

LICENCE EN DROIT ECONOMIE GESTION
MENTION DROIT parcours public et privé
3^{ème} NIVEAU
SEMESTRE 5
GROUPE DE COURS N° 1
DROIT CIVIL
MERCREDI 16 DECEMBRE 2015
9 H – 12 H

L'USAGE DU CODE CIVIL EST AUTORISE

FAIRE LE COMMENTAIRE COMBINE DES DECISIONS SUIVANTES :

Cass. Civ.(3e), 31 octobre 2012, Bull. III n°159

Sur le deuxième moyen :

Vu les articles 544 et 1134 du code civil ;

Attendu qu'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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 février 2011), que par acte notarié des 7 avril et 30 juin 1932, la fondation La Maison de Poésie a vendu à la Société des auteurs et compositeurs dramatiques (la SACD), un hôtel particulier, l'acte mentionnant que "n'est toutefois pas comprise dans la présente vente et en est au contraire formellement exclue, la jouissance ou l'occupation par La Maison de Poésie et par elle seule des locaux où elle est installée actuellement et qui dépendent dudit immeuble" et "au cas où la SACD le jugerait nécessaire, elle aurait le droit de demander que le deuxième étage et autres locaux occupés par La Maison de 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 Poésie et pour toute la durée de la fondation, une construction de même importance, qualité, cube et surface pour surface" (...) "en conséquence de tout ce qui précède, La Maison de Poésie ne sera appelée à quitter les locaux qu'elle occupe actuellement que lorsque les locaux de remplacement seront complètement aménagés et prêts à recevoir les meubles, livres et objets d'art et tous accessoires utiles à son fonctionnement, nouveaux locaux qu'elle occupera gratuitement et pendant toute son existence" ; que, le 7 mai 2007, la SACD a assigné La Maison de Poésie en expulsion et en paiement d'une indemnité pour l'occupation sans droit ni titre des locaux ;

Attendu que pour accueillir la demande l'arrêt retient que le droit concédé dans l'acte de vente à La Maison de Poésie est un droit d'usage et d'habitation et que ce droit, qui s'établit et se perd de la même manière que l'usufruit et ne peut excéder une durée de trente ans lorsqu'il est accordé à une personne morale, est désormais expiré ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les parties étaient convenues de conférer à La Maison de Poésie, pendant toute la durée de son existence, la jouissance ou l'occupation des locaux où elle était installée ou de locaux de remplacement, la cour d'appel, qui a méconnu leur volonté de constituer un droit réel au profit de la fondation, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 février 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Cass. Civ.(3e), 28 janvier 2015, publié au bulletin

Sur le moyen unique :

Vu les articles 544, 619, 625 et 1134 du code civil ;

Attendu qu'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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 29 octobre 2013), que par acte du 28 avril 1981, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 11 rue de la Halle aux Toiles à Alençon (le syndicat) a constitué, au bénéfice de la société EDF devenue ERDF, un droit d'usage sur un lot composé d'un transformateur de distribution publique d'électricité ; que le syndicat a assigné la société ERDF pour faire constater l'expiration de la convention de droit d'usage à la date du 28 avril 2011 et ordonner la libération des lieux ;

Attendu que pour rejeter la demande, l'arrêt retient que la constitution de ce droit d'usage a été consentie et acceptée moyennant paiement d'un prix, que ni le règlement de copropriété ni l'acte du 28 avril 1981 ne fixent de durée au droit d'usage convenu et que ces actes instituent et réglementent un droit réel de jouissance spéciale exclusif et perpétuel en faveur d'un tiers ;

Qu'en statuant ainsi alors 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 et s'éteint dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du code civil, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 29 octobre 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Caen, autrement composée ;