L'impossibilité de saisir un immeuble démembré

Par **Isidore Beautrelet**, le 10/07/2019 à 11:36

Bonjour

Le 13 juin 2019, la 1ère chambre civile a rendu un arrêt très intéressant qui a été publié au bulletin.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000038674>

Faits : Le créancier d'un nu-proprétaire indivis, faute de paiement de sa créance, avait engagé une action en licitation des biens immobiliers indivis. C'est-à-dire qu'il réclamait la vente aux enchères des immeubles indivis pour obtenir le remboursement de sa créance.

L'usufruitière s'est opposé à cette action qu'elle n'avait pas autorisé et qui concernait une dette dont elle n'était pas redevable.

La Cour d'appel de Poitiers , dans un arrêt du 14 février 2018, avait cependant fait droit à la demande du créancier et avait indiqué que l'usufruit se reporterait sur le prix de vente des biens immobiliers. Autrement dit, la saisie immobilière transformerait l'usufruit immobilier en quasi-usufruit de sommes d'argents, de sorte que l'usufruitière ne serait pas privée de ses droits.

Bien évidemment, on peut imaginer que cette solution n'a pas plu à l'usufruitière qui s'est pourvu en cassation.

La Cour de cassation a logiquement cassé et annulé cet arrêt au motif que

[quote]

le juge ne peut, à la demande du créancier personnel d'un indivisaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier

[/quote]

La Cour de cassation n'a fait qu'appliquer le principe posé au second alinéa de l'article 621 du Code civil

[quote]

La vente du bien grevé d'usufruit, sans l'accord de l'usufruitier, ne modifie pas le droit de ce

dernier, qui continue à jouir de son usufruit sur le bien s'il n'y a pas expressément renoncé.

[/quote]

Par conséquent, le démembrement fait obstacle à la saisie immobilière en pleine propriété de l'immeuble démembre. On ne peut pas saisir un droit que le débiteur n'a pas (voir l'adage *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*)

En revanche, un créancier peut très bien demander la saisie de la seule nu-propriété s'il a une dette envers le nu-propiétaire ou du seul usufruit s'il a une dette envers l'usufruitier.

Ainsi, cela permet d'éviter que le démembrement de propriété soit utilisé comme un outil de fraude paulienne.

Et si la dette concerne les deux parties alors il semble qu'il pourrait saisir à la fois l'usufruit et la nue-propriété, ce qui remembrerait le bien.

Pour en revenir aux faits, il semblerait que le créancier (pour précision il s'agissait d'une Fondation irlandaise) ait été mal conseillé puisqu'il aurait été plus opportun de ne demander que la vente de la nu-propriété indivise des biens immobiliers. L'usufruitière aurait continué à jouir de ces derniers.