



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

*Un droit réel distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le code civil et qui a été concédé pour la durée d'une Fondation, et non à perpétuité, demeure valable au-delà de trente ans*

BEAUSSONIE GUILLAUME

Référence de publication : Beaussonie, Guillaume, « Un droit réel distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le code civil et qui a été concédé pour la durée d'une Fondation, et non à perpétuité, demeure valable au-delà de trente ans », *Lexbase hebdo édition privée*, 2016, n° 670.  
[Note de jurisprudence]

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications, contacter [portail-publi@ut-capitole.fr](mailto:portail-publi@ut-capitole.fr)

***Un droit réel distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le Code civil et qui a été concédé pour la durée d'une fondation, et non à perpétuité, demeure valable au-delà de trente ans (Cass. civ. 3, 8 septembre 2016, n° 14-26.953, FS-P+B N° Lexbase : A5155RZX)***

Si l'épilogue s'avère heureux pour la Maison de poésie, il l'est peut-être moins, malgré les apparences, pour ceux qui entendaient totalement libérer les droits réels du carcan dans lequel les enferme -sciemment- l'ordre public des biens depuis l'entrée en vigueur du Code civil. A la fin, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, sans changer de position ni dévier du principe qu'elle a posé en 2012, affirme très concrètement qu'"ayant relevé que les parties avaient entendu instituer, par l'acte de vente des 7 avril et 30 juin 1932, un droit réel distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le Code civil, la cour d'appel, qui a constaté que ce droit avait été concédé pour la durée de la Fondation, et non à perpétuité, en a exactement déduit, répondant aux conclusions dont elle était saisie, que ce droit, qui n'était pas régi par les dispositions des articles 619 (N° Lexbase : L3206ABD) et 625 (N° Lexbase : L3212ABL) du Code civil, n'était pas expiré et qu'aucune disposition légale ne prévoyait qu'il soit limité à une durée de trente ans". Autrement dit, le fameux "droit réel de jouissance spéciale" concédé à la Maison de poésie survit à ce second et ultime examen par la Cour de cassation, mais au prix d'une débaptisation qui en dit long sur la volonté de cette dernière de ne pas donner trop de portée à l'audace de sa solution de 2012. Avant de revenir sur ces motifs, rappelons, car cela n'est pas inutile, ce qui a conduit à cette décision du 8 septembre 2016.

Une fondation -la Maison de poésie- avait vendu un hôtel particulier parisien à une société -la Société des Auteurs et Compositeurs Dramatiques (SACD)-, tout en se réservant, "durant son existence", "la jouissance ou l'occupation" de certains de ses locaux. L'acte de vente précisait également, qu'en cas de nécessité, l'acquéreur pourrait récupérer lesdits locaux, à la condition cependant de mettre à disposition du vendeur des locaux de mêmes importance et qualité. Quelques soixante-dix ans après, la société assignait la fondation en expulsion, ainsi qu'en paiement d'une indemnité pour l'occupation sans droit ni titre de ces locaux.

La cour d'appel de Paris faisait droit à cette demande, au motif que le droit concédé à la fondation constituait un droit d'usage et d'habitation dont la durée, conformément au régime de l'usufruit, ne pouvait excéder trente ans lorsqu'il est accordé à une personne morale (1). La fondation formait alors un pourvoi en cassation, invitant par différents moyens les magistrats du quai de l'Horloge à se prononcer sur la nature juridique précise du droit qui avait été constitué en sa faveur.

Par un arrêt de principe du 31 octobre 2012 (2), rendu au visa des articles 544 (N° Lexbase : L3118AB4) et 1134 (N° Lexbase : L1234ABC) du Code civil, la troisième chambre civile de la Cour de cassation cassait la décision des juges du fond. Selon elle, "il résulte de ces textes que le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien". Or, le droit "consenti" par le vendeur était précisément, en l'espèce, un droit réel qui lui avait conféré le bénéfice d'une jouissance spéciale

du bien vendu. Par ailleurs, la constitution d'un tel droit ne heurtait pas l'ordre public, peu important, à cet égard, que ce droit ait été constitué pour toute la durée de l'existence du vendeur, s'agirait-il pourtant d'une personne morale.

A la suite du renvoi, la cour d'appel de Paris rendait un nouvel arrêt le 18 septembre 2014 (3) dans lequel, reprenant le principe posé par la Cour de cassation, elle constatait, d'abord, que les clauses contractuelles, suffisamment "claires et précises", démontraient bien la constitution d'un droit réel de jouissance spéciale au profit de la fondation. Elle précisait alors que "ce droit réel ne constituant pas un droit d'usage et d'habitation au sens des dispositions de l'article 625 du Code de civil, les règles du régime juridique régissant un tel droit, et notamment celles prévues par les articles 619 et 625 du Code civil n'ont pas vocation à s'appliquer à l'espèce". Ensuite, la cour d'appel de Paris désignait le droit ainsi reconnu comme un droit viager et non un droit perpétuel, en se référant tant à "la durée de l'existence" de son titulaire, c'est-à-dire la fondation, qu'à sa vocation à s'éteindre "par l'expiration du temps pour lequel il a été consenti", ce temps n'étant tout simplement pas encore arrivé. Par ailleurs, la cour d'appel de Paris analysait la clause en vertu de laquelle, "au cas où la SACD le jugerait nécessaire, elle aura le droit de demander que le deuxième étage et autres locaux occupés par la Maison de la Poésie soient mis à sa disposition à charge par elle d'édifier dans la propriété présentement vendue et de mettre gratuitement à la disposition de la maison de la poésie et pour toute la durée de la fondation, une construction de même importance, qualité et cube et surface pour surface", comme une simple modalité d'exécution de la convention conclue entre les parties, et non comme une condition potestative. Il ne restait alors plus qu'à tirer toutes les conséquences de ce raisonnement, en ordonnant à la SACD de restituer à la Maison de poésie les locaux litigieux. Cette dernière, en effet, avait été obligée de les quitter à la suite de sa condamnation par le premier arrêt rendu par la cour d'appel de Paris. En revanche, même autrement composée, ladite cour refusait de considérer que la SACD soit pour autant débitrice d'une indemnité d'occupation à l'encontre de la fondation pour le temps durant lequel elle avait indûment occupé les locaux considérés. A cette fin, la cour d'appel usait d'une justification plutôt maladroite : alors qu'il aurait suffi de souligner que l'arrêt qui allait être cassé était assorti d'une exécution provisoire que le pourvoi n'était susceptible, en lui-même, ni d'interrompre ni de reprocher à quiconque, les juges ajoutaient surabondamment que l'exécution de cette décision par la fondation n'avait pas été forcée, mais volontaire. Disposait-elle vraiment d'un autre choix ? Même à l'aune de cette petite victoire, la SACD formait, à son tour, un pourvoi en cassation, l'essentiel ayant bien sûr été perdu.

La société soulevait en premier lieu, mais trop tardivement, l'absence d'impartialité d'un magistrat ayant été, à la fois, membre de la formation ayant rendu l'arrêt cassé et chargé de la mise en état de l'affaire devant la cour d'appel de renvoi.

En second lieu, et surtout, la société contestait encore ce droit réel qui aurait conféré la jouissance spéciale des locaux à la fondation pendant toute la durée de son existence. Elle tentait notamment de convaincre la Cour de cassation de la nécessité de calquer le régime de ce droit de jouissance spéciale sur celui du droit d'usage et d'habitation et, partant, de limiter sa durée à trente ans. Elle

soulignait principalement que "revêt nécessairement un [...] caractère perpétuel le droit réel de jouissance spéciale conféré à une fondation reconnue d'utilité publique pour toute la durée de son existence, dès lors que ce type de fondation étant à vocation perpétuelle, la durée du droit est par conséquent illimitée". Au surplus, les clauses contractuelles n'étaient pas non plus de nature à aller dans le sens d'une limitation du droit, qu'il s'agisse de la possibilité quasi potestative offerte à la fondation d'accepter -et de refuser- que son droit s'exerce dans des locaux de remplacement, voire de l'impossibilité juridique ou matérielle, pour la société, de procéder à ce remplacement en raison des règles d'urbanisme qui l'interdisent.

Aucun de ces arguments, dont certains ne manquaient pourtant pas de pertinence, ne fait mouche. La Cour de cassation, on l'a dit, rejette le pourvoi car, d'une part, "ce droit avait été concédé pour la durée de la Fondation, et non à perpétuité" et, d'autre part, "ce droit, qui n'était pas régi par les dispositions des articles 619 et 625 du Code civil, n'était pas expiré et [...] aucune disposition légale ne prévoyait qu'il soit limité à une durée de trente ans".

L'impression qui demeure à l'issue de cette longue procédure est celle d'une protection du titulaire de droit réel à l'instar d'un propriétaire au détriment, par là-même, du véritable propriétaire. Si le raisonnement mené par la troisième chambre civile de la Cour de cassation tient, puisque la perpétuité du droit concédé n'apparaît effectivement pas inéluctable, il n'en conduit pas moins à s'éloigner de l'esprit de la législation civile en générant un droit qui, n'étant légitime que lorsqu'il est précaire, s'avère, en l'occurrence, concédé pour la vie d'une personne qui est susceptible de ne jamais mourir... L'indétermination qui en résulte renvoie, elle aussi, à celle qui caractérise en vérité la propriété, rien n'étant perpétuel en ce monde -sauf peut-être la poésie...-, l'impression d'éternité ne résidant que dans le sentiment de liberté.

### ***Références***

- (1) CA Paris, Pôle 4, 1ère ch., 10 février 2011, n° 10/06554 (N° Lexbase : A0797GXS).
- (2) Cass. civ. 3, 31 octobre 2012, n° 11-16.304, FS-P+B+R (N° Lexbase : A3197IWC). Sur cet arrêt, voir : G. Beaussonie et S. Jean, La création prétorienne d'un droit de jouissance spéciale à durée indéterminée, Lexbase, éd. priv., n° 507, 2012 (N° Lexbase : N4669BT4).
- (3) CA Paris, Pôle 4, 1ère ch., 18 septembre 2014, n° 12/21592 (N° Lexbase : A0178M3Y). Sur cet arrêt, voir nos obs. in Chron., Lexbase, éd. priv., n° 592, 2014 - édition privée (N° Lexbase : N4777BUH).