

# Confiscation de l'usufruit des époux Balkany par la Cour d'appel de Paris



L'usufruit de la résidence principale des époux Balkany a été confisqué ce lundi, à la suite d'une décision de la cour d'appel de Paris. Leurs enfants conservent la nue-propriété des lieux.

Pour la résolution de vos problèmes relatifs de succession, nos avocats sont disposés à vous aider.

Téléphonez-nous au : 01 43 37 75 63 ou remplissez le [formulaire](#) en cliquant sur le lien

La cour d'appel de Paris a condamné ce lundi Patrick et Isabelle Balkany respectivement à quatre ans et demi et trois ans et demi de prison, 100 000 euros d'amende et 10 ans d'inéligibilité pour blanchiment de fraude fiscale.

Elle s'est également prononcée sur l'avenir de la résidence principale des anciens élus de Levallois-Perret, dans les Hauts-de-Seine (92). Elle a alors annoncé la confiscation de l'usufruit du moulin de Cossy, à Giverny, dans l'Eure (27). Mais qu'est-ce que l'usufruit ?

Le moulin de Cossy, une propriété de plus de 1000 m<sup>2</sup>, acquise par les Balkany pour l'équivalent de 275 000 euros en 1996, avait été confisqué aux époux en première instance, une sanction jugée illégale par la Cour de cassation car il n'appartient plus entièrement aux Balkany, ces derniers possédant uniquement l'usufruit du bien. Ce sont les enfants Balkany qui en sont nus-propriétaires et une pareille décision les aurait privés de leur droit de nue-proprieté.

Le simple fait d'être titulaires des droits d'usufruit sur un bien immobilier, dont la nue-proprieté bénéficiait, depuis une donation-partage sans caractère frauduleux, aux enfants des condamnés, ne suffit pas à caractériser la libre disposition du bien : au visa de l'article 131-21, alinéa 6 du Code pénal, est cassé l'arrêt de la cour d'appel qui, « alors que les demandeurs étaient seulement titulaires des droits d'usufruit sur le bien (...), n'a pas constaté qu'ils avaient la libre disposition dudit bien » ; la cour d'appel ne pouvait en effet « ordonner que la seule confiscation des droits d'usufruit et non la confiscation en pleine propriété de ce bien, fût-ce en ordonnant la restitution aux nus-proprietaires des sommes représentant la valeur de leurs droits » (1).

L'usufruit est le droit de jouir des choses, dont un autre est propriétaire, comme le propriétaire lui-même, à la condition d'en conserver la substance (C. civ. art. 578). L'usufruit est un droit temporaire.

Ne constitue donc pas un usufruit :

– un droit d'affichage consenti à titre perpétuel (Cass. civ. 18-1-1984 : D. 1 985 504 note Zénati) ;

– l'affectation de terrains à usage de jardin pour l'agrément des acquéreurs de lots dans un lotissement, cette affectation devant se prolonger aussi longtemps que durerait l'association syndicale des propriétaires (Cass. civ. 9-7-1980 : Bull. civ. III p. 100 : qualification de servitude).

## **I. Mode normal d'extinction de l'usufruit**

### **A. Prérogatives de l'usufruitier**

#### **1. Droit d'usage**

L'usufruitier peut faire du bien dont il a la jouissance le même usage qu'un propriétaire (C. civ. art. 578).

Le droit d'usage peut cependant être limité par l'acte constitutif.

Celui-ci peut subordonner le droit de jouissance à des conditions déterminées, à condition de respecter le droit de l'usufruitier à jouir de la chose (2) : impossibilité de limiter l'usufruit à la perception des revenus).

L'usufruitier peut être investi de droits plus étendus que ceux prévus par la loi, à la condition toutefois que la substance du bien soit conservée ; par exemple, il peut être prévu que l'usufruitier d'une propriété aura le droit de faire toutes les démolitions, les changements et les modifications qu'il lui plaira, cette extension de ses droits ayant pour but la conservation d'un héritage de famille.

À défaut de stipulations particulières dans cet acte, l'usufruitier peut s'opposer à toute limitation que le nu-propriétaire prétendrait lui imposer (3) ; même les tribunaux ne peuvent pas restreindre son droit de jouissance. Mais l'usufruitier peut accepter de restreindre son droit de jouissance.

Lorsque le droit d'usufruit n'a fait l'objet d'aucune modification, le droit d'usage de l'usufruitier est fixé par la loi et diffère selon la nature des actes accomplis par l'usufruitier comme il est exposé ci-après.

## **2. Actes conservatoires**

L'usufruitier peut accomplir tous les actes nécessaires à la conservation de son droit et du bien grevé, peu important qu'il n'ait qu'un droit d'usufruit indivis.

Il peut, par exemple, revendiquer la propriété du terrain usurpé, agir en bornage (CA Paris 13-10-1986 : D. 1988, som.13 obs. Robert) ou agir en responsabilité contre les tiers qui troublent sa jouissance (cf. CA Montpellier 16-7-1953 : GP 1953.2.317) ou qui causent un dommage aux biens grevés (Cass. civ. 3-2-1993, inédit).

Il doit même interrompre la prescription d'une créance et dénoncer au nu-propiétaire tout acte d'usurpation ou d'empiétement que les tiers pourraient commettre sur le bien dont il a la jouissance, sous peine de répondre de tout le dommage qui peut en résulter pour le propriétaire, comme il le serait de dégradations commises par lui-même (C. civ. art. 614).

Il dispose aussi d'une action, dite confessoire, pour exiger que lui soient remis les biens objet de son usufruit, même si ces biens sont dans les mains du nu-propiétaire.

Mais l'usufruitier ne peut pas agir contre les actes antérieurs à l'ouverture de son droit qui auraient diminué l'assiette de ce dernier, par exemple en résolution de la vente consentie par son auteur peu avant sa mort ; il doit prendre les choses dans l'état où elles sont.

Il est notamment tenu de respecter les baux conclus avant son entrée en jouissance, à condition que ces baux aient acquis date certaine (cf. C. civ. art. 1743) ou, si leur durée excède

douze ans, qu'ils aient été publiés (Décret 55-22 du 4-1-1955 art. 28, 1°-b).

### **3. Améliorations**

L'usufruitier peut faire seul des améliorations à condition de ne pas porter atteinte à la substance du bien (cf. C. civ. art. 578).

Les constructions nouvelles constituent des améliorations, sauf lorsqu'elles ont eu pour résultat de créer une chose distincte du fonds sur lequel elles ont été élevées (CA Paris 4-3-1966 : GP 1966.2.6 note Cabanac, refusant d'assimiler à une construction nouvelle profitant au nu-propriétaire l'acquisition par l'usufruitier d'une chambre de bonne, celle-ci constituant un bien totalement indépendant de l'objet de l'usufruit, qui n'a pas été acquis grâce au revenu de celui-ci, mais qui provient d'un capital propre à l'usufruitier).

L'usufruitier n'a droit à aucune indemnité pour ces améliorations.

### **4. Biens se détériorant à l'usage**

L'usufruitier peut user des biens qui, sans se consommer de suite, se détériorent par l'usage, comme le linge et les meubles meublants (C. civ. art. 589).

Il n'est pas tenu, à la fin de l'usufruit, d'indemniser le nu-propriétaire de cette détérioration, sauf si celle-ci est due à sa faute (art. 589).

Les parties peuvent cependant convenir que l'usufruitier pourra vendre ces biens et devra restituer au nu-propriétaire une valeur déterminée, conformément au régime du quasi-usufruit.

### **5. Biens consommables**

Lorsque l'usufruit porte sur des biens dont il est impossible

de faire usage sans les consommer, il devient un « quasi-usufruit » qui confère à l'usufruitier le droit de disposer du bien (C. civ. art. 587). Ce même droit existe lorsque les choses, non fongibles par nature, ont été rendues telles par la convention des parties (Cass. req. 30-3-1926 : DH 1926.217).

C'est ainsi que l'usufruitier peut disposer :

- des marchandises ou des matières premières ;
- de l'argent trouvé liquide à la naissance de l'usufruit (Cass. 1e civ. 7-6-1988 : Bull. civ. I p. 126).

Mais il ne peut pas disposer des titres au porteur, qui ne sont pas consommables au premier usage (Cass. 1e civ. 4-4-1991 : Bull. civ. I p. 86).

L'usufruit portant initialement sur un bien non consommable ne devient pas un quasi-usufruit sur le prix de vente lorsque ce bien fait l'objet d'une vente simultanée par le nu-propiétaire et l'usufruitier, celui-ci n'ayant pas droit à l'attribution de la totalité du prix de vente (4) ; le prix doit être réparti entre le nu-propiétaire et l'usufruitier en fonction de la valeur comparative de leurs droits (Cass. civ. 25-2-1997 : RJDA 8-9/97 n° 1099). Le nu-propiétaire est fondé à appréhender le prix de vente déduction faite de la valeur de l'usufruit revenant à l'usufruitier ; son propre créancier peut exercer ce droit par l'action oblique (CA Angers 3-2-1997 : Bull. inf. C. cass. 1997).

Sur un refus de vendre du nu-propiétaire jugé abusif, CA Paris 18-12-2013 n° 13/01689 : Sol. Not. 4/14 inf. 77.

Mais l'usufruitier doit restituer, à la fin de l'usufruit, soit les choses qu'il a vendues en même quantité ou qualité, soit leur valeur estimée au jour de la restitution (C. civ. art. 587). La restitution doit être faite au nu-propiétaire (5).

## **6. Créances**

Lorsque l'usufruit porte sur des créances, l'usufruitier a non seulement le droit de percevoir les intérêts mais encore celui de se faire verser à l'échéance le capital par le débiteur (Cass. req. 21-5-1930 : DP 1932.1.111) et, à défaut, de se prévaloir des sanctions prévues en cas de non-paiement (Cass. civ. 4-10-1989 : JCP G 1990.II.21519 note Pillebout : clause résolutoire).

Les intérêts reviennent à l'usufruitier du jour de l'ouverture de l'usufruit pour autant que la créance a été productive d'intérêts à compter de cette date ; à défaut, il n'a droit aux intérêts que du jour de la demande de paiement de la créance (Cass. 1e civ. 19-2-1980 : Bull. civ. I p. 52).

Après encaissement de la créance, l'usufruitier peut utiliser librement les sommes ainsi encaissées, l'usufruit devenant un quasi-usufruit.

Le nu-propiétaire peut, toutefois, obtenir en justice des mesures conservatoires (emploi déterminé ou caution) s'il court le risque de ne pas être remboursé à l'expiration de l'usufruit (Cass. req. 27-3-1946 : D. 1 946 240).

Il doit rembourser la créance au nu-propiétaire à l'expiration de l'usufruit ; sauf convention contraire, le remboursement se fait à la valeur nominale de la créance. Le nu-propiétaire n'a droit qu'au remboursement ; il ne peut pas prétendre à la restitution du bien acheté à l'aide de la créance (T. civ. Laval 12-11-1925 : GP 1926.1.270).

## **B. L'usufruit s'éteint pour les causes suivantes.**

### **1. Mort de l'usufruitier.**

Tout usufruit dont une personne physique est titulaire, quelle que soit la durée pour laquelle il a été institué, s'éteint de

plein droit par la mort de l'usufruitier (6) irrecevabilité de l'héritier de l'usufruitier à agir en nullité du bail consenti par le nu-propriétaire sans l'accord de l'usufruitier) ; toutefois, l'usufruit peut être reporté sur une autre personne si une clause de réversibilité de l'acte constitutif de l'usufruit l'a prévu (Cass. 1<sup>re</sup> civ. 6-11-2002 n° 1596 : RJDA 10/03 n° 1028, analysant la clause de réversibilité comme une donation à terme de biens présents et non comme une donation sous condition suspensive du décès du donateur et de la survivance du bénéficiaire, l'usufruit éteint au décès étant intransmissible et le droit du bénéficiaire lui étant définitivement acquis au jour de l'acte).

Est viager l'usufruit acquis par une société pour la durée de survivance d'une personne physique (7).

## **2. Existence d'un terme.**

L'usufruit cesse à la date d'expiration qui a été fixée dans l'acte constitutif (C. civ. art. 617, al. 3).

L'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge déterminé dure jusqu'à cette époque, encore que le tiers soit mort avant (art. 620).

Lorsqu'il profite à une personne morale, sa durée ne peut pas excéder trente ans (C. civ. art. 619 ; censurant l'arrêt qui avait admis que la durée de trente ans n'était pas d'ordre public (8) ; mais le propriétaire pouvant consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, la durée de cette jouissance peut être supérieure à trente ans (9).

## **3. Perte du bien.**

Seule la perte totale des biens grevés entraîne la fin de l'usufruit (C. civ. art. 617, al. 6). En effet, si seule une partie des biens est détruite, l'usufruit se conserve sur ce qui reste (art. 623). En outre, en cas de destruction d'un

bâtiment, les droits de l'usufruitier continuent à s'exercer sur le sol et les matériaux sauf si le domaine dont le bâtiment faisait partie n'était pas grevé d'usufruit (art. 624).

L'usufruitier doit indemniser le nu-propiétaire du préjudice résultant de la perte du bien grevé, sauf s'il justifie, comme tout débiteur de corps certain, que la chose a péri par cas fortuit.

L'indemnité d'assurance due à la suite de l'incendie d'un bien grevé d'usufruit, assuré par celui-ci, doit être versée à l'usufruitier, à charge pour lui d'en restituer l'équivalent au terme de l'usufruit (TGI Paris 27-1-1973 : J. not. 1973.1021) ; mais si l'assurance souscrite par l'usufruitier comporte une garantie contre le recours des tiers, elle doit être, dès lors que l'usufruitier est responsable envers le nu-propiétaire, versée à ce dernier qui est un tiers par rapport à l'usufruitier, et son assureur est subrogé dans ce droit (Cass. civ. 10-7-1995 : Bull. civ. I n° 319).

#### **4. Consolidation de l'usufruit.**

L'usufruit cesse lorsque l'usufruitier acquiert la nue-propiété des biens grevés ou lorsque le nu-propiétaire devient lui-même usufruitier (C. civ. art. 617, al. 4).

Sur l'absence de consolidation au profit du cessionnaire qui achète la nue-propiété, n° 30580.

#### **5. Renonciation de l'usufruitier.**

L'usufruit s'achève si l'usufruitier y renonce (Cass. civ. 7-2-1979 : D. 1979.IR.396). La renonciation n'est soumise par la loi à aucune formalité spéciale, dès lors que la volonté de renoncer est certaine et non équivoque (10).

Les créanciers de l'usufruitier peuvent faire annuler la renonciation qu'il aurait faite à leur préjudice (C. civ. art. 622).

## **6. Conversion de l'usufruit.**

L'usufruit est rétroactivement anéanti lorsqu'il est converti en rente viagère (lorsqu'il est converti en capital par l'usufruitier (11)).

## **7. Non-usage.**

L'usufruit s'éteint par le non-usage pendant trente ans (12).

## **8. Abus de jouissance.**

L'usufruitier peut être déchu, en tout ou en partie, de son usufruit s'il abuse de sa jouissance, c'est-à-dire lorsqu'il commet des dégradations sur les biens grevés ou les laisse déperir faute d'entretien (C. civ. art. 618, al. 1).

Toutefois, le déperissement de la chose n'est pas abusif lorsqu'il est justifié par des circonstances qui ne sont pas imputables à l'usufruitier.

En cas d'abus de jouissance, les juges peuvent, selon les circonstances, prononcer l'extinction absolue de l'usufruit ou n'autoriser le nu-proprétaire à reprendre les biens grevés que sous la charge de payer à l'usufruitier ou à ses ayants cause une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser (C. civ. art. 618, al. 3).

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir à l'action en abus de jouissance pour la conservation de leurs droits ; ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises et des garanties pour l'avenir (art. 618, al. 2).

Plutôt que de demander que l'usufruitier soit déchu de son droit, le nu-proprétaire peut, dès que les conditions en sont réunies, mettre en cause la responsabilité de l'usufruitier pour obtenir réparation du dommage causé aux biens grevés par un abus de jouissance de ce dernier.

## **II. Sanction pénale due à une infraction économique**

### **A. Peine complémentaire : La confiscation au profit de l'État de l'usufruit**

Dans cet acte II de « l'affaire Balkany », la Cour de cassation approuve les juges du fond d'avoir déclaré le couple d'élus coupable de blanchiment de fraude fiscale aggravé et de déclaration mensongère à la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique. Elle condamne clairement les montages mis en place par les époux, qui de manière régulière et pendant plusieurs années, ont notamment fait procéder à la création de sociétés situées dans plusieurs paradis fiscaux (Liechtenstein, Panama, Seychelles).

Elle confirme également la condamnation du prévenu pour prise illégale d'intérêts, estimant qu'il a bénéficié « d'avantages personnels » en nature, dans le cadre d'un important contrat immobilier conclu par la ville de Levallois-Perret dont il était maire. Mais la Chambre criminelle casse l'arrêt d'appel en ce qu'il a prononcé, à l'encontre des condamnés au titre de blanchiment, la confiscation du « Moulin de Cossy ».

Dans leur pourvoi, les époux contestaient la confiscation de ce bien immobilier, acquis entre 1986 et 1990 et dont ils étaient usufruitiers depuis mars 1997, après donation-partage consentie au profit de leurs enfants, nus-propriétaires.

Ils soutenaient notamment que « la saisie pénale d'un bien immeuble ayant fait l'objet d'un démembrement de propriété par l'effet d'une donation-partage n'est possible que si cette donation n'a pas privé le prévenu des attributs inhérents aux droits du propriétaire ». Or, tel était le cas, selon eux, puisque – en l'absence de donation frauduleuse – les donataires nus-propriétaires étaient de bonne foi et qu'ils se voyaient bel et bien privés du bien immobilier.

En application des articles 131-21, alinéa 6, et 324-7, 12<sup>o</sup> du Code pénal disposant que « lorsque la loi qui réprime le crime ou le délit le prévoit, la confiscation peut aussi porter sur tout ou partie des biens appartenant au condamné ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont il a la libre disposition, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis », la Chambre criminelle prononce ici la cassation de l'arrêt.

Elle écarte ainsi la solution des juges du fond qui avaient considéré les droits des enfants nus-propriétaires préservés en ce qu'ils pouvaient recevoir la valeur de leur droit après saisie et vente de ce bien immobilier.

La Chambre criminelle rappelle que la cour d'appel a constaté que « les demandeurs étaient seulement titulaires des droits d'usufruit sur le bien » mais « n'a pas constaté (qu'ils) avaient la libre disposition dudit bien ».

Pour elle, la cour d'appel « ne pouvait dès lors ordonner que la seule confiscation des droits d'usufruit et non la confiscation en pleine propriété de ce bien, fût-ce en ordonnant la restitution aux nus-propriétaires des sommes représentant la valeur de leurs droits ».

Conformément aux règles de procédure, l'annulation de la peine de confiscation conduit la Cour de cassation à annuler l'ensemble des peines prononcées – cinq et quatre ans d'emprisonnement, 100 000 € d'amende, outre les peines d'inéligibilité et d'interdiction d'exercer pendant dix ans -, afin de permettre à la juridiction de renvoi de déterminer les peines avec une cohérence d'ensemble.

## **B. Protection du nu-propriétaire**

Sur le plan moral, la solution peut heurter, car la bonne foi du fils est à l'évidence sujette à caution. Celui-ci, en signant et en produisant en justice des contrats de bail

fictifs afin de permettre à ses parents de dissimuler la propriété de leur bien, s'était rendu coupable de blanchiment de fraude fiscale et avait d'ailleurs été définitivement condamné pour ces agissements.

Toutefois, sur le plan juridique, la solution ne surprend pas en ce qu'elle procède d'une stricte application des principes élémentaires du droit des biens. D'une part, la donation-partage du bien immobilier était parfaitement valable puisqu'elle avait été passée devant notaire et enregistrée conformément à la loi. Aucun élément de l'enquête ne venait d'ailleurs remettre en cause « la bonne foi des nuspropriétaires », en l'espèce les deux enfants du couple.

D'autre part, les époux Balkany n'ayant la jouissance du « Moulin de Cossy » qu'en vertu d'un seul droit d'usufruit, les juges ne pouvaient en ordonner la confiscation en pleine propriété qu'à la condition de constater qu'ils en avaient la libre disposition. Sans prouver cette libre disposition du bien immobilier par les usufruitiers, la confiscation en pleine propriété était impossible et les juges pouvaient seulement prononcer la confiscation de leurs droits. Il importait peu, dès lors, de préciser que la situation personnelle des époux Balkany leur permettait de vivre dans des conditions dignes malgré la confiscation de l'usufruit de leur domicile actuel.

Les enfants Balkany disposaient de la nue-propriété du bien, c'est-à-dire du droit de modifier la villa, de la vendre, même de la détruire, mais ils ne pouvaient pas l'habiter. Les époux Balkany, quant à eux, avaient l'usufruit du bien, c'est-à-dire la jouissance du bien, et donc le droit d'y vivre ou bien de le louer et de percevoir des loyers. Les époux Balkany en avaient fait leur résidence principale.

Ils ne pourront plus profiter de cette luxueuse habitation à la suite de la décision de la cour d'appel, mais les enfants Balkany demeurent toujours les nuspropriétaires du bien.

Il serait possible que la Cour de Cassation, si elle est saisie, vienne préciser les termes de la confiscation en énonçant que l'usufruit de l'Etat s'éteindra à la mort du dernier conjoint survivant, Isabelle ou Patrick Balkany.

Sources :

1. Cour de cassation, criminelle, Chambre criminelle, 30 juin 2021, 16-80.657 20-83.355, Publié au bulletin – Légifrance (legifrance.gouv.fr)
2. Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 24 janvier 1979, 77-11.809, Publié au bulletin – Légifrance (legifrance.gouv.fr)
3. Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 6 mars 2019, 18-11.640 18-11.936, Publié au bulletin – Légifrance (legifrance.gouv.fr)
4. Cour de Cassation, Chambre civile 1, du 20 octobre 1987, 86-13.197, Publié au bulletin – Légifrance (legifrance.gouv.fr)
5. Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 4 novembre 2020, 19-14.421, Publié au bulletin – Légifrance (legifrance.gouv.fr)
6. Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 6 juillet 2017, 15-22.482, Publié au bulletin – Légifrance (legifrance.gouv.fr)
7. Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 26 septembre 2018, 16-26.503, Publié au bulletin – Légifrance (legifrance.gouv.fr)
8. Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 28 janvier 2015, 14-10.013, Publié au bulletin – Légifrance (legifrance.gouv.fr)
9. Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 31 octobre 2012, 11-16.304, Publié au bulletin – Légifrance (legifrance.gouv.fr)
10. Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 1 juillet 2008, 07-17.786, Publié au bulletin – Légifrance (legifrance.gouv.fr)

11. Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 19 septembre 2018, 17-17.604, Inédit – Légifrance (legifrance.gouv.fr)
12. Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 27 avril 2017, 15-23.468, Inédit – Légifrance (legifrance.gouv.fr)