

TOULOUSE
CAPITOLE
Publications



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

Le propriétaire disposant également d'un droit d'usage et d'habitation sur le même bien peut en demander le partage quand bien même il serait grevé d'un second droit d'usage et d'habitation concédé à un tiers

JEAN SEVERIN

Référence de publication : Jean, Séverin (2016) Chronique de droit des biens : « Le propriétaire disposant également d'un droit d'usage et d'habitation sur le même bien peut en demander le partage quand bien même il serait grevé d'un second droit d'usage et d'habitation concédé à un tiers » (Cass. civ. 7 juillet 2016, n° 15-10278). *Lexbase Hebdo Edition privée* (n°670). [Note de jurisprudence]

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications, contacter portail- publi@ut-capitole.fr

Le propriétaire disposant également d'un droit d'usage et d'habitation sur le même bien peut en demander le partage quand bien même il serait grevé d'un second droit d'usage et d'habitation concédé à un tiers » (Cass. civ. 7 juillet 2016, n° 15-10278)

Dans cette affaire, un couple, par acte du 31 mai 2006, décida que seul l'un d'eux devenait propriétaire d'un immeuble tandis que les deux se réservaient, sur le même bien, un droit d'usage et d'habitation. Quelques années plus tard, le propriétaire demanda le partage de l'immeuble malgré l'existence du droit d'usage et d'habitation au profit du tiers.

La cour d'appel de Reims (4) fit droit à la demande considérant que les parties étaient en indivision. Dès lors, le titulaire du seul droit d'usage et d'habitation forma un pourvoi en cassation en avançant plusieurs arguments : en premier lieu, l'indivision

suppose la coexistence de droits de même nature sur un même bien, ce qui ne serait être le cas, puisque l'un est propriétaire tandis que l'autre ne dispose que d'un droit d'usage et d'habitation ; en deuxième lieu, ce dernier a un caractère personnel de telle manière qu'il ne peut y avoir indivision ; en dernier lieu, quand bien même une telle indivision existerait, il n'en demeure pas moins qu'il convient d'exclure les règles du partage car celles-ci conduisent à remettre en cause l'existence du droit d'usage et d'habitation.

La Cour de cassation devait donc se demander si le propriétaire -titulaire également d'un droit d'usage et d'habitation- était en mesure de demander le partage de l'immeuble alors même que ce dernier était grevé d'un second droit d'usage et d'habitation au profit d'un tiers ? En réalité, pour y répondre, les magistrats du Quai de l'Horloge devaient préalablement savoir si l'existence d'une indivision était possible dans cette situation. La Cour de cassation, par un arrêt du 7 juillet 2016, y répond favorablement en prenant soin de préciser d'emblée que "l'indivision s'entend de la coexistence de droits de même nature sur un même bien ; qu'elle peut ne porter que sur une partie des droits des intéressés". En effet, pour elle, le droit d'usage et d'habitation a certes un caractère personnel mais demeure un droit réel, un droit portant ainsi directement sur la chose. Dès lors, constatant que le propriétaire de l'immeuble disposait également d'un droit d'usage et d'habitation, elle en tire légitimement comme conséquence qu'il existe bel et bien une indivision portant exclusivement sur les droits d'usage et d'habitation des deux parties. Par conséquent, conformément à l'article 817 du Code civil (5), le propriétaire de l'immeuble -qui est par ailleurs titulaire du droit d'usage et d'habitation sur le même immeuble- était en droit de solliciter le partage dudit bien.

Si la solution semble parfaitement justifiée pour le signataire, c'est à la condition toutefois de préciser le cas d'espèce. En effet, il ne faudrait pas comprendre que c'est parce que l'un est propriétaire qu'il dispose assurément d'un droit d'usage et d'habitation au sens des articles 625 et suivants du Code civil comme on pourrait le penser lorsque la Cour de cassation indique "que le propriétaire d'un bien, qui a le droit de jouir de son bien de la façon la plus absolue, dispose de droits concurrents avec le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation s'exerçant conjointement sur le bien". Certes, le droit de propriété conduit le propriétaire à pouvoir user de son bien comme il l'entend et partant, à titre d'habitation, mais l'adverbe "conjointement" n'est pas innocemment choisi par les magistrats du Quai de l'Horloge puisqu'il apparaît clairement dans l'acte du 31 mai 2006 qui mentionne que "le cédant réserve expressément à son profit et pendant sa vie le droit d'usage et/ou d'habitation des parts licites pour en jouir conjointement [nous soulignons] avec le cessionnaire propriétaire du surplus". Autrement dit, cette clause établit non pas un droit d'usage et

d'habitation mais deux droits d'usage et d'habitation -de même nature donc-, l'un au profit du seul propriétaire, l'autre au profit du tiers. Dès lors, l'indivision retenue ne vise, comme le rappelle la Cour de cassation, qu'"une partie des droits des intéressés" portant sur l'immeuble dont la propriété est exclusive à une seule des parties au litige. Aussi, après avoir rappelé que le droit d'usage et d'habitation a certes un caractère personnel, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit d'un droit réel. Or, les parties au litige détenant deux droits réels de même nature, c'est naturellement l'indivision qui devait être retenue de sorte que le partage pouvait s'opérer conformément à l'article 817 du Code civil (N° Lexbase : L9948HNR). Cela étant, l'un des moyens avancé par le titulaire du seul droit d'usage et d'habitation doit retenir notre attention. En effet, il conviendrait, selon lui, dans l'hypothèse où l'indivision est retenue, d'exclure les règles du partage car cela reviendrait à remettre en cause l'existence même du droit d'usage et d'habitation. L'article 625 du Code civil dispose que "les droits d'usage et d'habitation [...] se perdent de la même manière que l'usufruit". Or, les articles 617 et suivants du Code civil, relatifs à la façon dont prend fin l'usufruit et partant du droit d'usage et d'habitation, n'envisagent aucunement l'indivision comme cause d'extinction. L'argument ne porte pas pour la bonne raison que l'article 817 du Code civil vise expressément l'hypothèse du partage de l'usufruit indivis de telle manière qu'il faut comprendre que le droit d'usage et d'habitation prend fin, généralement conformément aux prescriptions des articles 617 (N° Lexbase : L1757IES) et suivants du Code civil et, spécialement dans les termes de l'article 817 lorsqu'il y a indivision portant sur deux droits d'usage et d'habitation portant sur le même bien.

Le raisonnement est donc logique eu égard à l'espèce. En revanche, l'analyse aurait été erronée si une confrontation existait entre le droit de propriété d'une part, et un seul droit d'usage et d'habitation d'autre part, car il n'aurait été guère tenable d'affirmer qu'il s'agissait de droits concurrents de même nature portant sur un même bien et partant, invoquer l'existence d'une indivision. Cette solution se conçoit parfaitement car cela conduirait le propriétaire d'un bien à remettre en cause le droit d'usage et d'habitation concédé à un tiers. Si nous changeons maintenant de perspective, serait-il possible d'imaginer qu'un titulaire d'un droit d'usage et d'habitation puisse demander le partage à l'encontre du propriétaire de l'immeuble disposant également d'un droit d'usage et d'habitation ? Si nous suivons le raisonnement de la Cour de cassation, rien n'interdit de penser qu'un partage soit également possible dans la mesure où il y a bien indivision entre deux droits d'usage et d'habitation portant sur le même bien. La solution peut, en première intention, apparaître fâcheuse puisqu'elle pourrait conduire à remettre en cause la propriété du bien sur lequel porte les droits d'usage et d'habitation. Toutefois, l'article 817 du Code civil prévoit que ce n'est qu'à défaut de cantonnement qu'il est nécessaire de procéder à la licitation du bien. Dès lors, si l'objet du droit de propriété peut être menacé, le droit de propriété demeure déduction faite du désintéressement préalable du seul titulaire du droit d'usage et d'habitation. Reste enfin une dernière situation : le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation portant sur un immeuble pourrait-il solliciter le partage dudit immeuble à l'encontre de son propriétaire, ce dernier ne disposant pas d'un droit d'usage et d'habitation ? D'emblée, une précision s'impose : si la qualité de propriétaire conduit à user de la manière la plus absolue de son bien et partant, potentiellement à titre d'habitation ; il n'en demeure pas moins que l'établissement d'un véritable droit d'usage et d'habitation suppose de rapporter la preuve, conformément à l'article 579 du Code civil (6), de la volonté expresse du propriétaire de consacrer à son profit un tel droit. Or, il n'en a nul besoin puisque précisément être propriétaire suffit ! Par conséquent, on ne peut déduire de la qualité de propriétaire, l'existence d'un véritable droit d'usage et d'habitation. Aussi, on ne peut pas parler de droits de même nature portant sur un même bien de sorte que l'indivision doit être refusée. A contrario, on comprend alors l'intérêt pour le propriétaire d'un bien, lorsqu'il concède un droit d'usage et d'habitation à un tiers, de se réserver également un droit d'usage et d'habitation : mettre fin à celui établi au profit du tiers en recourant à l'indivision !

Notes de bas de page

(4) CA Reims, 7 novembre 2014, n° 13/02821 (N° Lexbase : A8737MZM).

(5) L'article 817 du Code civil (N° Lexbase : L9948HNR) dispose que "celui qui est en indivision pour la jouissance peut demander le partage de l'usufruit indivis par voie de cantonnement sur un bien ou, en cas d'impossibilité, par voie de licitation de l'usufruit. Lorsqu'elle apparaît seule protectrice de l'intérêt de tous les titulaires de droits sur le bien indivis, la licitation peut porter sur la pleine propriété".

(6) L'article 579 du Code civil dispose que "l'usufruit est établi par la loi, ou par la volonté de l'homme".