui demeurent à la charge du nu-propiétaire ; sous réserve, si l'usufruitier manque à son obligation d'entretien depuis l'ouverture de son droit, ce qui engendre de grosses réparations lui sont dûment imputables.

A la question de savoir comment distinguer les grosses réparations des réparations d'entretien ? Le code foncier n'opère pas cette distinction, contrairement au code civil français qui a procédé à l'énumération des grosses réparations. Cette lacune nous pousse à se référer aux dispositions du D.O.C relatives aux obligations du locataire, comme le préconise certains auteurs ; puisque l'article 639 donne une liste limitative dite « *menu entretien* » à la charge du locataire⁴⁴.

En plus des règles relatives à la conservation du bien, l'usufruitier est tenu de respecter la destination de l'immeuble, et doit suivre les habitudes et les coutumes du

³⁹ J.Louis Bergel : Traité de droit civil, les biens. P 270.

⁴⁰ Article 52 du code foncier.

⁴¹ J.Louis Berger : Traité de droit civil, les biens. P 271

⁴² Article 56 du code foncier.

⁴³ Article 58 du dahir de 2 juin 1915.

⁴⁴ P.Decroux : Droit foncier marocain. P 347.

propriétaire (par exemple, ne pas changer le mode de culture, ne pas transformer les locaux d'habitation en locaux commerciaux)⁴⁵.

b) L'obligation aux charges usufruituaires :

La jouissance et l'administration des biens engendrent des charges qui incombent à l'usufruitier. C'est pourquoi l'article 59 impose à ce dernier les charges annuelles de l'immeuble dites charges des fruits, comme celles prévues au Code Général des Impôts (taxes et impôts grevant l'immeuble en question). Le nu-propriétaire est aussi tenu des charges extraordinaires, en proportion avec l'usufruitier, suivant les dispositions de l'article 60.

A la différence des charges périodiques, les charges extraordinaires peuvent être imposées sur la propriété pendant la durée de l'usufruit. A ces dernières, l'usufruitier et le nu-propriétaire contribuent de la façon indiquée à l'article 60 : le propriétaire est obligé de les payer et l'usufruitier doit lui tenir compte des intérêts ; si elles sont avancées par l'usufruitier celui-ci ne pourra réclamer le remboursement du capital qu'à la fin de l'usufruit⁴⁶. Ces règles demeurent sous réserve d'une répartition conventionnelle différente des charges ou usage contraire⁴⁷.

La loi institue des règles spéciales relatives à l'usufruit universel ou à titre universel, c'est-à-dire celui qui a pour objet tous les biens ou une quote-part des biens d'une succession, ou l'héritier conserve la nue-propriété.

Le patrimoine comprend non seulement des éléments actifs des biens, mais aussi des éléments du passif des dettes : il est donc normal que l'usufruitier, qui a la jouissance de tout ou partie de l'actif, contribue au paiement des dettes, et l'article 63 dont les dispositions s'appliquent à toutes les dettes et charges de la succession, y compris les legs⁴⁸.

C'est la doctrine qui analyse la portée de l'article 63 : lorsque l'usufruit porte sur toute la succession, l'usufruitier qui perçoit la totalité des revenus, doit supporter l'intégralité des intérêts du passif ; si sa vocation ne porte que sur une quote-part, la moitié par exemple, sa contribution aux intérêts se fait dans la même proportion⁴⁹. Parfois une estimation deviendra nécessaire de la valeur du fonds soumis à l'usufruit, pour fixer ensuite la contribution aux dettes à raison de cette valeur⁵⁰.

En vertu de l'article 63 dans ses alinéas 3 et 4, deux procédés permettent de réaliser la contribution de l'usufruitier à l'acquittement du passif :

- Si l'usufruitier veut avancer la somme pour laquelle le fonds doit contribuer, le capital lui est restitué à la fin de l'usufruit, sans aucun intérêt ;

⁴⁵ Voir partie relative au droit aux fruits, et les articles 43, 44, 46, 50 et 51 du dahir de 2 juin 1915

⁴⁶ Article 60 Al.2 et 3.

⁴⁷ Art.60 Al.1

⁴⁸ L'Article 61 traite du legs fait par un testateur d'une rente viagère ou pension alimentaire.

⁴⁹ Alex Weill : Droit civil, les biens. P 504 et 505

⁵⁰ Article 63 Al.2 du code foncier

- Si l'usufruitier ne veut pas faire cette avance, le propriétaire a le choix, ou de payer cette somme, et dans ce cas, l'usufruitier lui tient compte des intérêts pendant la durée de l'usufruit ou de faire vendre jusqu'à due concurrence une portion des biens soumis à l'usufruit.

En principe l'usufruitier à titre particulier ne doit pas contribuer aux dettes qui sont à la charge de propriétaire, tel est le cas d'un fonds grevé d'hypothèque ; s'il est forcé de les payer⁵¹, il a recours contre le propriétaire. Toutefois, quand l'usufruitier est légataire, et l'objet de l'usufruit a été hypothéqué, avant ou depuis le testament, soit pour une dette de succession, soit même pour une dette d'un tiers ; dans ce cas l'usufruitier doit acquitter le legs, sauf dispositions contraires expresses du testateur ou convention contraire des parties⁵².

L'article 64 ajoute que, l'usufruitier testamentaire est tenu des frais de justice concernant la jouissance et des autres condamnations auxquelles les procès pourraient donner lieu.

A signaler que dans le cas de responsabilité civiles du fait d'un édifice ou d'une autre construction ou de ce qui fait partie d'un immeuble, cette responsabilité, aux termes de l'article 89 dans son alinéa 2 du D.O.C, incombe en cas d'usufruit à l'usufruitier contrairement au droit français, où le nu-propriétaire est seul responsable⁵³.

II- L'extinction de l'usufruit :

Sachant bien que l'usufruit est une situation temporaire, il est inévitable que pour une cause ou une autre, la propriété se reconstitue.

La reconstitution de la propriété c'est-à-dire mettre fin à l'usufruit et la jouissance de l'immeuble fait retour au propriétaire qui jouit de plein droit des trois attributs de la propriété à savoir l'usus, l'abusus et le fructus.

La reconstitution de la propriété s'effectue par l'apparition des causes mettant fin à l'usufruit (1) qui entraînent des conséquences à l'égard de l'usufruitier comme le nu-propriétaire (2).

1) Les causes d'extinction de l'usufruit :

Les articles 66 et 67 du dahir 2 juin 1915 sur les immeubles immatriculés énumèrent plusieurs causes d'extinctions dont on doit distinguer entre ceux engendrant une extinction normale ou anticipée.

Au Maroc la vente du l'immeuble objet d'usufruit ne justifie pas l'extinction de l'usufruit conformément à l'article 69.

⁵¹ Puisque les créanciers peuvent poursuivre l'usufruitier en raison du droit de suite leur appartenant, conféré par l'hypothèque

⁵² Article 62 du code foncier

⁵³ P.Decroux : Droit foncier marocain. P 349

En France, la cour de cassation a rendu un jugement en date de 20 octobre 1987 en décidant que l'aliénation d'un bien grevé d'usufruit ne constitue pas un cas d'extinction d'usufruit.

A- Extinction normale :

La fin de l'usufruit se réalise, essentiellement, par la mort de l'usufruitier, l'usufruit étant un droit temporaire qui cesse par le décès de l'usufruitier⁵⁴. Le droit de l'usufruitier n'est donc pas transmissible à cause de mort.

Si un usufruit a été constitué au profit de plusieurs personnes simultanément, il s'éteint partiellement au décès de chacune d'elles. Sauf quand il a stipulé réversible. Dans ce dernier cas, la part de celui qui décède accroît aux autres, jusqu'à ce que le survivant ait la totalité de l'usufruit.

Outre il y a l'arrivée du terme : l'usufruit ne peut durer au-delà de la vie de l'usufruitier, mais il est possible de lui assigner un terme soit par le constituant ou par la loi, qui peut y mettre fin plutôt.

En effet, l'article 68 dudit dahir fixe l'extinction de l'usufruit consenti aux autres, que les particuliers, à 30 ans. En plus, les parents ont la jouissance légale des biens de leurs enfants jusqu'à ce qu'ils aient atteint l'âge de la majorité.

Il est indispensable que le propriétaire procède à la radiation de l'inscription de l'usufruit sur le titre foncier, dès l'arrivée du terme, pour rendre effective cette fin d'usufruit.

Les deux cas qu'on avait l'opportunité de les analyser provoquent une extinction normale. Cependant, plusieurs causes interviennent pour mettre en jeu l'extinction anticipée.

B- Extinction anticipée :

Cette extinction peut être la conséquence d'un fait de l'usufruitier ou d'une destruction totale de la chose.

S'agissant du fait de l'usufruitier : plusieurs faits imputés à l'usufruitier peuvent engendrer les mêmes répercussions à savoir l'extinction de l'usufruitier, dont on cite la renonciation faite par l'usufruitier⁵⁵.

En effet, l'usufruitier peut renoncer à son droit dès lors qu'il est majeur, il faut que sa volonté soit certaine et non équivoque, la renonciation peut être unilatérale

⁵⁴ Article 35 du dahir 2 juin 1915 sur les immeubles immatriculés : *« l'usufruit est un droit de jouissance sur un immeuble appartenant à autrui et qui s'éteint nécessairement à la mort de l'usufruitier. »*

⁵⁵ Article 69 du code foncier : *« la vente de l'immeuble sujet à l'usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier. Celui-ci continue de jouir de son usufruit s'il n'y a pas formellement renoncé. »*

ou reposer sur une convention entre le nu-propiétaire et l'usufruitier par laquelle celui-ci est indemnisé par celui-là.

Toutefois, les créanciers de l'usufruitier peuvent faire obstacle à cette renonciation qui est faite à leur préjudice en intentant une action paulienne.

Au côté de la renonciation, on peut rencontrer un cas d'abstention de l'usufruitier, si l'usufruitier n'utilise pas de son droit pendant 30 ans, il le perd. Tous les droits, sauf le droit de propriété, se perdent en effet par le non-usage, c'est là une application de la prescription acquisitive⁵⁶.

La faute de l'usufruitier constitue un autre motif qui provoque la fin de l'usufruit, conformément à l'article 67 du dahir de 2 juin 1915 qui dispose : « *l'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant périr, faute d'entretien.* »

Le manquement grave à ses obligations peut donc entraîner la déchéance des droits de l'usufruitier.

La déchéance doit être prononcée en justice. Devant ce cas, le législateur a le choix entre :

- Prononcer l'extinction absolue de l'usufruit.
- Ou ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'immeuble, qui est grevé, sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser.

Néanmoins, les créanciers de l'usufruitier, ayant le droit à une action directe, peuvent se présenter dans ce cas là, afin de conserver leurs droits, en indemnisant le nu-propiétaire pour les dommages causés par l'usufruitier⁵⁷.

De même, la perte totale de l'immeuble objet d'usufruit déclenche l'extinction de l'usufruit, car la destruction de la chose, sur laquelle était établi l'usufruit, par un événement non imputable à l'usufruitier ou au nu-propiétaire ; entraîne la disparition de l'usufruit.

Encore faut-il que la perte de la chose soit totale, si elle n'est que partielle, l'usufruit continue sur ce qui reste de la chose⁵⁸. Ainsi lorsque l'usufruit porte sur un fonds bâti et que le bâtiment est détruit, il se prolonge sur le sol et les matériaux⁵⁹.

⁵⁶ Seube Jean baptiste : Droit des biens. P 301

⁵⁷ Alinéa 2 de l'article 67 du code foncier : « *les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir dans les contestations pour la conservation de leurs droits ; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises et des garanties pour l'avenir.* »

⁵⁸ Article 71 du code foncier : « *si une partie seulement de l'immeuble soumis à l'usufruit est détruite, l'usufruit se conserve sur ce qui reste* ».

⁵⁹ Alinéa 2 de l'article 72 du code foncier

Outre les causes précitées, il ne faut pas oublier la consolidation édictée par l'article 66 qui justifie la fin de l'usufruit.

D'abord, la consolidation signifie la réunion sur la même tête de deux qualités d'usufruitier et de propriétaire, à la suite d'un transfert de la nue-propriété à l'usufruitier par la dévolution successorale, vente, donation. La consolidation ne peut entraîner, toutefois, la disparition des garanties spéciales, telles les hypothèques appartenant aux créanciers de l'usufruitier.

Une fois, l'une des causes étudiées est survenu, l'usufruit est éteint et produira par la suite des effets au regard de l'usufruitier et de nu-propriétaire.

Alors, quelles sont les obligations de l'usufruitier et celles du nu-propriétaire après la fin de l'usufruit ?

2) les conséquences de l'extinction de l'usufruit :

Comme s'il s'agit d'une situation temporaire, la reconstitution du droit de propriété appelle à ce que soient soldées les situations respectives de l'usufruitier et de nu-propriétaire.

Toutefois, faut il distinguer selon les modes d'extinction, ainsi en cas de consolidation, et en supposant que l'usufruitier a acheté la nue-propriété ou en a hérité, il n'y a bien entendu ni restitution à faire, ni compte à régler. Il en sera de même si la chose grevée d'usufruit a péri complètement par un cas de force majeure : les droits de chacun auront pris fin purement et simplement.

Cependant, devant les autres cas d'extinction, il faut liquider la situation en déterminant les prestations que l'usufruitier doit au nu-propriétaire (A), et le contraire c'est-à-dire les obligations de nu-propriétaire (B).

A- les obligations du l'usufruitier :

L'usufruitier, après extinction de son droit, est détenteur de la chose d'autrui et débiteur de sa restitution.

La restitution de la chose s'opère en principe en nature. L'usufruitier doit rendre la chose dans l'état dans lequel elle se trouvait lors de l'ouverture de l'usufruit. La consistance et l'état de ces choses sont établis par l'inventaire et l'état dressé lors de l'entrée en jouissance.

Lorsque la restitution en nature est impossible, parce que l'usufruit portait sur une chose consommable, elle s'opère en valeur. Aussi l'estimation de la somme à restituer doit tenir compte de la valeur de la chose au jour de la restitution.

En effet, l'usufruitier met fin à sa jouissance immédiatement lorsqu'il s'agit des intérêts civils, en revanche, il continuera à jouir des fruits naturels, à moins qu'ils

sont parvenus à maturité. Le défaut de maturité, les fruits appartiennent au nu-proprétaire.

En plus de la restitution, l'usufruitier supporte une obligation d'indemniser le nu-proprétaire quand la chose est détériorée ou perdue par sa faute ou devant un abus de jouissance.

B- Les obligations du nu-proprétaire :

L'usufruitier qui doit indemniser le nu-proprétaire des détériorations survenus par sa faute, n'a droit, en revanche, à aucune indemnité pour les améliorations qu'il aurait faites à ses frais même si la valeur de la chose en fût augmentée, conformément à l'article 52 du dahir 2 juin 1915.

Néanmoins, l'usufruitier ou ses héritiers ont la possibilité d'enlever les glaces, tableaux et autres ornements qu'il aurait fait placer mais sous la condition de rétablir les lieux dans le premier état.

Toutefois, en France le nu-proprétaire est tenu envers l'usufruitier à lui rembourser les grosses réparations que l'usufruitier a effectuées, alors qu'elles demeurent à la charge du nu-proprétaire, cette action est limitée au montant de la plus value résultant lors de la cessation de l'usufruit.

En effet, la cour de cassation a rendu un jugement N°1096 date de 23 janvier 2007 qui déboute la demande de l'usufruitier pour obliger le nu-proprétaire (donataire) à exécuter des grosses réparations ; cette obligation incombe à l'usufruitier pendant la durée de l'usufruit selon les clauses de l'acte de donation.

Le nu-proprétaire est tenu seulement, à la suite d'un jugement, de payer une somme déterminée par le juge jusqu'au moment où l'usufruit aurait dû cesser.

Le législateur marocain comme celui en France a bien conservé les droits du nu-proprétaire au détriment de ceux du l'usufruitier. Ce dernier qui est traité d'une façon plus sévère car, il ne peut réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il prétendrait faites ; ce qui décourage l'usufruitier à tout investissement et consacre, en revanche, un enrichissement sans cause au profit du nu-proprétaire.

Ce qui nous pousse à poser les questions suivantes :

Faut il que l'usufruitier qui a effectué des grosses réparations, renonce à son droit d'indemnisation ? Ainsi, faut il que le législateur marocain remédie à cette inégalité, en traitant selon les mêmes pieds d'égalité l'usufruitier et le nu-proprétaire ?

Références Bibliographiques

Ouvrages :

- **BERGEL Jean-louis** «*Traité de droit civil : les biens*». Edition DELTA 2000 ;
- **DECROUX Paul**, «*Droit foncier marocain*». Editions la porte 2007 ;
- **FALLON Brigitte Hess et SIMON Anne marie**, «*droit civil*», 8ème édition aide mémoire 2005 ;
- **JOURDAIN Patrice**, «*Les biens* », 3ème édition, Dalloz ;
- **LACHAUD Jacque**, «*les droits du propriétaire rural* », édition France agricole 1999 ;
- **SEUBE Jean Baptiste**, «*droit des biens* », 2ème édition litec 2004 ;

- **WEILL Alex**, « *droit civil, les biens* ». 2ème édition. Dalloz 1974.

Textes de loi :

- Dahir du 2 juin 1915 relatif aux immeubles immatriculés ;
- Dahir du 12 août 1913 formant code des obligations et contrats (B.O. n° 46 du 12 septembre 1913).

Annexe

N° de pourvoi : 86-13197 Publié au bulletin

Président : M. Fabre Rapporteur : Mme Delaroche

Avocat général : M. Dontenville Avocats : Mme Baraduc-Bénabent, la SCP Lesourd et Baudin, la SCP Boré et Xavier

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Sur les deux moyens réunis :

Attendu que Raymond Carbonneaux, qui était usufruitier d'un immeuble dont Jacqueline Chabaud, épouse Viglieri, était nue-proprétaire, fait grief à l'arrêt attaqué (Caen, 8 février 1985) de l'avoir débouté de la demande tendant à lui faire remettre la totalité du prix de la vente de l'immeuble à laquelle l'un et l'autre avaient consenti, alors, selon le premier moyen, que l'aliénation du bien grevé d'usufruit ne constitue pas un cas d'extinction de cet usufruit ; que celui-ci se trouve donc reporté sur le prix de vente, sous réserve de l'obligation de l'usufruitier de donner caution sauf le cas où il en a été dispensé, que la cour d'appel a donc violé les articles 601 et 617 du Code civil ; et alors, selon le second moyen, qu'en s'abstenant de répondre aux conclusions par lesquelles M. Carbonneaux faisait valoir que l'usufruitier est seul en droit de percevoir les intérêts de la chose ou des fonds grevés d'usufruit tant qu'il n'a rien été décidé sur son partage, la cour d'appel a violé ensemble les articles 600 et suivants du Code civil et 455 du nouveau Code de procédure civile ;

Mais attendu que si la chose vendue simultanément et pour un même prix appartient pour l'usufruit à l'un des vendeurs, pour la nue-proprété à l'autre, chacun d'eux a droit à une portion du prix total correspondant à la valeur comparative de l'usufruit avec la nue-proprété ; que c'est dès lors à bon droit que les juges du fond, qui ont constaté qu'il y avait eu vente conjointe par l'usufruitier et le nue-proprétaire, ont estimé que M. Carbonneaux ne pouvait recevoir sur le prix de vente que la valeur de son usufruit, et ont procédé au partage dans les mêmes proportions des intérêts résultant de la consignation de ce prix de vente ; que la cour d'appel a ainsi répondu aux conclusions invoquées et justifié légalement sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi

Publication : Bulletin 1987 I N° 276 p. 199 Dalloz, 25 février 1988, N° 8 p. 85, note Georges MORIN. Décision attaquée : Cour d'appel de Caen, 1985-02-08