

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 28 janvier 2015**

**N° de pourvoi: 14-10013**

ECLI:FR:CCASS:2015:C300094

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Terrier (président), président**

SCP Coutard et Munier-Apaire, SCP Yves et Blaise Capron, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

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 ;

Condamne la société ERDF aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société ERDF à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence du 11 rue de la Halle aux Toiles à Alençon la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la société ERDF ;

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 vingt-huit janvier deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Yves et Blaise Capron, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de la résidence du 11 rue de la Halle aux Toiles à Alençon.

Le pourvoi fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires Résidence 11 rue de la Halle-aux-Toiles de l'action qu'elle formait contre la société Erdf pour la voir condamner :

. à libérer, sous une astreinte de 5 000 € par jour de retard, le lot qu'elle occupe dans son immeuble et sur lequel il lui a concédé, le 28 avril 1981, un droit d'usage ;

. à lui payer une indemnité d'occupation de 500 € par mois à compter du 28 avril 2011 et jusqu'à la libération effective du lot qu'elle occupe ;

AUX MOTIFS QUE « la constitution de ce “droit d’usage” a été consentie et acceptée moyennant le prix principal et forfaitaire de 3 300 F » (cf. arrêt attaqué, p. 5, 2e alinéa) ; que « ni le règlement de copropriété, ni l’acte authentique du 28 avril 1981, ne fixent de durée au droit d’usage convenu » (cf. arrêt attaqué, p. 5, 3e alinéa) ; que, « du rapprochement de ces deux actes, il doit être retenu que bien que dénommé “droit d’usage” c’est un droit réel de jouissance spéciale qui est institué par le règlement de copropriété en faveur d’un tiers, droit réel dont les charges et conditions ont été précisées au terme de l’acte sous seing privé conclu au nom du syndicat des copropriétaires » (cf. arrêt attaqué, p. 5, 4e alinéa) ; que « ce droit de jouissance est perpétuel en sorte qu’aucune voie de fait ne saurait être opposée à Erdf qui se maintient dans les lieux conformément à son titre » (cf. arrêt attaqué, p. 6, 1er alinéa) ;

. ALORS QUE le droit d’usage et les démembrements du droit d’usufruit se perdent de la même manière que l’usufruit ; que l’usufruit qui n’est pas accordé à des particuliers ne dure que trente ans ; que la cour d’appel, pour refuser d’appliquer ces règles dans l’espèce, énonce que « ni le règlement de copropriété, ni l’acte authentique du 28 avril 1981, ne fixent de durée au droit d’usage convenu », que, « du rapprochement de ces deux actes, il doit être retenu que bien que dénommé “droit d’usage” c’est un droit réel de jouissance spéciale qui est institué par le règlement de copropriété en faveur d’un tiers, droit réel dont les charges et conditions ont été précisées au terme de l’acte sous seing privé conclu au nom du syndicat des copropriétaires », et que « ce droit de jouissance est perpétuel » ; qu’en s’abstenant de justifier, autrement que par une affirmation pure et simple, que le libellé du titre constitutif du droit d’usage concédé à l’auteur de la société Erdf ferait de ce droit un « droit réel de jouissance spéciale » et serait donc exclusif de l’existence d’un droit d’usufruit ou encore d’un démembrement du droit d’usufruit, la cour d’appel, qui tire de là que ce « droit réel de jouissance spéciale » serait perpétuel, a violé l’article 12 du code de procédure civile, ensemble les articles 619 et 625 du code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d’appel de Caen , du 29 octobre 2013