

# LA SPECTACULAIRE AVANCÉE DES DROITS RÉELS

Le colloque tenu le 18 janvier 2017 au siège du CSN, à Paris, a permis d'évaluer la percée réalisée par le droit réel de jouissance spéciale (DRJS) et ses nombreuses applications pratiques dans la lignée des travaux de la première commission du 112<sup>e</sup> congrès. Retour sur une vraie novation portée par le notariat.

Par Yves Hardy

Rien d'étonnant à ce que le notariat patronne des échanges autour des nouveaux droits réels. La profession a en effet joué les précurseurs en la matière. Comme le rappelait le président de séance, Vivien Streiff, notaire à Condé-sur-Escaut (Nord), le quatrième vœu que la première commission du congrès de Nantes avait formulé visait à préciser le régime juridique du droit réel de jouissance spéciale. Et lorsque le 8 septembre 2016, la Cour de cassation affirmait sans ambages que ce droit « est distinct du droit d'usage et d'habitation », le notaire n'avait pas caché sa satisfaction : « Nous rêvions d'un droit émancipé, nous disposons d'un droit décomplexé. »

## LES RESSORTS INSOUÇONNÉS DE LA POÉSIE

Il revenait à Maxime Julienne, professeur de droit à l'université d'Angers, d'établir la genèse du bouleversement en cours. Histoire singulière née d'un acte notarié isolé reçu en 1932. À l'époque, la fondation « Maison de la Poésie » vendait un hôtel particulier dont elle était propriétaire en l'assortissant d'une réserve : elle gardait pour le temps de son existence la jouissance du deuxième étage qu'elle occupait. Manière inédite de concilier vente et maintien dans les lieux. Soixante-quinze ans plus tard, l'acquéreur pressait la « Maison de la Poésie » de quitter les lieux. Surprise, les avis favorables à l'expulsion donnés par le Tribunal de grande instance puis la cour d'appel de Paris furent censurés par

la Cour de cassation, le 31 octobre 2012. Début des spéculations des tenants de la doctrine et interrogations des praticiens. « Toute l'affaire, résume Maxime Julienne, gravitait autour d'une question : celle de la durée du droit de jouissance. » Soumis au régime de l'usufruit (trente ans), ce dernier aurait dû s'éteindre en 1962. Or, il avait échappé à ce régime. La Cour de cassation précisait que « ce droit, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, ne peut être perpétuel ». L'arrêt ne ferme pas le débat, mais cette « jurisprudence innovante » ouvre un large espace à la liberté contractuelle. Maxime Julienne qualifiait cette « ère nouvelle » comme « l'une des révolutions les plus importantes qu'ait connues le droit des biens depuis le Code civil de 1804 ».

En observateur avisé de cette saga, Vivien Streiff rappelait que le notariat « avait choisi, à Nantes, d'en appeler à l'intervention du législateur ». Pour autant, il recommandait d'« accepter la main ferme tendue par la Cour de cassation ». Il se félicitait de cette nouvelle donne « dans une société qui promeut l'usage au point de l'ériger, dans bien des domaines, en modèle alternatif à la propriété ».

## VOYAGE EN TERRE INCONNUE

William Dross, professeur à l'université Jean Moulin (Lyon-III) examinait « les difficultés de qualification » et passait en revue trois techniques de démembrement : le découpage spatial, temporel et économique de l'immeuble.

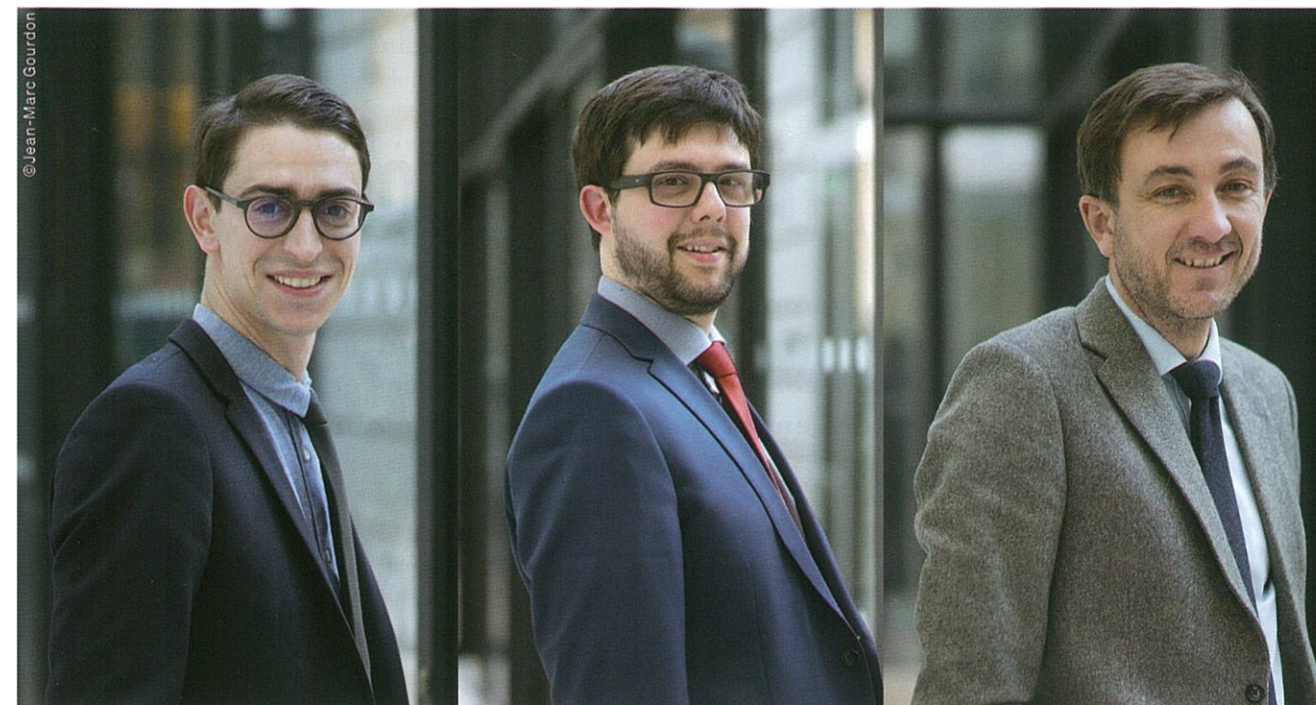
Le régime juridique du DRJS faisait l'objet d'une analyse fine de Julien Dubarry, maître de conférences à l'université Panthéon-Assas (Paris-II). Il assimilait l'exercice à « un voyage en terre inconnue ». Il défrichait le terrain en s'attardant sur la durée envisagée du DRJS, puis sur sa circulation (transmissibilité à cause de mort, cessibilité entre vifs).

## ARISTOTE EN RENFORT

Venait l'heure des applications pratiques au regard de la pratique notariale. Anne Muzard, notaire à Paris, pointait les nouveaux usages des immeubles, reposant sur le partage des utilités. Elle éclairait son propos d'une citation d'Aristote – « La richesse réside bien plus dans l'usage que dans la possession » – avant de multiplier les exemples. Le covoiturage a valorisé l'usage de l'automobile. « Or, automobile et immobilier ne sont pas si étrangers. À preuve, le développement des parkings partagés en vue d'optimiser leur utilisation pendant les heures creuses. » Et de s'interroger : « Le DRJS ne serait-il pas un cadre juridique plus souple pour ces nouveaux usages ? »

Dans le même esprit, Cédric Pommier, notaire à Lyon (Rhône), voyait dans le DRJS « un précieux outil environnemental ». Un propriétaire pourrait consentir à un tiers des utilités l'astreignant à des obligations positives ou négatives. Ici, créer une réserve naturelle ; là, prohiber les activités polluantes.

On présentait que le DRJS pouvait s'étendre au droit des contrats dans son



Trois des intervenants du colloque (de gauche à droite) : Maxime Julienne (université d'Angers), Julien Dubarry (université Panthéon-Assas Paris-II) et William Dross (université Jean-Moulin Lyon-III).

ensemble. Les intervenants suivants en apportaient la confirmation.

Spécialiste du droit des sociétés, Philippe Krummenacker, notaire à Metz (Moselle), indiquait que le chef d'entreprise cherche souvent à transmettre le patrimoine à ses enfants « tout en gardant une main sur le volant ». Manière de séparer le pouvoir de l'avoir. À la question de savoir si le titulaire d'un DRJS pouvait exhiber la qualité d'associé, il répondait : « Il faut – et cela nous semble être la condition nécessaire mais suffisante – réaliser un apport

services de la publicité foncière et passer sous les fourches caudines de l'administration fiscale. » Avant d'insister : « Il est impératif, pour les conseils que nous sommes, de qualifier en quoi la jouissance est si spéciale et en quoi elle diffère d'un usufruit. »

## « LA SOURIS ACCOUCHE D'UNE MONTAGNE ! »

Côté droit rural, Jean-Christophe Hoche, notaire à Villé-Morgon (Rhône) et président de l'Institut notarial du droit rural et de l'environnement, avouait sa perplexité à première vue en raison de « la difficile transposition du DRJS dans les campagnes ». Il dénichait tout de même quelques exemples probants : les conventions

## « L'une des révolutions les plus importantes qu'ait connues le droit des biens depuis le Code civil de 1804 »

de pâturage dans les zones de montagne ou encore la jouissance partagée entérinée en 1524 dans la région des étangs de la Dombes (Ain). Là cohabitent activités agricoles, piscicoles et de chasse. Du coup, le DRJS pourrait coordonner à l'avenir les diverses vocations des territoires ruraux. Ne sont-ils pas appelés à concilier

agriculture, protection de la biodiversité et accueil de résidences secondaires ?

Après que François Devos, notaire à Bourbourg (Nord), ait évoqué les possibles applications en droit public, essentiellement « les droits réels déjà codifiés », comme ceux conférés à un Établissement public de coopération intercommunale (EPCI), Hugues Perinet-Marquet, professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris II) se chargeait de la synthèse des travaux. Il se risquait à une lapalissade : « L'essentiel de ce DRJS, c'est qu'il est spécial. » Serait-il général qu'il porterait atteinte à la souveraineté du propriétaire et à sa liberté. Comment ce caractère « spécial » peut-il s'exercer ? Difficile, convenait l'universitaire, tant le DRJS « tangente » à la fois l'usufruit et le droit de propriété.

Mais celui qui a présidé entre 2006 et 2008 le groupe de travail de l'association Henri Capitant sur la réforme du droit des biens ne pouvait que se féliciter en souriant de la prospérité du DRJS : « La souris accouche d'une montagne ! » s'exclamait-il. « Reste à espérer, concluait-il, que cette montagne ne soit pas un atoll désert mais bien plutôt une colline inspirante. » |