

COPROPRIETE

LE CARACTERE PERPETUEL D'UN DROIT REEL DE JOUISSANCE SPECIALE D'UN LOT DE COPROPRIETE SUR UN AUTRE LOT

Jérôme HOCQUARD

Avocat au Barreau de Paris

SCP HOCQUARD & ASSOCIES

Cass.civ.3^{ème}, 7 juin 2018, SCI l'Aigle Blanc c/ SDC de l'ensemble immobilier Grand Roc, arrêt n° R 17-17.240, publié au Bulletin des arrêts des chambres civiles et au Bulletin d'information de la Cour de cassation (BICC).

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche, après avis donné aux parties en application de l'article 1015 du code de procédure civile :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 21 mars 2017), que la SCI L'Aigle blanc (la SCI) a acquis, en 2004, divers lots à vocation commerciale, dont un à usage de piscine, faisant partie d'un immeuble en copropriété ; que les vendeurs avaient signé, le 20 août 1970, une convention "*valant additif*" au règlement de copropriété par laquelle ils s'engageaient à assumer les frais de fonctionnement de la piscine et à autoriser son accès gratuit aux copropriétaires, au moins pendant la durée des vacances scolaires ; qu'un arrêt devenu définitif, déclarant valable cette convention, a condamné la SCI à procéder, dans les termes de celle-ci, à l'entretien et à l'exploitation de la piscine ; que la SCI a alors assigné le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Grand Roc en constatation de l'expiration des effets de cette convention à compter du 20 août 2000 ;

Attendu que la société fait grief à l'arrêt de rejeter cette demande, alors, selon le moyen *que les engagements perpétuels sont prohibés, le caractère perpétuel s'appréciant in concreto, en la personne du débiteur de l'engagement ; que si le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit ne peut être perpétuel et s'éteint, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du code civil ; qu'en retenant que les droits et obligations contenues dans la convention du 20 août 1970 n'étaient pas perpétuels, tout en constatant que ceux-ci s'exerceront tant que les copropriétaires n'auront pas modifié le règlement de copropriété et que l'immeuble demeurera soumis au statut de la copropriété, ce dont il résultait que ces droits et obligations avaient une durée indéterminée et présentaient donc, pour le propriétaire des lots grevés desdites obligations, un caractère perpétuel, la cour d'appel a violé l'article 1210 du code civil, ensemble les articles 619 et 625 du code civil ;*

Mais attendu qu'est perpétuel un droit réel attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot ; que la cour d'appel a retenu que les droits

litigieux, qui 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 ; qu'il en résulte que ces droits sont perpétuels ; que, par ce motif de pur droit, substitué à ceux critiqués, l'arrêt se trouve légalement justifié ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les autres branches du moyen qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Par ces motifs :

REJETTE le pourvoi ;

NOTE ET COMMENTAIRE

Argentière, joli village haut savoyard de la commune de Chamonix et du pays du Mont-Blanc, situé au pied du glacier qui porte son nom, a été le théâtre d'un contentieux qui a permis à la Cour de cassation d'affirmer que le droit réel attaché à un lot de copropriété lui conférant le droit de jouissance spéciale d'un autre lot est un droit perpétuel.

La SCI L'Aigle Blanc a acquis en 2004 divers lots de copropriété à destination commerciale dans l'ensemble immobilier « Grand Roc » sis à Argentière (Haute Savoie – Mont blanc), dont le lot n°682 défini comme un lot à usage de piscine, de plage et de solarium et le lot n°476 défini comme un local réservé aux installations techniques de la piscine.

Les propriétaires antérieurs des lots n°682 et 476 avaient signé une convention en date du 20 août 1970, intitulée « *convention sous-seing privé concernant l'exploitation de la piscine dépendant de l'ensemble immobilier Grand Roc* ».

Cette convention a été publiée à la conservation des hypothèques le 4 septembre 1970 en tant « *qu'additif au règlement de copropriété, état descriptif de division* ».

Cette convention prévoit que :

« *Messieurs Jean-Jacques Sévi et Antonio Batle-Rullan qui désirent acquérir les lots numéro 476 et 497 comprenant une piscine, des installations de chauffage, des installations sanitaires et un vestiaire dans le centre commercial de l'ensemble « Grand Roc » à Argentière (74) s'engagent ;*

1°) à assumer tous les frais d'entretien et de réparation nécessaires au bon fonctionnement de cette piscine ;

2°) à faire fonctionner cette piscine au minimum pendant la durée de toutes les vacances scolaires légales en France ;

3°) à autoriser l'accès gratuit de cette piscine à tous les copropriétaires de Roc et à leurs invités, en ce compris les locataires et différents copropriétaires ;

4°) les copropriétaires pourront obliger Messieurs Sévi et Batle-Rullan à chauffer la piscine. Dans la mesure où les copropriétaires utiliseront cette faculté, Messieurs Séviet Batle-Rullan pour leur demander une participation financière qui, en aucun cas, ne pourra être supérieure au prix du combustible qu'ils devront acquérir pour assurer le chauffage de la piscine ;

Dans la mesure où un différend se créerait entre l'assemblée des copropriétaires et Messieurs Sévi et Batle-Rullan sur l'exploitation de la piscine et dans la mesure où l'association des copropriétaires désirerait reprendre à son compte la gestion de la piscine, Messieurs Sévi et Batle-Rullan s'engagent à la céder pour un franc à l'association des copropriétaires.

Il va de soi que l'assemblée des copropriétaires ne sera habilitée à faire valoir ce droit que dans la mesure où Messieurs Sévi et Batle-Rullan, ou tout autre personne physique ou morale qu'ils auront décidée de se substituer, ne remplirait pas le cahier des charges exposé ci-dessus ».

Un contentieux naquit alors entre la SCI l'Aigle Blanc et le SDC quant aux charges d'entretien et d'exploitation des lots en cause.

Par assignation en date du 22 janvier 2009, le SDC de l'ensemble immobilier le Grand Roc a fait assigner la SCI l'Aigle Blanc afin qu'elle soit condamnée à procéder à l'entretien et l'exploitation de la piscine et à lui verser des dommages et intérêts.

Par un jugement en date du 4 mars 2011, le TGI de Bonneville a déclaré la convention en vigueur et opposable à la SCI l'Aigle Blanc et a condamné cette dernière à entretenir et à exploiter la piscine dans les termes de la convention.

Par un arrêt en date du 5 juin 2012, la Cour d'appel de Chambéry a confirmé le jugement en toutes ses dispositions et fait droit à la demande du SDC aux motifs que la convention du 20 août 1970 a été publiée au bureau des hypothèques et qu'elle est opposable aux copropriétaires et à la société puisqu'elle a été intégrée au règlement de copropriété.

La Cour d'appel de Lyon, saisie sur renvoi après cassation, par un arrêt en date du 12 janvier 2016, retient que la convention avait fait naître une obligation réelle dont étaient tenus les propriétaires successifs des lots, a confirmé le jugement en ce qu'il l'avait déclarée valable et condamné, sous astreinte, la SCI à procéder dans les termes de cette convention à l'entretien et à l'exploitation de la piscine.

Le 7 juin 2016, la SCI l'Aigle Blanc a assigné le SDC afin qu'il soit jugé que la convention était expirée depuis le 20 août 2000.

Par jugement du 25 novembre 2016, le TGI de Bonneville a jugé que la convention avait institué un droit de jouissance spéciale d'accès, droit réel institué en faveur des copropriétaires sans qu'il ait été prévu de durée, et déboute la SCI au motif qu'elle ne justifiait pas des conditions d'application de l'article 619 du Code civil.

Par arrêt du 25 avril 2017, la Cour d'appel de Chambéry, a confirmé partiellement le jugement en jugeant que le droit d'accès à la piscine qui résulte de la convention n'est pas soumis aux articles 617 et 619 du code civil, mais constitue un droit de jouissance *sui generis* attaché aux lots de copropriété, en vertu du règlement de copropriété auquel ladite convention a été intégrée, et peut à ce titre continuer de s'exercer.

Le 25 avril 2017, la SCI l'Aigle Blanc et Maître Blanchard, ès-qualités de commissaire à l'exécution du plan de redressement de ladite SCI, ont formé un pourvoi arguant de la violation par la Cour d'appel des articles 619, 625 et 1210 du Code civil, les demandeurs soutenant que, en application du principe d'interdiction des engagements perpétuels, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien ne peut être perpétuel et, à défaut de limitation expresse de sa durée par les parties, doit s'éteindre dans les conditions prévues audits articles.

Procédant par substitution de motifs, la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation rejette le pourvoi.

C'est dans ces conditions que la décision présentement commentée a été rendue, les hauts magistrats de la 3^{ème} Chambre civile s'étant ainsi prononcés d'une part sur la qualification juridique d'un droit réel de jouissance exclusive consenti sur des parties privatives d'un lot de copropriété (I) et d'autre part sur la question du caractère perpétuel dudit droit réel (II).

I. La Cour de cassation confirme la possibilité de créer, par une convention, un droit réel sui generis :

En jugeant que « *les droits litigieux (...) 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 Cour de cassation confirme la possibilité de créer régulièrement un droit réel sui generis sur un lot de copropriété (A) tout en soumettant ce droit à la volonté des parties (B).

A. Le droit de jouissance spéciale consenti sur une partie privative d'un lot au bénéfice des autres lots est un droit sui generis :

Les droits réels « sui generis » se définissent comme des droits dont la qualification ne rentre pas dans les distinctions légales fixées par les textes et qui créent ainsi des obligations qui sont son propre à leur genre.

La particularité de la situation qu'ils engendrent, voulue par les parties qui les ont créées par une convention, ne permet pas de les rattacher à une catégorie déjà existante et de leur appliquer le régime juridique correspondant.

Pour certains auteurs, l'expression « *sui generis* » est utilisée lorsque les juristes se trouvent confrontés « *à une situation juridique singulière, inqualifiable au travers du prisme des catégories existantes : l'inqualifiable a un nom : celui de sui generis* »¹

¹ M. PAINCHAUX, « La qualification *sui generis* : l'inqualifiable peut-il devenir catégorie ? », *Revue de la Recherche Juridique* 2004-3, p. 1568.

La Cour de cassation a déjà contribué à la reconnaissance des droits réels sui generis créés par convention².

Ainsi la 3^{ème} Chambre civile a :

- qualifié de « droit de superficie » le droit d'usage d'une parcelle de terrain sans limitation de durée³,
- retenu que le droit de jouissance exclusif sur un ou plusieurs emplacements de stationnement constituait un droit réel et perpétuel⁴,
- accordé au « droit de crû et à croître » (droit d'exploiter le bois reposant sur une parcelle forestière appartenant à un tiers) les caractères de perpétuité et d'imprescriptibilité⁵.

En matière de copropriété, la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation a reconnu existence d'un droit réel sui generis de jouissance, exclusif et perpétuel, sur les parties communes de la copropriété⁶.

En l'espèce, la convention en cause définissait l'obligation pour le propriétaire des locaux concernés d'exploiter la piscine et de l'ouvrir gratuitement aux copropriétaires, au moins pendant les vacances scolaires.

Dès lors, cette convention ne créant aucun droit d'usage et d'habitation au sens de l'article 625 du Code civil, le régime juridique de l'usufruit ne pouvait qu'être écarté.

Par ailleurs, en l'absence de détermination claire des contours et de l'étendue d'un fonds servant et d'un fonds dominant, le régime juridique des servitudes ne pouvait trouver à s'appliquer.

Ainsi, en l'espèce, s'il était acquis, et non contesté, que la convention en cause faisait naître sur les lots de la SCI l'Aigle Blanc des droits bénéficiant aux autres copropriétaires, ces droits ne pouvaient qu'être qualifiés de sui generis puisqu'ils ne ressortaient d'aucun des régimes des droits réels prévus par les textes.

A ce titre, l'arrêt présentement commenté peut être lu comme une confirmation de la volonté de la Cour de cassation de reconnaître la possibilité de créer par convention des droits réels autres que ceux mentionnés à l'article 543 du Code civil, poursuivant ainsi la construction de sa jurisprudence initiée par l'arrêt « Maison de Poésie »⁷.

² Rapport annuel de la Cour de cassation, année 2012, p.444 et s.

³ Cass. civ. 3^{ème}, 6 mars 1991, n° 89-17.786, Bull. 1991, III, n° 84

⁴ 3^{ème} civ, 2 décembre 2009, n° 08-20.310, Bull. 2009, III, n° 266

⁵ Cass. civ. 3^{ème}, 23 mai 2012, n° 11-13.202, Bull. 2012, III, n° 84

⁶ Cass. civ. 3^{ème}, 4 mars 1992, n° 90-13.145, Bull. 1992, III, n° 73

Cass. civ. 3^{ème}, 15 décembre 2016, n°15-22.583, inédit, publié sur www.doctrine.fr ;

⁷ Cass. civ. 3^{ème}, 31 octobre 2012, n°11-16.304 : publié au Bulletin numérique de la Cour de cassation (ECLI:FR:CCASS:2012:C301285)

L'arrêt présentement commenté confirme cette possibilité et s'inscrit dans le courant doctrinal souhaitant la reconnaissance du principe de la liberté pour un propriétaire de consentir un droit réel de jouissance spéciale sur son bien⁸.

En ajoutant le droit d'usage exclusif consenti sur les parties privatives d'un lot au bénéfice des autres lots de la copropriété à la liste des droits réels sui generis, la Cour de cassation poursuit ainsi sa contribution jurisprudentielle réfutant « la règle du numerus clausus des droits réels »⁹.

B. En tant que droit sui generis, le droit d'usage exclusif d'une partie privative d'un lot au bénéfice des autres lots de la copropriété procède de la seule volonté des parties :

La 1^{ère} branche du moyen unique de cassation soutenu par la SCI l'Aigle Blanc, demanderesse au pourvoi, prétendait que la cour d'appel avait dénaturé la convention en ce qu'elle avait retenu que le droit d'usage de la piscine constituait un droit réel sui generis, qui était transmissible avec le droit de propriété en cas de vente des lots constitués de la piscine et des installations techniques, alors même qu'une telle occurrence n'était pas mentionnée dans la convention.

Comme il a été rappelé, la convention en cause définissait l'obligation pour le propriétaire des locaux concernés d'exploiter la piscine et de l'ouvrir gratuitement aux copropriétaires, au moins pendant les vacances scolaires.

A travers ce moyen soumis à cassation était soulevée la question de l'appréciation de volonté des parties en présence.

La Cour de cassation a écarté cette argument en relevant que « *les parties avaient ainsi exprimé leur volonté de créer des droits et obligations attachés aux lots des copropriétaires* »

Cette référence à la volonté expresse des parties fait bien évidemment référence aux dispositions des articles 1103 et 1193 du Code civil, articles ayant remplacé l'article 1134 ancien dudit code.

Bien que la Cour de cassation ne cite pas expressément de texte dans le présent arrêt, mais elle s'était appuyée sur les articles 544 (liberté de disposer librement de sa propriété) et 1134 (liberté de conclure des conventions) du Code civil afin de fonder ses arrêts précédemment rendu et consacrant l'existence d'un droit réel d'usage spécial sui generis¹⁰.

La création d'un droit réel de jouissance spéciale résulte ainsi de la combinaison du droit disposer librement de sa propriété et de la liberté de tout propriétaire de donner son consentement à la création d'un tel droit.

⁸ Article 608 de l'Avant-projet de réforme du livre II du Code civil, élaboré par l'association Henri Capitant

⁹ Martine VALDES-BOULOUQUE, Premier avocat Général auprès de la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation dans l'affaire SCI AIGLE BLANC c/ SYNDICO de l'ensemble immobilier Grand Roc, Avis, p.3

¹⁰ Cass. civ. 3^{ème}, 31 octobre 2012, n°11-16.304 : cf infra 7
Cass. civ. 3^{ème}, 28 janvier 2015, Bull. civ. III, n°13

La Cour de cassation reconnaît ainsi au propriétaire d'un lot de copropriété le droit de créer librement, par une convention, un droit réel sur son bien dont il définit lui-même les contours et la durée dans la convention.

En notre espèce, même si la Cour de cassation a rendu son arrêt par substitution de motifs, en considérant expressément que le droit d'usage en cause trouve sa source dans le règlement de copropriété, la Haute juridiction d'une part relève que seule la volonté des parties régit ces droits sui generis, et d'autre part rappelle le caractère contractuel d'un règlement de copropriété.

La décision de la Cour de cassation aurait été nécessairement différente si la convention n'avait pas été publiée et annexée au règlement de copropriété en considération, notamment de l'inopposabilité au tiers (et notamment aux acquéreurs successifs) des décisions d'assemblée générale modifiant le règlement de copropriété mais non publiées et/ou non portées à la connaissance des acquéreurs¹¹, ou encore dont l'acquéreur n'a pas été régulièrement informé¹².

Rappelons à ce titre que la Cour de cassation relève que les Cours d'appels, saisies d'un contentieux sur l'existence d'un droit réel s'exerçant dans une copropriété, doivent se référer au règlement de copropriété¹³.

En se référant expressément d'une part à la volonté des parties et d'autre part au règlement de copropriété, la Cour de cassation a ainsi rappelé que les droits réels sui generis ne peuvent être créés que par la seule volonté des parties et dans un cadre contractuel.

Ainsi le présent arrêt renforce la jurisprudence de la Cour de cassation en matière de droit réel de jouissance spéciale¹⁴, de sorte qu'il est permis d'affirmer que le droit positif reconnaît la liberté contractuelle laissée aux parties d'instituer un tel droit, d'en fixer la durée, et qu'à défaut de terme expressément fixé, en matière de copropriété, ce droit est perpétuel.

II. La Cour de cassation confirme que le droit réel de jouissance spéciale créé par convention entre deux lots de copropriété est un droit perpétuel :

En jugeant « *qu'est perpétuel un droit réel attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot ; (...) qu'il en résulte que ces droits sont perpétuels* », la Cour de cassation confirme le caractère perpétuel d'un droit de jouissance spéciale créé par convention (**A**), mais limite ce caractère perpétuel aux conventions signées sur des biens immobiliers soumis au régime de la copropriété (**B**).

¹¹ Article 13 de la loi du 10 juillet 1965

¹² Cass. civ. 3^{ème}, 1^{er} décembre 2016, n°13-26.966, publié au Bulletin numérique de la Cour de cassation (ECLI:FR:CCASS:2016:C301330)

¹³ Cass. civ. 3^{ème}, 1^{er} février 2018, n°17-10.482, publié au Bulletin numérique de la Cour de cassation (ECLI:FR:CCASS:2018:C300095)

¹⁴ Cass. civ. 3^{ème}, 8 septembre 2016, n°14-26.953, publié au Bulletin numérique de la Cour de cassation (ECLI:FR:CCASS:2016:C300894)

A. Le droit de jouissance exclusive attaché à un lot de copropriété est perpétuel :

La 2^{ème} branche du moyen unique de cassation soutenu par la SCI l'Aigle Blanc, demanderesse au pourvoi, soutenait que si le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel de jouissance spéciale sur son bien, ce droit ne peut être perpétuel et s'éteint, s'il n'est pas limité dans le temps dans la convention l'instituant, dans les conditions fixées aux articles 619 et 625 du code civil.

Le pourvoi reprochait à la Cour d'appel d'avoir jugé que la convention était limitée dans le temps en retenant que les droits fixés dans la convention s'exerceraient tant que le règlement de copropriété n'aurait pas été modifié et que l'immeuble serait soumis au statut de la copropriété, alors même que ces événements n'étant pas fixés, la durée de la convention en serait dès lors indéterminée et la convention présenteraient donc un caractère perpétuel, ce qui heurterait le droit positif.

La question soumise à la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation était donc celle de savoir si un droit réel de jouissance spéciale, institué pour la durée d'une copropriété, était perpétuel.

Procédant par substitution de motif, la 3^{ème} Chambre civile reconnaît le caractère perpétuel du droit réel de jouissance exclusive créé par convention entre deux lots de copropriété.

Le caractère perpétuel du droit de jouissance sur les parties communes d'une copropriété est régulièrement reconnu par la Cour de cassation¹⁵.

Toutefois, par deux fois, la Cour de cassation a apporté une limite à la liberté contractuelle des parties dans la création des droits réels sui generis de jouissance spéciale en rappelant l'interdiction de créer des droits réels perpétuels¹⁶.

Le droit positif, tel qu'il ressortait de la jurisprudence de la Cour de cassation avant l'arrêt commenté, pouvait ainsi être résumé : la Cour de cassation faisant coexister deux principes de droit positif :

- En droit des biens, les parties peuvent librement créer un droit réel de jouissance spéciale, mais ce droit ne peut pas être perpétuel de sorte que sa durée relève de la seule volonté des parties et, s'il n'est pas limité dans le temps par les parties, ce droit disparaît dans les conditions prévues aux articles 619 et 625 du Code civil ;
- En droit de la copropriété, ce principe n'est pas applicable au droit de jouissance spéciale sur des parties communes, dont le caractère perpétuel est constamment affirmé.

En l'espèce, le droit réel de jouissance spéciale avait été consenti sur les parties privatives d'un lot, et au profit des autres lots de la copropriété.

¹⁵ Ludovic JARIEL, Rapporteur devant la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation dans l'affaire SCI AIGLE BLANC c/ SYNDICO de l'ensemble immobilier Grand Roc, Rapport et Avis 1014, p.6 et 7

¹⁶ Cass. civ. 3^{ème}, 28 janvier 2015, n° 14-10.013, cf infra 9
Cass. civ. 3^{ème}, 8 septembre 2016, n°14-26.953, cf infra 12

En jugeant « *qu'est perpétuel un droit réel attaché à un lot de copropriété conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale d'un autre lot* » la Cour de cassation unifie les caractéristiques des droits réels de jouissance spéciale accordés sur les parties communes avec ceux accordés sur les parties privatives.

Rappelons que le droit de la copropriété repose la définition du lot de copropriétés qui fait réunie une propriété exclusive sur les parties privatives du lot (article 2 de la loi du 10 juillet 1965) et une propriété indivise des parties communes de la copropriété (article 4 de la loi du 10 juillet 1965).

Ainsi, le présent arrêt reconnaît que le caractère perpétuel d'un droit réel immobilier en droit de la copropriété repose tant en faveur d'une propriété indivise (parties communes) que d'une propriété exclusive (parties privatives d'un lot).

Par cet arrêt, la Cour de cassation, en unifiant le régime des droits réels de jouissance spéciale accordés sur les parties communes avec ceux accordés sur les parties privatives, respecte parfaitement la construction de la loi du 10 juillet 1965.

Avec la contribution de l'arrêt présentement commenté, le droit positif est posé en matière de lot copropriété : quelle que soit la nature de la partie du lot de copropriété concernée par un droit réel de jouissance spéciale accordé à un ou plusieurs autres lots, ce droit est perpétuel.

La Cour de cassation poursuit ainsi son œuvre jurisprudentielle : après avoir reconnu la possibilité de créer des droits réels sui generis de jouissance spéciale, après avoir reconnu que ces droits pouvaient être d'une durée excédant 30 ans, après avoir reconnu qu'aucune disposition légale ne limitait dans le temps ces droits dont la durée ressort de la seule volonté des parties, la 3^{ème} Chambre civile reconnaît à présent que ces droits ont un caractère perpétuel ... dès lors qu'ils reposent sur un lot de copropriété.

B. Le droit réel de jouissance spéciale perpétuel est limité au droit de la copropriété :

Le présent arrêt de la 3^{ème} Chambre civil Cour de cassation est sans contestation possible un arrêt de principe par lequel les Hauts magistrats ont souhaité poser un principe en matière de droits réels sui generis créer sur les lots de copropriété.

Cette importance ressort d'une part du choix de la 3^{ème} Chambre civile de la Cour de cassation de se prononcer par un motif de pur droit qu'elle a substitué aux motifs retenus par la Cour d'appel.

D'autre part, la publication de cet arrêt au Bulletin des arrêts des chambres civiles, au Bulletin d'information de la Cour de cassation, sa mise en ligne sur le site internet de la Cour de cassation et son analyse prévue dans le rapport annuel de la Cour de cassation confirme l'importance que les hauts magistrats ont souhaité conférer à cette décision.

Par cet arrêt, la Cour de cassation répond par ailleurs aux interrogations prospectives de la doctrine qui, consécutivement à l'arrêt « Maison de Poésie II », se demandait : « *La question du rejet de la perpétuité du droit réel de jouissance spéciale est-elle cependant définitivement*

tranchée ? (...) Serait-il alors tout à fait iconoclaste d'admettre que le droit réel de jouissance spéciale puisse aussi être perpétuel, même si l'on a coutume de penser que la véritable perpétuité est l'apanage du droit de propriété et de lui seul ? »¹⁷.

Toutefois, il convient de relever, et sans rien enlever à l'importance du présent arrêt, que sa portée apparaît limitée d'une part aux seuls droits entre copropriétaires d'un même ensemble immobilier et d'autre part aux seuls biens fonciers.

- *Le caractère perpétuel d'un droit réel de jouissance spéciale est limité aux rapports entre lots de copropriétés :*

La 3^{ème} Chambre civile a jugé dans le présent arrêt « *qu'est perpétuel un droit réel attaché à **un lot de copropriété** conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale **d'un autre lot** ; que la cour d'appel a retenu que les droits litigieux, qui 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 Cour de cassation fait ainsi une référence expresse aux droits et obligations des copropriétaires telles qu'ils ressortent du règlement de copropriété.

Or, dans un arrêt précédent, la Cour de cassation avait jugé que « *lorsque le propriétaire consent un droit réel, conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, ne peut être perpétuel* »¹⁸.

Par le présent arrêt, la 3^{ème} Chambre civile paraissait ainsi revenir sur le principe posé dans l'arrêt rendu le 28 janvier 2015.

Pourtant, rien de tel ne peut être présentement conclu puisque l'arrêt du 28 janvier 2015 relevait que le droit réel de jouissance spéciale avait été consenti sur une partie privative, mais au bénéfice d'un tiers à la copropriété, en l'espèce la société E.R.D.F.

Le présent arrêt se prononce sur une hypothèse différente puisque le droit de jouissance spéciale en cause avait été accordé, selon les termes de la convention, « *à tous les copropriétaires et à leurs invités, en ce compris les locataires et différents copropriétaires* ».

Dès lors, le principe posé par le présent arrêt ne peut trouver application que dans les rapports entre copropriétaires d'un même ensemble immobilier : le droit de jouissance spéciale, pour bénéficier de la perpétuité, doit reposer sur les lots de copropriétés : le bénéficiaire du droit perpétuel est un lot de copropriété, et le titulaire de ce droit est le copropriétaire et ses ayants-droits.

Cette logique ressort d'ailleurs de la référence expresse de la Cour de cassation au règlement de copropriété, en annexe duquel avait été jointe la convention querellée.

¹⁷ Bergel, « Le droit réel de jouissance spéciale est distinct du droit d'usage et d'habitation et aucune disposition légale ne limite sa durée à trente ans », Revue de droit immobilier, 8 novembre 2016, n°1 T, p. 598

¹⁸ Cass. Civ. 3^{ème}, 28 janvier 2015, n°14-10.013, cf infra 9

Le règlement de copropriété n'étant opposable qu'aux copropriétaires et à leurs ayant-droits (article 13 de la loi du 10 juillet 1965), et ce dernier ayant entre les copropriétaires une valeur contractuelle, la convention qui y est annexée n'est opposable qu'aux seuls copropriétaires (et à leurs ayant-droits).

Dans ces conditions, il apparaît que le caractère perpétuel d'un droit réel de jouissance spéciale caractérise le droit consenti sur un lot de copropriété **et** au bénéfice d'un ou plusieurs autres copropriétaires (et de leurs ayant-droits) du même ensemble immobilier.

- Le caractère perpétuel d'un droit réel de jouissance spéciale repose sur un autre lot :

La 3^{ème} Chambre civile a jugé dans le présent arrêt « *qu'est perpétuel un droit réel attaché à **un lot de copropriété** conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale **d'un autre lot** ; (...) que les parties avaient ainsi exprimé leur volonté de créer des droits et obligations attachés **aux lots des copropriétaires** ».*

La Cour de cassation fait ainsi une référence expresse aux droits et obligations attachés **aux lots** de copropriété.

De plus fort, en relevant que la Cour d'appel avait à juste titre relevé « *les droits litigieux, qui 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 propriétaire* », la Cour de cassation reprend la définition des servitudes telle qu'elle ressort de l'article 637 du Code civil.

Une servitude constituant un droit réel immobilier grevant sur un fonds servant au profit d'un fonds dominant, il ne peut être écarté que la Cour de cassation ait limité la portée de son arrêt au rapport d'une charge grevant un fonds au profit d'un autre fonds.

Ainsi, le droit réel de jouissance spéciale est perpétuel tant il constitue une charge qui grève « un lot de copropriété servant » au bénéfice « d'un lot de copropriété dominant ».

Dès lors, l'application du caractère perpétuel au droit réel de jouissance spéciale nécessite la réunion des deux éléments : d'une part la qualité de copropriétaire ou d'ayant-droits du bénéficiaire du droit réel de jouissance spéciale, et d'autre part le support foncier de l'objet du droit de jouissance spéciale (le lot de copropriété).