



# ImmoPoint

CABINET CAPORALE MAILLOT BLATT

## Focus

Par **Mélanie Painchaux**

### LES DROITS RÉELS DE JOUISSANCE SPÉCIALE OU LA LIBERTÉ D'INNOVER.

Il aura fallu plus d'un siècle pour que l'abandon de la thèse du *numerus clausus* des droits réels soit réaffirmé par la Cour de cassation. L'arrêt Caquelard (Cass. req., 13 février 1834 : GAJC, Dalloz, T.1, n° 60, p. 310) regardait vers le passé en autorisant la survivance des droits réels d'Ancien Droit sous l'empire du tout jeune Code civil ; l'arrêt Maison de la Poésie (Cass. 3e civ., 31 octobre 2012, n°11-16304) se tourne vers l'avenir en consacrant l'existence d'un droit réel de jouissance inconnu du Code civil mais évoqué dans un projet de réforme du même code. Il est frappant de constater que l'attendu de principe de l'arrêt de la Cour de cassation reprend mot pour mot la définition donnée à ce droit par l'article 608 du projet : H.Périnet-Marquet, *ss. la dir., Propositions de l'association Henri Capitant pour une réforme du droit des biens*, Paris, Lexisnexis, 2009).

La troisième Chambre civile de la Cour de cassation accorde ainsi la possibilité au propriétaire de consentir à un tiers un droit réel de jouissance perpé-

tuel sous réserve des règles d'ordre public. Or, ce montage ne rentre dans aucune catégorie de droit réel nommée par le Code civil : le titulaire ne devient pas propriétaire du bien, le droit est accordé au profit d'une personne et non d'un fonds comme pour les servitudes et il est perpétuel alors que les droits d'usufruit, d'usage et d'habitation sont au maximum viagers.

La Cour d'appel de renvoi (CA Paris, 18 septembre 2014, n°12/121592), tout en reprenant à son compte l'attendu de principe de l'arrêt sus-visé (« le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien »), ajoute que le droit consenti ne doit s'éteindre que par l'expiration du temps pour lequel il a été consenti, excluant ainsi tout autre mode d'extinction de ce droit et notamment le jeu de la prescription extinctive.

La question de la validité de ce raisonnement ne peut qu'être posée. En effet, la prescription extinctive n'est-elle pas un mécanisme relevant de l'ordre public du droit des biens, impossible, dès lors, à écarter ?

Dans l'attente de l'examen d'un nouveau pourvoi dans cette saga Maison de la poésie, la Cour de cassation a eu l'occasion de se prononcer à nouveau sur ce désormais fameux droit réel de jouissance spéciale et sur sa possible durée de vie (Cass. 3e civ., 28 janvier 2015, n°14-10013). La troisième chambre civile réaffirme l'existence de ce droit réel en reprenant mot pour mot son attendu de principe. Elle y ajoute néanmoins un tempérament : « ce droit, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties ne peut être perpétuel et s'éteint dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du Code civil ». Autrement dit, si la durée n'est pas fixée par les parties, le droit ne peut qu'être viager si son titulaire est une personne physique et de trente ans s'il est accordé à une personne morale (si le droit est réservé par la personne morale qui cède la nue-propriété à un tiers, il faut alors admettre qu'il n'est pas accordé ; il peut ainsi durer plus de trente ans : CA Caen, 24 janvier 1995 : Defrénois, 1996, 392, n. Atias. Selon la théorie classique des biens, le droit peut alors durer le temps d'une vie d'homme, soit 99 ans). En revanche, si les parties ont pris

soin dans le contrat de fixer le terme dudit droit, la Cour de cassation semble leur accorder un blanc-seing. Il serait donc tout à fait possible de prévoir un droit réel de jouissance spéciale transmissible à ses héritiers à condition de fixer une limite exprimée en degré ou un droit réel de jouissance accordé à une personne morale pour 150 ans par exemple.

Le régime juridique de ce droit n'est évidemment pas précisé puisque ce n'était pas là l'objet des arrêts rendus. Il faut se référer aux propositions de réforme du livre II du Code civil pour en avoir le détail (art. 608 à 611 du projet : voir ci-dessus). Le titulaire est tenu des mêmes obligations et profite des mêmes droits que l'usufruitier. Ainsi, il doit respecter la substance et la destination du bien, dresser inventaire des lieux, garantir sa jouissance par une sûreté, supporter les charges de jouissance. Il peut céder ou grever de sûretés son droit pour le temps restant de sa propre jouissance, donner seul à bail civil l'utilité reçue ou avec l'accord du propriétaire, voire du juge pour les baux ruraux ou commerciaux, exploiter l'utilité.

Les conséquences pratiques de ce droit réel de jouissance

spéciale sont infinies. Il peut se révéler être un bon outil d'optimisation patrimoniale. En effet, s'il s'agit de n'accorder au titulaire de ce droit réel que le strict usage du bien, - sa jouissance spéciale -, il est alors possible de proposer les autres utilités aux tiers. Le coût d'acquisition serait alors moindre qu'un usufruit et a fortiori que la pleine propriété. La valeur s'évaluerait au prorata de la durée d'amputation de l'usage que le propriétaire (et ses héritiers selon les configurations) acceptera de subir. A titre d'exemples, le *timeshare*, l'immobilier de loisirs à temps partagé, pourrait ainsi retrouver ses lettres de noblesse réelles par le droit réel de jouissance spéciale, l'usage des terrains pourrait être cédé à des exploitants différents selon le type et la périodicité des pratiques, etc...

Il reste que ce droit réel de jouissance spéciale est, pour le moment, précaire à un double titre. Il est, en premier lieu, soumis aux évolutions jurisprudentielles et peut ainsi disparaître à la faveur d'un revirement. En second lieu, il ne semble pas que le législateur ait voulu inscrire le projet de réforme du droit des biens comme l'une des priorités de la législature. Mais c'est aussi finalement sa chance : les parties au contrat sont libres d'innover, ce qui est suffisamment rare pour être encouragé ! ■

# Opérations de Construction

Par Sabine BERTOLASO

## Réception des travaux : la guerre contre les clauses abusives est déclarée

(Cass. 3e civ., 6 mai 2015 : n° 13-24947)

Au moment de la conclusion de leur contrat, le maître de l'ouvrage et les constructeurs peuvent, en principe, librement déterminer les modalités de la réception. Les dispositions de l'article 1134 du Code civil imposent la mise en œuvre de clauses que les juridictions saisies de contentieux relatifs à l'existence ou à la date de la réception devront appliquer, afin d'éviter le risque d'une cassation pour dénaturation. La 3e chambre civile a ainsi jugé valables les stipulations contractuelles imposant la rédaction d'un procès-verbal, qui privent implicitement les acteurs de la construction de la possibilité de se prévaloir d'une réception tacite (Cass. 3e civ., 31 janv. 2007 : 05-18959). Une solution identique a été adoptée à propos d'une clause mentionnant que l'occupation des lieux vaudra réception définitive et sans réserve, même si elle conduit à l'assimilation de la réception à l'entrée en possession et nourrit ainsi la confusion des notions de réception et de livraison de l'ouvrage (Cass. 3e civ., 4 nov. 1992 : n° 91-10076 - Cass. 3e civ., 13 juill. 1993 : n° 91-13027).

L'arrêt commenté, à paraître au Bulletin, pose une limite essentielle à la liberté offerte aux parties, dans le cadre particulier d'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans.

L'article 12 des conditions particulières du contrat stipulait : « toute prise de possession ou emménagement avant la rédaction du procès-verbal de réception signé par le maître de l'ouvrage et le maître de l'œuvre, entraîne de fait la réception de la maison sans réserve et l'exigibilité de l'intégralité des sommes restant dues, sans contestation possible ».

Saisie de la question de la licéité de cette clause, la Cour de cassation approuve la cour d'appel de l'avoir réputée non écrite car, « insérée dans un contrat conclu entre



soin dans le contrat de fixer le terme dudit droit, la Cour de cassation semble leur accorder un blanc-seing. Il serait donc tout à fait possible de prévoir un droit réel de jouissance spéciale transmissible à ses héritiers à condition de fixer une limite exprimée en degré ou un droit réel de jouissance accordé à une personne morale pour 150 ans par exemple.

Le régime juridique de ce droit n'est évidemment pas précisé puisque ce n'était pas là l'objet des arrêts rendus. Il faut se référer aux propositions de réforme du livre II du Code civil pour en avoir le détail (art. 608 à 611 du projet : voir ci-dessus). Le titulaire est tenu des mêmes obligations et profite des mêmes droits que l'usufruitier. Ainsi, il doit respecter la substance et la destination du bien, dresser inventaire des lieux, garantir sa jouissance par une sûreté, supporter les charges de jouissance. Il peut céder ou grever de sûretés son droit pour le temps restant de sa propre jouissance, donner seul à bail civil l'utilité reçue ou avec l'accord du propriétaire, voire du juge pour les baux ruraux ou commerciaux, exploiter l'utilité.

Les conséquences pratiques de ce droit réel de jouissance

spéciale sont infinies. Il peut se révéler être un bon outil d'optimisation patrimoniale. En effet, s'il s'agit de n'accorder au titulaire de ce droit réel que le strict usage du bien, - sa jouissance spéciale -, il est alors possible de proposer les autres utilités aux tiers. Le coût d'acquisition serait alors moindre qu'un usufruit et a fortiori que la pleine propriété. La valeur s'évaluerait au prorata de la durée d'amputation de l'usage que le propriétaire (et ses héritiers selon les configurations) acceptera de subir. A titre d'exemples, le *timeshare*, l'immobilier de loisirs à temps partagé, pourrait ainsi retrouver ses lettres de noblesse réelles par le droit réel de jouissance spéciale, l'usage des terrains pourrait être cédé à des exploitants différents selon le type et la périodicité des pratiques, etc...

Il reste que ce droit réel de jouissance spéciale est, pour le moment, précaire à un double titre. Il est, en premier lieu, soumis aux évolutions jurisprudentielles et peut ainsi disparaître à la faveur d'un revirement. En second lieu, il ne semble pas que le législateur ait voulu inscrire le projet de réforme du droit des biens comme l'une des priorités de la législature. Mais c'est aussi finalement sa chance : les parties au contrat sont libres d'innover, ce qui est suffisamment rare pour être encouragé ! ■

# Opérations de Construction

Par Sabine BERTOLASO

## Réception des travaux : la guerre contre les clauses abusives est déclarée

(Cass. 3e civ., 6 mai 2015 : n° 13-24947)

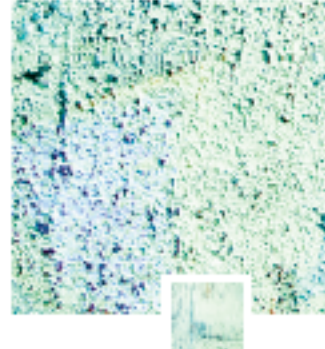
Au moment de la conclusion de leur contrat, le maître de l'ouvrage et les constructeurs peuvent, en principe, librement déterminer les modalités de la réception. Les dispositions de l'article 1134 du Code civil imposent la mise en œuvre de clauses que les juridictions saisies de contentieux relatifs à l'existence ou à la date de la réception devront appliquer, afin d'éviter le risque d'une cassation pour dénaturation. La 3e chambre civile a ainsi jugé valables les stipulations contractuelles imposant la rédaction d'un procès-verbal, qui privent implicitement les acteurs de la construction de la possibilité de se prévaloir d'une réception tacite (Cass. 3e civ., 31 janv. 2007 : 05-18959). Une solution identique a été adoptée à propos d'une clause mentionnant que l'occupation des lieux vaudra réception définitive et sans réserve, même si elle conduit à l'assimilation de la réception à l'entrée en possession et nourrit ainsi la confusion des notions de réception et de livraison de l'ouvrage (Cass. 3e civ., 4 nov. 1992 : n° 91-10076 - Cass. 3e civ., 13 juill. 1993 : n° 91-13027).

L'arrêt commenté, à paraître au Bulletin, pose une limite essentielle à la liberté offerte aux parties, dans le cadre particulier d'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans.

L'article 12 des conditions particulières du contrat stipulait : « toute prise de possession ou emménagement avant la rédaction du procès-verbal de réception signé par le maître de l'ouvrage et le maître de l'œuvre, entraîne de fait la réception de la maison sans réserve et l'exigibilité de l'intégralité des sommes restant dues, sans contestation possible ».

Saisie de la question de la licéité de cette clause, la Cour de cassation approuve la cour d'appel de l'avoir réputée non écrite car, « insérée dans un contrat conclu entre





# Baux



Par **Mélanie Painchaux**



## L'encadrement des loyers post loi ALUR : une régulation généralisée

(D. n°2015-650 du 10 juin 2015, JORF 12 juin 2015)

Contre toute attente, le dispositif d'encadrement des loyers instauré par la loi ALUR s'applique sur tout le territoire. Alors que les diverses vagues-hésitations du gouvernement avaient pu laisser penser que ce dispositif ne s'appliquerait qu'aux régions parisiennes et lilloises, c'est en réalité pour l'ensemble des zones dites tendues que, bon gré, mal gré, ce système, entré en vigueur dans les conditions du droit commun, doit être mis en place. En effet, l'article 1er du décret définissant le champ d'application de l'encadrement vise, sans distinctions, ni tempéraments, toutes les communes listées par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013, soit les 27 agglomérations comprises dans la définition des zones tendues au sens de ce texte.

Par conséquent, seuls deux répit subsistent et ils seront, à n'en pas douter, de courte durée. Le premier tient à la mise en place du système : les loyers de référence ne peuvent être fixés par le Préfet que s'il obtient des remontées d'informations sur les mises en location secteur par secteur. Or, seuls deux observatoires des loyers ont été agréés, celui de Paris et de Lille, ce qui laisse de la marge pour les autres zones tendues. Ainsi, l'encadrement entrera en vigueur pour Paris, dès le 1er août 2015 et pour

Lille, dès 2016. Le second dépendra du bon vouloir et de la célérité du Préfet de département à définir par arrêté préfectoral les taux des loyers de référence zone par zone.

Le système mis en place est le suivant. Les loyers des baux, meublés comme nus, à usage de résidence principale ne sont plus librement fixés ou renégociés lors du renouvellement du bail si l'immeuble donné à bail est situé dans une zone tendue, c'est-à-dire une zone où la pénurie de l'offre de logements à la location est constatée et dans laquelle les loyers pratiqués sont élevés.

La détermination du loyer initial dépend alors d'un loyer de référence, arrêté par le préfet chaque année sur la base des données produites par les observatoires locaux des loyers, majoré au plus de 20 %. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques de localisation ou de confort (par exemple, vue mer, prestations exceptionnelles), le bailleur a la possibilité de fixer un loyer supérieur en appliquant un complément de loyer. Ces caractéristiques ne seront prises en compte que si le bailleur fait état de trois conditions cumulatives imposées par le décret : « 1° Elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement ; 2° Elles sont déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ; 3° Elles ne donnent

pas lieu à récupération par le bailleur au titre des charges, ni à la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux réalisés par le bailleur » (art.3 D.). A la lecture de ces conditions, il est évident que seuls les logements très atypiques pourront bénéficier de ce complément.

Lors du renouvellement, la variation du prix du loyer peut jouer soit en faveur du bailleur dans la limite du majoré, soit en faveur du preneur dans la limite du minoré par comparaison avec le nouveau loyer de référence. Mais pour espérer augmenter un loyer sous-évalué, le bailleur devra se référer non seulement aux loyers récemment pratiqués dans la zone mais également aux références des baux conclus depuis plus de trois ans (art. 4 dern. al. D.).

Toute contestation doit être portée devant la commission de conciliation. On le constate : comparaison ne vaudra pas souvent raison... ■

Cette revue a été réalisée en collaboration avec  
**Sabine BERTOLASO**  
 Directrice Ich CNAM AQUITAINE  
 et **Mélanie Painchaux**  
 Maître de conférences  
 Ich CNAM PACA