

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 31 octobre 2012

N° de pourvoi: 11-16304

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Hémerly et Thomas-Raquin, SCP Ortscheidt, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

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 ;

Condamne la Société des auteurs et compositeurs dramatiques aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la Société des auteurs et compositeurs dramatiques à payer à La Maison de Poésie la somme de 2 500 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente et un octobre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt.

Moyens produits par la SCP Ortscheidt, avocat aux Conseils, pour La Maison de Poésie.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir jugé que le droit concédé à la Maison de Poésie par l'acte de vente intervenu les 7 avril et 30 juin 1932 sur les locaux qu'elle occupe dans l'immeuble du 11 bis rue Ballu, à Paris 9ème, n'est qu'un droit d'usage et d'habitation ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la vente de l'hôtel particulier au prix de 2 750 000 € porte bien sur l'immeuble en son ensemble, ainsi qu'il résulte de la désignation du bien vendu dans la promesse de vente du 9 juillet 1929, l'acte authentique du 7 avril 1932 aux termes duquel la SACD se porte acquéreur sous réserve de l'autorisation administrative, le décret du juin 1932 autorisant la vente de l'immeuble et l'acte authentique du 30 juin 1932 constatant la réalisation de la vente, la Maison de la Poésie, qui n'a que la « jouissance et l'occupation par elle seule » de la totalité du deuxième étage, du grenier et de ses accès, ne disposant pas sur ces pièces de tous les droits attachés à la pleine propriété, étant observé, d'une part, qu'il a été précisé par le rédacteur de l'état descriptif et estimatif de l'immeuble que « la société acquéreur (la SACD) doit supporter les réparations de toutes natures concernant l'immeuble, même celle des locaux occupés par la maison de la Poésie », ce qui implique qu'elle est bien propriétaire de l'ensemble de l'immeuble et, d'autre part que la Maison de la Poésie ne prétend pas s'acquitter des charges afférentes à la propriété de la partie de l'immeuble revendiquée par elle, ce qui implique qu'elle ne s'en reconnaît pas propriétaire ; que l'acte de vente dans le chapitre intitulé « Propriété, Jouissance » (page 27 et 28) prévoit les modalités d'entrée en jouissance par la SACD non seulement de la partie de l'immeuble déjà occupée par elle en vertu du bail de 1929, mais également celles de l'entrée en jouissance des locaux occupés par la Maison de la Poésie, ce qui implique que la Maison de la Poésie n'a pas conservé la pleine propriété des locaux occupés par elle ; que les termes de l'acte authentique de vente conférant à la Maison de la Poésie « la jouissance et l'occupation par elle seule » de la totalité du deuxième étage, du grenier, et de ses accès étant clairs et précis, il n'y a pas lieu à interprétation de la volonté des parties ; que la Maison de la Poésie ne peut tirer argument de la location en 1948 à la SACD de plusieurs pièces du deuxième étage nonobstant la clause de l'acte de vente lui conférant « la jouissance et l'occupation par elle seule » du deuxième étage, dès lors qu'il s'agit d'un arrangement des parties postérieur à l'acte de vente qui a été accepté par le propriétaire de l'immeuble et qui n'affecte pas le droit de la Maison de la Poésie à « la jouissance et l'occupation par elle seule » conféré par l'acte de vente ; qu'enfin la clause de l'acte de vente selon laquelle « au cas où la SACD le jugerait nécessaire, elle aura le droit de demander que le deuxième étage et autres locaux occupés par la Maison de la 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 la Poésie et pour toute la durée de la fondation, une construction de même importance, qualité et cube et surface pour surface » n'implique pas que la Maison de Poésie soit restée propriétaire mais ne constitue qu'une simple modalité d'exécution de son droit d'occupation et de jouissance ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il s'agit d'une vente assortie d'un démembrement partiel de propriété portant sur une partie de l'immeuble ; que la disposition selon laquelle « n'est toutefois pas comprise dans la présente vente et en est au contraire formellement exclue la jouissance et l'occupation par la Maison de Poésie et par elle seule des locaux où elle est installée actuellement et qui dépendent dudit immeuble » ne peut s'analyser comme une vente partielle dont il résulterait une propriété partagée ; que ces stipulations sont claires de telle sorte qu'il n'est pas utile de rechercher la commune intention des parties, qui est précisément énoncée dans le contrat ; que la circonstance que les locaux attribués

à la Maison de Poésie aient pu être mis à la disposition de la Sacd est indifférente, puisque l'interdiction d'occupation par autrui a pu être contournée avec l'accord des parties, sans cesser d'exister pour autant ;

1°/ ALORS QUE les juges du fond doivent, en cas de doute sur le contenu d'une convention qui leur est soumise, rechercher la commune intention des parties ; que ni la jouissance, qui est un effet de la vente, ni l'occupation, qui est un fait, ne pouvant faire l'objet d'une vente, ni en être exclues, la clause stipulant 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 habituellement et qui dépendant dudit immeuble » est ambiguë ; qu'en affirmant que les termes de l'acte authentique de vente conférant à la Maison de Poésie « la jouissance et l'occupation par elle seule » étant clairs et précis, il n'y avait pas lieu à interprétation de la volonté des parties, la cour d'appel a violé les articles 4 et 1134 du code civil ;

2°/ ALORS QUE la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ; qu'il s'ensuit que le propriétaire peut conventionnellement aménager la répartition de ses charges ; qu'en déduisant du constat que la Sacd devait supporter les réparations de toutes natures concernant l'immeuble qu'elle était bien propriétaire de l'ensemble de l'immeuble, alors que les parties avaient conventionnellement aménagé la répartition des charges dans l'acte authentique de vente, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard des articles 544 et 1134 du code civil ;

3°/ ALORS QU'un propriétaire ne peut en principe prendre à bail sa propre chose ; qu'en statuant comme elle l'a fait, après avoir pourtant constaté que la Sacd avait pris à bail plusieurs pièces du deuxième étage en 1948, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations au regard de l'article 1719 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir dit que le droit concédé à la Maison de Poésie par l'acte de vente intervenu les 7 avril et 30 juin 1932 est un droit d'usage et d'habitation et que ce droit est désormais expiré ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le droit de la Maison de la Poésie à « la jouissance et l'occupation par elle seule » conféré par l'acte de vente du 30 juin 1932 constitue le droit d'usage et d'habitation tel que défini par l'article 625 du Code civil ; que le droit d'usage et d'habitation accordé à une personne morale ne peut être que temporaire, la convention des parties ne pouvant déroger à cette règle ; que le droit de jouissance conféré est perpétuel ; que sa durée doit être fixée à trente ans par application de l'article 619 du Code civil ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le démembrement sui generis invoqué par la

défenderesse ne peut être retenu, faute de spécificités distinguant ce démembrement particulier d'un droit d'usage et d'habitation, en dehors de sa durée ; qu'il résulte de la combinaison des articles 619 et 625 du Code civil que le droit de jouissance et d'occupation accordé par l'acte de vente de 1932 à la Maison de Poésie est aujourd'hui expiré ; qu'il ne peut en effet être dérogé par des conventions particulières à ce texte, qui fixe une durée maximale, substituant ainsi un terme certain à la perpétuité ou au terme incertain dont avaient convenu les parties lorsque l'événement choisi par celles-ci comme terme n'intervient pas avant la fin de la durée légale ;

1°/ ALORS QUE le propriétaire peut librement instituer un droit de jouissance perpétuel ; qu'en statuant comme elle l'a fait, le droit conféré à la Maison de Poésie par l'acte de vente du 30 juin 1932 constituant un droit réel perpétuel de jouissance exclusive, et non un droit d'usage et d'habitation, la cour d'appel a violé les articles 544, 625 et 1134 du code civil ;

2°/ ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QUE le droit d'usage et d'habitation ne peut bénéficier qu'à une personne physique ; qu'en qualifiant le droit de « jouissance et d'occupation » accordé par l'acte de vente à la Maison de Poésie de droit d'usage et d'habitation, et en assimilant son régime à celui de l'usufruit, la cour d'appel a violé par fausse application l'article 625 du code civil ;

3°/ ALORS, TRES SUBSIDIAIREMENT, QUE le principe de sécurité juridique reconnu par le droit communautaire et par la Convention européenne des droits de l'Homme impose que les attentes légitimes des parties soient respectées ; que ce principe s'oppose donc, lorsque les parties prévoient conventionnellement l'existence d'un droit perpétuel, à ce que le juge puisse affecter à ce droit un terme antérieur à la date à laquelle il statue ; qu'en jugeant que le droit de la Maison de Poésie expirait au 1er juillet 1962, alors qu'il résultait expressément de la promesse de vente de 1929 et de l'acte de vente de 1932 que le droit de la Maison de Poésie était perpétuel, la cour d'appel a violé le principe de sécurité juridique reconnu par le droit communautaire et l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir dit et jugé que la Maison de Poésie occupait les locaux sans droit ni titre

AUX MOTIFS QU' en sa qualité de vendeur de l'immeuble, la Maison de la Poésie est tenue de garantir la SACD de toute éviction de son fait personnel par application de l'article 1628 du Code civil ; qu'elle ne peut donc invoquer la prescription acquisitive pour se faire reconnaître propriétaire de la chose vendue dont elle a conservé la possession, à supposer celle-ci établie, ce qui n'est en tout état de cause pas établi, la Maison de la Poésie, qui occupait les lieux en vertu d'un droit d'usage et d'habitation et n'a jamais payé les charges afférentes à tout propriétaire, n'établissant pas la preuve d'une possession à titre de propriétaire ;

1°/ ALORS QUE si la garantie d'éviction du vendeur l'empêche d'invoquer le bénéfice de la prescription acquisitive sur tout ou partie de l'immeuble vendu, il en va différemment lorsqu'il occupe les lieux avec l'accord de l'acquéreur, sans que cela intervienne à titre précaire, puisqu'une telle occupation n'est constitutive d'aucun trouble ; qu'il ressort de la promesse de vente de 1929, ainsi que de l'acte de vente de 1932, que les parties avaient entendu donner au droit de la Maison de Poésie un caractère perpétuel de sorte que l'occupation des locaux, après le 1er juillet 1962, ne saurait être constitutive d'un quelconque trouble ; qu'en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel a violé les articles 1626 et 1628 du code civil, par fausse application ;

2°/ ALORS QUE le détenteur précaire ne peut prescrire que si le titre de sa possession est interverti, notamment par la contradiction qu'il a opposée au droit du propriétaire ; que l'occupation des locaux sans opposition pendant plus de 40 ans après l'extinction du titre d'occupation précaire, combinée avec la mise en location d'une partie de ces locaux, par l'occupant, au véritable propriétaire, opère interversion de titre permettant à l'occupant de prescrire ; qu'en statuant comme elle l'a fait, après avoir estimé que le droit réel de la Maison de Poésie avait pris fin le 1er juillet 1962, ce dont il résultait que celle-ci n'était plus, depuis cette date, détenteur précaire, la Sacd s'étant par ailleurs abstenue d'agir en expulsion avant 2007 et louant même plusieurs pièces du deuxième étage à la Maison de Poésie, de sorte que l'intervention de titre était établie, la cour d'appel a violé les articles 2228 et 2238 du code civil, dans leur rédaction applicable ;

3°/ ALORS QUE le non-paiement des charges afférentes à la propriété n'est pas exclusif d'une possession à titre de propriétaire, celles-ci pouvant conventionnellement être mises à la charge d'un autre que le propriétaire ; qu'en se prononçant comme elle l'a fait, motif pris que « la Maison de la Poésie, qui occupait les lieux en vertu d'un droit d'usage et d'habitation et n'a jamais payé les charges afférentes à tout propriétaire, n'établissant pas la preuve d'une possession à titre de propriétaire », la cour d'appel a violé l'article 2228 du code civil, dans sa rédaction applicable ; **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 10 février 2011