

Indivision entre propriétaire et titulaire du droit d'usage et d'habitation

La Cour de cassation reconnaît l'existence d'une indivision entre un plein propriétaire d'un immeuble et le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation (Cass. 3e civ. 7-7-2016 n°15-10.278).

Il y a *indivision* lorsque plusieurs personnes exercent des droits de même nature sur un bien donné. Une indivision prend fin par un partage. Nous savons en revanche qu'**il n'y a pas indivision entre un nu-propriétaire et un usufruitier** dans la mesure où les droits qui s'exercent alors ne sont pas de même nature (l'un est titulaire de l'*abusus*, l'autre de l'*usus* et du *fructus*). La fin d'un démembrement de propriété ne peut intervenir par un partage.

Par cet arrêt du 7 juillet 2016, la Cour de cassation précise que l'indivision peut ne porter que sur une partie des droits des intéressés. Il y a ainsi bien une indivision entre le plein propriétaire d'un bien (*usus, fructus et abusus*) et le titulaire du droit d'usage et d'habitation sur ce même bien (*usus*), car tous deux disposent d'un droit de jouissance de même nature **s'exerçant concurremment**. Le partage (art. 817 du Code civil) pouvait donc être requis.

*Achévé de rédiger le 24 octobre 2016
Document d'information sans valeur contractuelle*