

TF, 22.10.2025, 5A_275/2025*

Les cas dans lesquels une perte totale d'utilité d'un usufruit au sens de l'[art. 736 al. 1 CC](#) doit être reconnue sont rares, voire théoriques. Le simple fait que l'usufruitier ne soit plus en mesure, subjectivement, de jouir personnellement et directement du bien (usus) ne suffit pas, tant qu'il conserve un intérêt objectif à en exploiter la valeur (fructus).

Faits

Des époux projettent d'acquérir ensemble un chalet. Ils conviennent toutefois de n'inscrire que l'épouse comme propriétaire. L'acte de vente prévoit un usufruit viager en faveur du mari de la propriétaire, à exercer conjointement avec son épouse. L'objectif poursuivi est que seul l'enfant commun du couple hérite du chalet, à l'exclusion des premiers enfants du mari.

Le couple se sépare en 2020 et entame une procédure de divorce. Le mari conclut alors à ce que son épouse soit condamnée à lui verser une indemnité en compensation de la renonciation à son droit d'usufruit.

Le Tribunal de première instance du canton de Genève constate l'extinction du droit d'usufruit, ordonne la radiation de l'inscription correspondante au Registre foncier et rejette la demande d'indemnisation du mari. La Cour de justice confirme ce jugement.

L'époux recourt au Tribunal fédéral, lequel doit déterminer si l'usufruit a perdu toute utilité au sens de l'[art. 736 al. 1 CC](#) en raison de la séparation du couple.

Droit

Selon la doctrine, l'extinction de l'usufruit peut intervenir en application de l'[art. 736 CC](#) par analogie avec les servitudes foncières, le nu-propriétaire devant dans ce cas être assimilé au propriétaire du fonds grevé et l'usufruitier au propriétaire du fonds dominant.

L'[art. 736 al. 1 CC](#) permet au propriétaire grevé d'exiger la radiation d'une servitude qui a perdu toute utilité pour le fonds dominant. Selon l'[art. 736 al. 2 CC](#), une libération totale ou partielle peut être ordonnée contre indemnité d'une servitude qui ne présente plus qu'une

utilité réduite, hors de proportion avec les charges imposées au fonds servant. L'intérêt du propriétaire du fonds dominant s'apprécie selon des critères objectifs, en fonction du but initial poursuivi lors de la constitution de la servitude (principe de l'identité de la servitude).

L'usufruit confère à l'usufruitier, sauf disposition contraire, un droit d'usage (*usus*) et un droit de jouissance, incluant la perception des fruits naturels et civils (*fructus* ; cf. art. 755 CC).

La perte totale d'utilité suppose que ces deux composantes de l'usufruit - usage et jouissance - aient perdu tout intérêt. Ainsi, même si l'usufruitier n'est plus en mesure, subjectivement, de jouir personnellement et directement du bien, il conserve un intérêt objectif dès lors qu'il peut encore en percevoir les fruits ou en exploiter la valeur. La perte totale d'utilité d'un usufruit est un cas rare, voire théorique.

En l'espèce, même à admettre que le mari aurait perdu tout intérêt à user du chalet en raison de la séparation du couple, comme l'a retenu la Cour de justice, il conserve un intérêt objectif à exploiter la valeur économique du bien pendant toute la durée de son usufruit, par exemple en consentant à la location et en partageant les loyers avec la nue-propriétaire.

Ainsi, l'usufruit n'a pas perdu toute utilité, mais seulement une partie de son intérêt, à savoir l'usage conjoint du chalet. En jugeant qu'il pouvait être radié sans indemnité, la Cour de justice a violé l'art. 736 al. 1 CC.

Le Tribunal fédéral annule l'arrêt cantonal et renvoie la cause à la Cour de justice pour qu'elle se prononce sur une libération du droit d'usufruit en application de l'art. 736 al. 2 CC.

Proposition de citation : TIMOTHÉE PELLOUCHOUD, La libération judiciaire d'un usufruit (art. 736 CC), in:

<https://lawinside.ch/1653/>