



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

Chronique de droit des biens

JEAN SEVERIN

Référence de publication : Jean, Séverin (2018) « Chronique de droit des biens », Lexbase Hebdo - Edition privée générale (n° 749). [Note de jurisprudence]

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

Chronique de droit des biens – 2018

- **La prescription acquisitive abrégée de l'ancien article 2265 du Code civil (N° Lexbase : L2551AB4) s'applique à la Polynésie française (Cass. civ. 3, 14 juin 2018, n° 16-22.539, FS-P+B+I N° Lexbase : A3309XRY)**

Dans cette affaire, deux héritiers indivisaires agissaient en revendication de deux parcelles situées en Polynésie française au motif que la vente, par leur ancêtre commun, en 1862 desdites parcelles était un faux. La cour d'appel de Papeete rejeta leur demande au motif principal que l'ancien article 2265 du Code civil -la prescription acquisitive abrégée- devait profiter aux défendeurs. Les héritiers indivisaires formèrent alors un pourvoi en cassation où ils invoquèrent notamment deux arguments complémentaires : d'une part, les biens enregistrés -en l'espèce en 1852- avant la promulgation de l'ordonnance du 14 décembre 1865 [1] sont inaliénables de telle manière qu'ils ne pouvaient faire l'objet d'une prescription acquisitive ; d'autre part, quand bien même la prescription acquisitive abrégée aurait pu être invoquée, il n'en demeurerait pas moins que les conditions n'avaient pas été vérifiées : caractérisation d'un acte matériel de possession, moment du début effectif de la possession, bénéficiaire de l'usucapion, qualité de non-proprétaire du cédant et assiette du juste titre. La Cour de cassation, allant dans le sens des juges du fond, rejeta le pourvoi en deux temps. D'abord, elle confirma que l'ancien article 2265 du Code civil était bien applicable en Polynésie française peu important les formalités d'enregistrement réalisées par l'ancêtre-vendeur des demandeurs avant 1865. Ensuite, elle considéra que les conditions de l'usucapion abrégée étaient réunies puisque les défendeurs étaient entrés en possession en vertu d'un juste titre sans qu'un vice de la possession ne soit établi ni même allégué.

La solution en soi n'appelle pas d'observation particulière dans la mesure où le bénéfice de la prescription acquisitive abrégée, pour les défendeurs dont les auteurs étaient entrés en possession depuis bien plus d'un siècle, était inévitable. En effet, l'ordonnance du 14 décembre 1865 de l'assemblée législative des Etats du protectorat des îles de la Société et dépendances (la Polynésie française aujourd'hui) entérina le principe selon lequel les litiges seraient désormais jugés selon notamment le Code civil mais toujours devant les juridictions tahitiennes. Dès lors, l'ancien article 2265 du Code civil, issu du code de 1804, trouvait naturellement à s'appliquer au contentieux soumis à notre étude. Peut-être le lecteur sera-t-il curieux de savoir pourquoi la Cour de cassation n'a pas fait référence au texte actuel -article 2272 du Code civil N° Lexbase : L7195IAQ- relatif à l'usucapion abrégée. La raison tient au fait qu'en tout état de cause cette disposition ne trouve pas à s'appliquer en Polynésie française puisque, conformément à l'article 7 de loi organique du 27 février 2004 portant statut d'autonomie de la Polynésie française, l'article 25 de la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile exclut purement et simplement la Polynésie française de son champ d'application. Autrement dit, seul l'ancien article 2265 du Code civil peut éventuellement être invoqué. A ce propos, on observera simplement que cet ancien texte énonce les mêmes exigences au titre de la prescription acquisitive abrégée -bonne foi et juste titre- à l'exception de la durée de la possession, laquelle varie entre 10 et 20 ans selon respectivement que le véritable propriétaire habite dans le ressort ou en dehors du ressort de la cour d'appel où est situé le bien en cause.

Au-delà de ces précisions, l'arrêt est important dès lors que l'on tient compte de son contexte. En effet, la Polynésie française s'acclimate mal au climat de la propriété individuelle de la métropole. Historiquement, la Polynésie française ignore le concept de propriété individuelle puisqu'elle est là-bas collective. Avant la colonisation, le pouvoir exercé sur le foncier était partagé à différents niveaux dans un cadre familial plus ou moins étendu. Autrement dit, il s'agissait d'une forme de propriété collective fondée sur la pratique et l'oralité à l'exception de l'interdiction de vendre des terres aux étrangers. Il faut alors imaginer en matière foncière des indivisions sur des territoires qui n'ont, à cette époque, ni cadastre, ni de titres de propriété écrits et où l'état-civil est inexistant. Après la prédominance britannique jusqu'en 1842, la présence française s'était notamment donnée pour objectif de «faire accéder tous les Polynésiens à la propriété individuelle en les munissant de titres de propriété écrits [...] [tout en encourageant] une colonisation foncière européenne en rendant plus sûres les transactions immobilières» [2]. Pour ce faire, la Polynésie française prit deux dispositions importantes : d'une part, l'obligation en 1852 [3] (ce qui fut visiblement le cas en l'espèce) -sous peine de dépossession dès 1887 [4]- d'enregistrer les terres afin de disposer d'un titre garantissant leur propriété et d'autre part, la création en 1862 [5] d'un service du cadastre. Il faut bien dire que ces différentes réformes n'ont pas vraiment eu le résultat escompté dans la mesure où de nombreuses indivisions successorales, faute d'avoir été liquidées, demeurent encore aujourd'hui. L'arrêt commenté en est la parfaite illustration mais n'est pas un cas isolé comme le rappelait en 2014 madame Capdevielle : «de nombreuses successions ouvertes au XIX^{ème} siècle ne sont pas réglées à ce jour en raison des difficultés à établir les généalogies des héritiers sur plusieurs générations» [6]. Or, si ces indivisions ne posaient guère de difficultés il y a encore un siècle, elles font aujourd'hui l'objet de toutes les attentions car elles sont sources de tensions dans les familles polynésiennes à l'heure où les terres ont pris de la valeur. Aussi, après avoir tenté, sans succès [7], de résorber ces tensions en créant une commission de conciliation obligatoire en matière foncière en 1996 [8], la loi organique de 2004 complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française prévoyait la création d'un tribunal foncier «compétent pour les litiges relatifs aux actions réelles immobilières et aux actions relatives à l'indivision ou au partage portant sur des droits réels immobiliers» [9]. Ce dernier ne vit le jour réellement qu'à la fin de l'année 2017 [10] en se dotant d'une section détachée composée d'un président et de deux assesseurs. Au-delà de l'ambition affichée de résorber les nombreuses affaires en cours, l'enjeu demeure cependant d'offrir un outil permettant de sortir de l'état d'indivision foncière en présence d'héritiers, quand ils sont identifiables, souvent très nombreux. Or, pour l'heure, les règles de l'indivision demeurent celles du Code civil de telle manière qu'il est difficile d'en sortir. Aussi, on ne peut que se féliciter de la très récente proposition de loi, visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, qui prévoit la possibilité pour les indivisaires à la majorité simple de pouvoir enfin sortir de l'indivision [11]. Ce n'est qu'à cette condition qu'il sera enfin possible en matière foncière d'éviter, pour celles et ceux qui le souhaitent, le pluralisme culturel et juridique en Polynésie française [12].

Notes de bas de page

[1] Ordonnance portant réorganisation du Service judiciaire tahitien du 14 décembre 1865, Bulletin officiel des E.F.O., 1865, p.

122. En 1866, la dernière assemblée du protectorat vota une loi tahitienne ratifiant l'ordonnance de 1865 (loi sur l'organisation judiciaire tahitienne du 28 mars 1866, Bulletin officiel des E.F.O., 1866, p. 40).

[2] F. Ravault, L'origine de la propriété foncière des îles de la société (Polynésie Française) : Essai d'interprétation géographique, in Sociétés et espaces océaniques en transition : études sociales et

économiques en Polynésie orientale et Mélanésie du sud, Cah. ORSTOM., sér. Sci. Hum., vol. IX, n°1, 1079, p. 21.

[3] Loi tahitienne sur l'enregistrement des terres du 24 mars 1852, Bulletin officiel des E.F.O., 1850-1852, p. 314.

[4] Décret du 24 août 1887, Journal officiel des E.F.O n° 52 du 29 et 30 décembre 1887.

[5] Arrêté portant organisation du service du cadastre du 5 novembre 1862, Bulletin officiel des E.F.O., 1862, p. 188.

[6] Rapport de madame Colette Capdevielle (n° 1808) sur le projet de loi relatif à la modernisation et à la simplification du droit et des procédures dans les domaines de la justice et des affaires intérieures, p. 22.

[7] En 2013, 983 affaires étaient encore en cours devant le tribunal de première instance de Papeete (http://www.ca-papeete.justice.fr/art_pix/TPI_STATS_2014.pdf).

[8] Loi n° 96-609 du 5 juillet 1996, portant dispositions diverses à l'outre-mer, art. 38 (N° Lexbase : L7493HXS). Décret n° 97- 12 du 6 janvier 1997 portant application de l'article 38 de la loi n°96-609 du 5 juillet 1996 portant dispositions diverses relatives à l'outre-mer relatif à la commission de conciliation obligatoire en matière foncière en Polynésie française (N° Lexbase : O3278BLY).

[9] Loi n° 2004-193 du 27 février 2004, complétant le statut d'autonomie de la Polynésie française, art. 17 N(° Lexbase : L1575DPZ).

[10] Décret n° 2017-1474 du 16 octobre 2017 relatif à l'organisation et au fonctionnement du tribunal foncier de la Polynésie française (N° Lexbase : L0805LHB).

[11] Proposition de loi, modifiée par le Sénat, visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer, n° 850 déposée le mercredi 4 avril 2018 et renvoyée à la Commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République.

[12] Voir l'excellent article sur ce sujet de T. Brambrige et Ph. Neuffer, Pluralisme culturel et juridique en polynésie française : la question foncière, in La France et les outre-mers, éd. Hermès, n° 32-33, 2002, p. 307 et s..

- **L'indemnité d'occupation est due pour la période courant de l'attribution préférentielle au partage définitif de l'indivision (Cass. civ. 1, 15 mai 2018, n° 17-18.903 F-D N° Lexbase : A4562XNB). En revanche, l'indemnité d'occupation cesse en cas d'adjudication d'un bien indivis (Cass. civ. 1, 11 avril 2018, n° 17- 17.495, F-P+B N° Lexbase : A1554XL7)**

L'élément fondamental du droit de propriété, c'est l'exclusivité dans la mesure où la propriété peut se définir subjectivement [18] comme le rapport exclusif entre un sujet de droit et un bien qui autorise à retirer seul toutes les utilités que le bien permet. Or, l'indivision, parce qu'elle n'est que concurrence de droits de propriété sur un même bien heurte l'exclusivité, voire l'évince puisque la règle est celle de jouissance concurrente du bien indivis. Cela étant, par exception, l'article 815-9, alinéa 2, du Code civil ([LXB=L9938HNE]) dispose que «l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité». Autrement dit, la jouissance exclusive d'un bien indivis a un prix : celui d'une indemnité d'occupation. C'est d'ailleurs précisément à ce sujet que la première chambre civile de la Cour de cassation a rendu deux arrêts - respectivement les 11 avril et 15 mai 2018- permettant de délimiter toujours un peu plus le droit à indemnité d'occupation.

Dans la première espèce, en date du 11 avril 2018, des difficultés étaient nées entre deux indivisaires lors de la liquidation et du partage d'une indivision portant sur un fonds immobilier comprenant des bâtiments affectés partiellement à un usage d'habitation, l'autre partie étant donnée à bail commercial. Le conflit portait principalement sur la contestation du paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'au partage définitif alors même que l'un des deux indivisaires s'était substitué à l'adjudicataire par la mise en œuvre d'une clause d'attribution prévue au cahier des charges -établi en vue de la licitation du bien indivis-. Les juges du fond firent droit à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'au partage définitif de l'indivision peu important l'adjudication dans la mesure où, l'adjudicataire, selon eux, ne devenait propriétaire exclusif du bien litigieux qu'au jour du partage définitif conformément à l'article 834 du Code civil (N° Lexbase : L9973HNP). La Cour de cassation, par un arrêt en date du 11 avril 2018, désavoua la cour d'appel au visa de l'article 815-9 du code précité au motif que l'adjudication emportait transfert de propriété à son profit et cessation de l'indivision à compter du jour de l'adjudication. Dès lors, il n'y avait pas lieu d'ordonner le paiement d'une indemnité d'occupation pour la période comprise entre la date de l'adjudication et celle du partage définitif de l'indivision.

L'arrêt ici commenté posait en définitive une question très simple : l'adjudication d'un bien indivis laisse-t-elle subsister l'indivision ? Plus précisément, l'indemnité d'occupation cesse-t-elle lorsqu'un indivisaire, usant privativement d'un bien indivis, se substitue à l'adjudicataire dudit bien indivis ? L'affirmative s'impose logiquement à au moins deux égards. En premier lieu, au-delà du fait qu'il convient de rappeler que la substitution prévue à l'article 815-15 du Code civil (N° Lexbase : L5969HIW) est d'ordre public, l'adjudication est translatrice de propriété tout comme l'effet déclaratif du partage énoncé à l'article 883 du même code (N° Lexbase : L0023HPK). D'ailleurs, le champ d'application de l'effet déclaratif du partage comprend inévitablement l'adjudication puisque l'alinéa 1er de l'article 815-15 (N° Lexbase : L5969HIW) prévoit que «chaque cohéritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les effets compris dans son lot, ou à lui échus sur licitation [nous soulignons], et n'avoir jamais eu la propriété des autres effets de la succession». Dès lors, l'article 815-9 alinéa 2 du Code civil, lequel dispose que «l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité», n'avait plus vocation à s'appliquer puisque l'indivisaire initial, par le truchement de l'adjudication, s'était mué en propriétaire d'une chose assurément privative dans la mesure où cette dernière était purement et simplement sortie de l'indivision. Les magistrats du Quai de l'Horloge ont sur ce point parfaitement motivé leur décision. Toutefois, un péché véniel mérite notre attention. En effet, la Cour

de cassation estime que l'adjudication emporte la cessation de l'indivision. A tout dire, cela n'est pas totalement juste dans la mesure où l'adjudication ne fait au mieux que mettre fin à l'indivision du bien ayant fait l'objet de l'adjudication de telle manière que l'indivision peut demeurer pour les éventuels autres biens. En second lieu, la motivation de la cour d'appel n'avait que peu de chance de prospérer. En effet, le maintien de l'indemnité d'occupation ne tenait qu'à l'invocation de l'article 834 du Code civil, lequel dispose que «le bénéficiaire de l'attribution préférentielle ne devient propriétaire exclusif du bien attribué qu'au jour du partage définitif». La critique est évidente : l'attribution préférentielle ne peut se confondre avec l'adjudication ; la première permettant de favoriser la transmission de certains biens présentant un intérêt tout particulier pour l'un des héritiers dans la perspective du partage définitif de la

masse indivise ; la seconde, par l'effet translatif de propriété, faisant tout simplement sortir le bien de la masse indivise tout en lui laissant, par compensation, le produit de l'adjudication.

Dans la seconde espèce, en date du 15 mai 2018, là encore des difficultés s'étaient élevées lors de la liquidation d'une succession entre les enfants de la défunte, la fille assignant en partage ces deux frères. La fille sollicitait notamment le paiement d'une indemnité pour l'occupation d'un bien immobilier dépendant de la succession à l'encontre d'un de ses frères à compter du jour où le bien litigieux avait été attribué à ce dernier à titre préférentiel par un jugement assorti de l'exécution provisoire. Les juges du fond rejetèrent sa demande au motif qu'à compter de l'attribution préférentielle, l'attributaire n'était plus redevable de ladite indemnité. La question posait à la Cour de cassation n'était autre que celle de savoir si l'indivisaire, qui use privativement d'un bien indivis qui lui a été attribué à titre préférentiel, est redevable ou non d'une indemnité d'occupation à l'égard des co-indivisaires à compter du jour de l'attribution préférentielle ? Les magistrats du Quai de l'Horloge, au visa des articles 815-9 et 834 du Code civil, repris dans un chapeau à l'allure d'un principe, cassa l'arrêt d'appel sur ce point en estimant que cette dernière avait constaté que l'attributaire avait usé, à titre privatif, jusqu'au jour du partage, du bien indivis qui lui avait été attribué à titre préférentiel de sorte qu'il était bel et bien redevable d'une indemnité d'occupation pour cette période.

La solution est parfaitement logique et n'est pas nouvelle puisque la Cour de cassation, dès 1982, avait eu l'occasion d'affirmer que «l'attribution préférentielle [...] ne confère pas à celui qui en bénéficie la propriété des biens qui en sont l'objet et que ce n'est qu'au terme du partage que se produit l'attribution privative de propriété ; qu'il en résulte que, jusqu'à cette date, l'indivisaire qui use privativement desdits biens doit, sauf convention contraire, une indemnité à ses coindivisaires» [19]. L'article 834 du Code civil est limpide : «le bénéficiaire de l'attribution préférentielle ne devient propriétaire exclusif du bien attribué qu'au jour du partage définitif». Dès lors, il faut comprendre que l'attribution préférentielle ne transfère aucunement la propriété. Au mieux, elle ne fait qu'attribuer des lots afin d'éviter l'éventuel titrage au sort prévu à l'article 826 du même code (N° Lexbase : L9958HN7) lorsque le partage amiable n'est pas possible. Autrement dit, l'attribution préférentielle ne fait pas le partage, elle n'en est qu'une modalité d'organisation dans sa perspective future. Aussi, au moment de l'attribution préférentielle, le bénéficiaire n'est pas encore propriétaire puisque ce n'est qu'au terme du partage que se produit l'attribution définitive et privative de propriété [20]. Par conséquent, les juges de la Cour de cassation ne pouvaient qu'exiger le paiement d'une indemnité d'occupation à l'endroit de l'attributaire ayant usé privativement du bien indivis depuis le jour de l'attribution préférentielle jusqu'au jour du partage définitif puisque seul ce dernier met fin à l'indivision en attribuant privativement des lots préalablement composés. Enfin, on notera la précision inutile des juges du fond lorsqu'ils indiquent, pour justifier l'absence d'indemnité d'occupation, que le bien a été attribué à titre préférentiel par un jugement assorti de l'exécution provisoire [nous soulignons]. Sans doute ont-ils voulu renforcer l'idée que le terme extinctif de l'indemnité d'occupation devait être fixé à la date du jugement d'autant que ce dernier bénéficie de l'exécution provisoire. Si l'exécution provisoire n'offre un intérêt que pendant l'instance d'appel ou d'opposition, il n'en demeure pas moins que l'existence d'un titre exécutoire au bénéfice de l'indivisaire disposant de l'attribution préférentielle n'a pas de sens puisque sa réalisation effective dépendra, en tout état de cause, du partage définitif. Autrement dit, l'exécution provisoire ne saurait réaliser le partage définitif afin de nover l'attribution préférentielle en attribution privative.

Notes de bas de page

[18] F. Zénati-Castaing et Th. Revet, *Les biens*, 3ème éd. PUF, 2008, n° 163.

[19] Cass. civ. 1, 23 novembre 1982, n° 81-15.037 (N° Lexbase : A7605CII).

[20] Cass. civ. 1, 20 décembre 1976, n° 75-13.288 (N° Lexbase : A8795AH9) : «le conjoint survivant ou l'héritier, bénéficiaire d'une attribution préférentielle, ne devient propriétaire des biens qui lui sont attribués que par l'effet du partage».

- **Consécration d'un droit réel de jouissance spéciale perpétuel attaché à un lot pour l'usage d'un autre lot (Cass. civ. 3, 7 juin 2018, n° 17-17.240, FS-P+B+R+I N° Lexbase : A4490XQD)**

Avec JULIEN LAURENT

L'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation constitue une nouvelle étape dans le particularisme que constitue le statut de la copropriété des immeubles bâtis que définit la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, au regard des règles et solutions traditionnelles du droit des biens, notamment s'agissant de l'existence en son sein de droits réels perpétuels autres que la propriété.

En l'espèce, une SCI avait acquis en 2004 au sein d'un ensemble immobilier placé sous le statut de la copropriété, divers lots, parmi lesquels un à usage de piscine. Un contentieux entre ce copropriétaire et le syndicat des copropriétaires est né portant sur l'application d'une convention «valant additif» au règlement de copropriété en date du 20 août 1970. Aux termes de cet acte, les anciens copropriétaires du lot s'étaient engagés, notamment, à assumer tous les frais d'entretien et de réparation nécessaires au fonctionnement de cette piscine, à la faire fonctionner durant toutes les vacances scolaires et en autoriser l'accès gratuit à tous les copropriétaires. Prétendant que cette convention avait cessé de produire ses effets à compter du 20 août 2000, la SCI assigna le syndicat des copropriétaires en constatation de cette expiration. Cette demande fut rejetée par les juges d'appel (CA Chambéry, 21 mars 2017, n° 16/02602 N° Lexbase : A7093UEG) et la SCI forma un pourvoi en cassation.

Le moyen était entièrement articulé autour de la question de la durée du droit ainsi conféré par la convention. Selon le demandeur, l'ensemble des droits et obligations mis à la charge du copropriétaire du lot à usage de piscine s'analysait comme un droit réel perpétuel, ce qui devait entraîner qu'ils s'éteignent dans les conditions prévues aux articles 619 N° Lexbase : L3206ABD) et 625 (N° Lexbase : L3212ABL) du Code civil, conformément à la jurisprudence la plus récente de la Cour de cassation.

Substituant par un motif de pur droit sa motivation à celle des juges du fond, la Cour de cassation énonce qu'«est perpétuel un droit réel attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot». Or, relevant que la cour d'appel avait retenu que «les droits litigieux, qui avaient été établis avaient été établis en faveur des autres lots de copropriété et constituaient une charge imposée à certains lots, pour l'usage et l'utilité des autres lots appartenant à d'autres propriétaires, étaient des droits réels sui generis trouvant leur source dans le règlement de copropriété et que les parties avaient ainsi exprimé leur volonté de créer des droits et obligations attachés aux lots des copropriétaires», la troisième chambre civile considère «qu'il en résulte que ces droits sont perpétuels», justifiant ainsi la solution

retenue.

L'arrêt dont s'agit ayant fait l'objet d'un commentaire substantiel dans les colonnes de cette revue (Florence Bayard-Jammes, Caractère perpétuel du droit réel attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot, Lexbase, éd. priv., n° 748, 2018 N° Lexbase : N4848BXT), on se cantonnera, pour l'usage de cette chronique, à faire de brèves observations :

1/ Le cœur de l'arrêt se situe dans la consécration d'un nouveau droit réel de jouissance spéciale : le droit réel de jouissance spéciale «attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot». Comme tout droit réel de jouissance spéciale, son objet est de conférer l'usage d'un bien à son titulaire hors des catégories légales du Code civil et en particulier du droit d'usage et d'habitation (C. civ., art. 625 s.). Les possibilités d'usage, comme en atteste l'espèce, sont quasi- infinies, à condition que son objet réponde à la condition d'un lien d'utilité entre deux lots. Cette possibilité est uniquement fondée sur la liberté contractuelle, dans les limites de l'ordre public (C. civ., art. 1102 nouv. N° Lexbase : L0823KZI ; art. 1134 anc.). En l'espèce c'est sur la convention «valant additif» au règlement de copropriété que les juges du fond, approuvés en cela par la Cour de cassation, avait conclu à la constitution du droit réel sui generis.

2/ Au regard des limites que pose l'ordre public, précisément, on notera que la grande particularité de ce nouveau droit réel est qu'il est perpétuel, qualité qui a justifié la substitution de motifs opérée pour la Cour de cassation, preuve de son importance aux yeux de la troisième chambre civile. La possibilité de stipuler un tel droit perpétuel est pourtant en contradiction flagrante avec la solution qu'avait posée précédemment la même troisième chambre civile à l'issue de la séquence «Maison de Poésie» [21].

3/ Se pose alors la question de la portée de cette solution. Si la signalétique de l'arrêt comme la substitution de motifs suggère qu'il s'agit d'un arrêt d'importance, il est probable que cette nouvelle possibilité soit restreinte à l'existence d'un lien d'affectation de lot à lot (v. en ce sens N. Kilgus, Droit réel de jouissance spéciale et perpétuité : une nouvelle étape ?, D. Actualités, 25 juin 2018 ; F. Bayard-Jammes, Lexbase, préc.). C'est bien ce que semble suggérer l'attendu de solution comme la reprise à son compte par la Cour de cassation des éléments relevés par la cour d'appel selon lesquels le droit réel en cause constituait « une charge imposée à certains lots, pour l'usage et l'utilité des autres lots appartenant à d'autres propriétaires ». La formulation ainsi retenue, comme la perpétuité, suggère que ce droit emprunte pour une grande part ses caractères aux servitudes. Une question, d'ailleurs, se pose : puisque la Cour de cassation admet qu'elles peuvent être constituées désormais entre lots (Cass. civ. 3, 30 juin 2004, n° 03-11.562, FP-P+B+R+I N° Lexbase : A9055DCD ; v. F. Bayard-Jammes, Le principe de compatibilité du régime des servitudes et de la copropriété immobilière, AJDI, 2005, p. 139), pourquoi ne pas avoir eu recours à cette technique au profit du droit réel de jouissance spéciale au risque de semer le trouble ? Mystère...

Note de bas de page

[21] Cass. civ. 3, 31 octobre 2012, n° 11-16.304, FS-P+B+R (N° Lexbase : A3197IWC), Lexbase, éd. priv., n° 507, note G. Beaussonie et S. Jean N° Lexbase : N4669BT4 ; JCP éd. G, 2012, 1400, F.-X. Testu ; D., 2012, p. 2596, obs. A. Tadros ; D., 2013, p. 53, note L. d'Avout et B. Mallet-Bricout ; D., 2013, p. 2123, obs. N. Reboul-Maupin ; RDC, 2013, p. 584, obs. R. Libchaber ; ibid. p. 627, obs. J.-B. Seube ; Rev. Lamy dr. civil, 1er février 2013, 7, note J. Dubarry et M. Julienne ; RD imm., 2013, p. 80, obs. J.-L.

Bergel ; LPA, 16 janvier 2013, p. 11, note F.-X. Agostini ; Defrénois, 2013, p. 12, note L. Tranchant. Cass. civ. 3, 28 janvier 2015, n° 14-10.013, FS-P+B+R+I (N° Lexbase : A4120NAT), Lexbase, éd. priv., n° 603, S. Jean ; JCP éd. G, 2015, 252, Th. Revet ; RDC, R. Boffa. Cass. civ. 3, 8 septembre 2016, n° 14-26.953, FS-P+B (N° Lexbase : A5155RZX), G. Beaussonie, Séverin Jean, Chronique de droit des biens, Lexbase, éd. priv., n° 670 (N° Lexbase : N4446BWL) ; Defrénois, 2016, 1119, note H. Périnet- Marquet ; JCP éd. G, 2016, 1692, note S. Milleville ; ibid. 2021, note J. Laurent ; ibid. 2054, obs. H. Périnet- Marquet ; JCP éd. N, 14 octobre 2016, p. 27, note J. Dubarry et V. Streiff ; LPA, 4 novembre 2016, p. 11, note J.-F. Barbieri, D., 2017, 134, note L. d'Avout et B. Mallet-Bricout ; ibid., 2016, 2237, chron. A.-L. Méano, V. Georget et A.-L. Collomp ; ibid., 2017, 375, obs. M. Mekki ; ibid. 1789, obs. L. Neyret et N. Reboul-Maupin ; RDI, 2016, 598, obs. J.-L. Bergel ; RTDCiv., 2016, 894, obs. W. Dross.