

**Conférence INFN - Les virtualités du droit réel de jouissance spéciale  
Le 24 juin 2024**

**Plan de l'intervention**

Introduction

**1/ Analyse juridique du droit réel de jouissance spéciale**

- A. Un droit subversif
- B. Un droit circonscrit

**2/ Utilisation pratique du droit réel de jouissance spéciale**

- A. Une alternative aux droits de jouissance
- B. Une alternative aux servitudes

**Document 1 : Chambre des requêtes du 13 février 1834, dit arrêt Caquelard :**

« (...) les articles 544, 546 et 552 du Code civil sont déclaratifs du droit commun, relativement à la nature et aux effets de la propriété, mais ne sont pas prohibitifs ; que ni ces articles, ni aucune autre loi n'excluent les diverses modifications et décompositions dont le droit ordinaire de propriété est susceptible (...) ».

**Document 2 Civ. 3<sup>e</sup> 31 Octobre 2012 (Maison de Poésie)**

Numéro de pourvoi : 11-16.304

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.

### **Document 3**

Cour de cassation

3e chambre civile

**28 Janvier 2015**

Numéro de pourvoi : 14-10.013

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.

## **Document 4**

Cour de cassation

3e chambre civile

**8 Septembre 2016**

Numéro de pourvoi : 14-26.953

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 18 septembre 2014), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ. 31 octobre 2012, pourvoi n° 11-16.304), que, par acte des 7 avril et 30 juin 1932, la Société des auteurs et compositeurs dramatiques (la Société) a acquis un ensemble immobilier de la Fondation Maison de poésie (la Fondation) ; que l'acte précisait, d'une part, que n'était pas comprise dans la vente la jouissance ou l'occupation par la Fondation des locaux où elle était installée dans l'immeuble, d'autre part, qu'au cas où la Société le jugerait nécessaire, elle pourrait demander la mise à sa disposition des locaux occupés par la Fondation, à charge d'en édifier dans la propriété d'autres de même importance, avec l'approbation de la Fondation ; que, devant l'accroissement de ses activités, la Société a demandé à recouvrer l'usage des locaux occupés en proposant diverses solutions de relogement de la Fondation ; que, devant les refus de celle-ci, la Société l'a assignée en expulsion ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la Société fait grief à l'arrêt de dire la Fondation titulaire d'un droit réel lui conférant la jouissance spéciale des locaux pendant toute la durée de son existence, alors, selon le moyen, qu'en cas de cassation, l'affaire est renvoyée devant une autre juridiction de même nature que celle dont émane l'arrêt ou le jugement cassé ou devant la même juridiction composée d'autres magistrats ; qu'est recevable devant la cour de cassation le moyen pris de la composition irrégulière d'une juridiction dès lors que celle-ci ne pouvait pas être connue à l'avance par le justiciable, qui ne pouvait donc l'invoquer en temps utile ; qu'en l'espèce, Mme B..., qui avait été membre de la formation ayant rendu l'arrêt cassé, a été chargée de la mise en état de l'affaire devant la cour d'appel de renvoi, a présidé les différentes audiences de mise en état, signé l'ordonnance de clôture et établi le rapport lu à l'audience ; que la Société n'a pas été en mesure d'avoir connaissance de la désignation de Mme B... comme conseillère de la mise en état devant la juridiction de renvoi, avant l'ordonnance de clôture de l'instruction qui a été rendue le 22 mai 2014 ; qu'en effet, l'affaire, initialement distribuée au pôle 4, chambre 4 de la cour d'appel de Paris, a été ensuite redistribuée au pôle 4, chambre 1, dont fait partie Mme B..., sans que les mandataires de la société soient destinataires d'une ordonnance de changement de distribution ; qu'ils n'ont donc pu faire état de l'impossibilité pour Mme B... de participer à la procédure de renvoi qu'au jour de l'audience, sans pouvoir par conséquent remettre en cause sa désignation en tant que juge de la mise en état, l'instruction étant close ; que le fait que Mme B... ait été finalement remplacée au début de l'audience par un autre conseiller ne rend pas la composition de la cour de renvoi pour autant régulière, puisqu'il demeure que l'affaire a été instruite par un magistrat qui avait été membre de la formation ayant rendu l'arrêt cassé ; qu'en conséquence, l'arrêt attaqué a été rendu en méconnaissance des articles 430 et 626 du code de procédure civile, L. 431-4 du code de l'organisation judiciaire, ensemble l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

Mais attendu que, ni dans ses conclusions ni dès l'ouverture des débats, la Société n'a soulevé de contestation afférente à l'instruction de l'affaire, de sorte qu'elle n'est, en application des dispositions de l'article 430, alinéa 2, du code de procédure civile, pas recevable à le faire devant la Cour de cassation ;

Sur le second moyen :

Attendu que la société fait grief à l'arrêt de dire la Fondation titulaire d'un droit réel lui conférant la jouissance spéciale des locaux pendant toute la durée de son existence, alors, selon le moyen :

1°/ que, d'une part, il résulte des articles 544, 619, 625 et 1134 du code civil 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 ; que la durée de ce droit, qui ne peut être perpétuelle, doit avoir été stipulée par les parties dans la limite de trente ans prévue par les articles 619 et 625 du code civil s'agissant d'un droit conféré à une personne morale ; que ces textes d'ordre public ont en effet vocation à s'appliquer aussi bien aux droits réels de jouissance générale qu'aux droits réels de jouissance spéciale ; qu'en retenant cependant en l'espèce que le droit réel de jouissance spéciale conféré à la Fondation par l'acte de vente de 1932 avait été consenti pour la durée de l'existence de cette Fondation et qu'aucune disposition légale ne prévoyait la limitation à trente ans de la durée d'un tel droit, la cour d'appel a violé l'ensemble des textes susvisés ;

2°/ que, subsidiairement, à supposer même que les parties puissent contractuellement conférer à un droit réel de jouissance spéciale octroyé à une personne morale une durée supérieure à trente ans, cette durée ne saurait en tout état de cause être perpétuelle, sous peine d'être réduite à la durée de trente ans prévue par les articles 619 et 625 du code civil ; que revêt nécessairement un tel caractère perpétuel le droit réel de jouissance spéciale conféré à une fondation reconnue d'utilité publique pour toute la durée de son existence, dès lors que ce type de fondation étant à vocation perpétuelle, la durée du droit est par conséquent illimitée ; qu'en retenant cependant en l'espèce que le droit réel de jouissance spéciale octroyé à la Fondation pour la durée de son existence s'éteindrait « par l'expiration du temps pour lequel il a été consenti », sans rechercher, comme l'y invitait la Société, si ce temps, correspondant à la durée de l'existence de la Fondation, dont il était constant qu'elle était reconnue d'utilité publique, n'était pas par définition indéfini et rendait en conséquence perpétuel le droit litigieux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 544, 619, 625 et 1134 du code civil ;

3°/ que, subsidiairement, conserve un caractère perpétuel le droit réel de jouissance spéciale conféré à une fondation reconnue d'utilité publique pour la durée de son existence, nonobstant l'attribution au propriétaire du bien de la faculté contractuelle de proposer des locaux de remplacement lui appartenant au titulaire du droit réel ; qu'en effet, si une telle faculté peut éventuellement - sous réserve qu'elle ne soit ni au pouvoir potestatif de l'autre partie, ni impossible à mettre en oeuvre - permettre au propriétaire de recouvrer la pleine propriété du bien originellement grevé du droit réel de jouissance spéciale, elle entraîne cependant une simple modification de l'assiette d droit réel en cause en reportant celui-ci sur un autre bien du propriétaire, sans que son caractère perpétuel soit remis en cause ; qu'en relevant en l'espèce que les parties avaient entendu conférer à la Fondation, 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 statué par un motif impropre à écarter la perpétuité du droit litigieux, a derechef violé les articles 544, 619, 625 et 1134 du code civil ;

4°/ que, plus subsidiairement, à supposer même que la faculté contractuelle, dont dispose le propriétaire du bien grevé du droit réel de jouissance spéciale de proposer des locaux de remplacement lui appartenant au titulaire du droit réel, puisse avoir une incidence sur la perpétuité de ce droit réel, ce n'est qu'à la condition que la mise en oeuvre de cette faculté ne soit pas susceptible d'être paralysée par le refus potestatif du titulaire du droit réel d'accepter les locaux de remplacement ; qu'en effet, dans une telle hypothèse, il ne dépendrait que de la volonté discrétionnaire de ce dernier de prolonger de façon perpétuelle le droit réel lui ayant été conféré ; qu'en l'espèce, l'acte de vente des 7 avril et 30 juin 1932 prévoyait qu' « au cas où [la Société] le jugerait nécessaire, elle aura le droit de demander que ledit 2<sup>e</sup> étage et autres locaux occupés par la Fondation soient mis à sa disposition à charge pour elle d'édifier dans la propriété présentement vendue et mettre gratuitement à la disposition de la Fondation

et pour toute la durée de la Fondation, une concession de même importance, qualité et cube, et surface pour surface. Les plans de l'aménagement intérieur devront être soumis à l'approbation de la Fondation, de manière à assurer la meilleure utilisation des locaux. En cas de désaccord, la question sera tranchée par arbitres. (...) la Fondation continuera d'avoir la jouissance exclusive et toujours gratuite du deuxième étage et du grenier jusqu'à la réalisation des conditions qui viennent d'être arrêtées » ; qu'en se bornant à énoncer, pour retenir que cette clause était dépourvue de toute potestativité, que la faculté permettant à la Société de substituer aux locaux litigieux d'autres locaux constituait seulement une modalité d'exécution de la convention, sans rechercher si la Fondation était contrainte d'accepter des locaux de remplacement répondant aux conditions contractuellement définies ou si elle avait au contraire toute latitude pour les refuser même dans cette hypothèse, ce qui renforçait par là même le caractère perpétuel du droit réel litigieux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 544, 619, 625 et 1134 du code civil ;

5°/ que, plus subsidiairement, à supposer même que la faculté contractuelle, dont dispose le propriétaire du bien grevé du droit réel de jouissance spéciale de proposer des locaux de remplacement lui appartenant au titulaire du droit réel, puisse avoir une incidence sur la perpétuité de ce droit réel, ce n'est qu'à la condition que la mise en oeuvre de cette faculté ne se heurte pas à une impossibilité juridique ou matérielle ; qu'en l'espèce, la Société faisait valoir que « l'application de la clause de réinstallation (était) impossible (...), le plan d'occupation des sols et la réglementation en matière d'urbanisme interdisant que de nouveaux locaux de ce type soient érigés dans la propriété de la concluante » ; qu'en ne répondant pas à ce moyen déterminant des écritures de la Société, de nature à renforcer le caractère perpétuel du droit litigieux, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les parties avaient entendu instituer, par l'acte de vente des 7 avril et 30 juin 1932, **un droit réel distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le code civil**, la cour d'appel, qui a constaté que ce droit avait été concédé pour la durée de la Fondation, **et non à perpétuité**, en a exactement déduit, répondant aux conclusions dont elle était saisie, que ce droit, **qui n'était pas régi par les dispositions des articles 619 et 625 du code civil**, n'était pas expiré et qu'aucune disposition légale ne prévoyait qu'il soit limité à une durée de trente ans ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Société des auteurs et compositeurs dramatiques aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la Société des auteurs et compositeurs dramatiques et la condamne à payer à la Fondation Maison de poésie la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit septembre deux mille seize.

## Document 5

### RJS ENTRE PARTIES PRIVATIVES – COPROPRIETE

Arrêt n°638 du 7 juin 2018 (17-17.240) - Cour de cassation - Troisième chambre civile -

ECLI:FR:CCASS:2018:C300638

**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 ;

**Document 6 Cass. 3<sup>e</sup> civ. 6 juin 2019, n° 18-14.547 18-15.38**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 1er février 2018), que la société P... a vendu à Mme W... un immeuble à usage d'habitation par acte authentique dressé par M. N... O..., notaire associé de la société civile professionnelle B... O..., C... X..., A... O... (les notaires) et contenant la clause suivante : « Il existe au premier étage de la portion A, B, C, D du plan ci-joint une pièce dont la plus grande partie se prolonge au-dessus du sol restant à appartenir au vendeur. Cette situation demeurera tant que le vendeur ou ses ayants droit ne jugera pas opportun d'y mettre fin. Tous les frais d'entretien et de réfection de cet étage, en ce compris la totalité de la toiture, resteront à la charge du vendeur. Le vendeur pourra mettre fin à cette servitude à son profit en prenant à sa charge la démolition de toutes les constructions érigées sur le sol A, B, C, D en ce compris celle existant au rez-de-chaussée et l'érection d'un mur en DC. Les présentes sont stipulées à titre de servitude, sans aucune copropriété ni indivision. Le bien appartenant au vendeur et constituant le fonds dominant est repris au cadastre sous le n° 82 de la section DT » ; que la société P... a ultérieurement vendu ce dernier immeuble à la société Lovinvest qui l'a aménagé et soumis au statut de la copropriété ; que M. et Mme U... ont acquis le lot comprenant la pièce objet de la clause précitée ; qu'à l'occasion de travaux d'aménagement, ils ont constaté la présence dans leur lot du conduit d'évacuation de la chaudière de Mme W... ; que celle-ci a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence [...] et M. et Mme U... en nullité de la servitude stipulée dans son acte de vente et démolition des constructions édifiées sur sa propriété ; que la société Lovinvest, les notaires et la société Estadiou, géomètres-experts (le géomètre-expert), ayant établi l'état descriptif de division et règlement de copropriété de la copropriété [...], ont été appelés en garantie ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal des notaires, le premier moyen du pourvoi principal du géomètre-expert et les moyens uniques des pourvois incidents de M. et Mme U... et du syndicat des copropriétaires, réunis :

Attendu que les notaires, le géomètre-expert, le syndicat des copropriétaires et M. et Mme U... font grief à l'arrêt d'accueillir les demandes de Mme W..., alors, selon le moyen :

1°/ 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 ; qu'en annulant la clause par laquelle Mme W... avait consenti à son vendeur un droit réel de jouissance sur une portion du bien qu'elle avait acquis parce qu'elle la privait de tout droit de jouissance sur cette portion, quand il était loisible aux parties de constituer un droit réel ne correspondant pas à la définition des servitudes et conférant à son bénéficiaire un droit de jouissance exclusif de celui du propriétaire, la cour d'appel a méconnu la volonté des parties de constituer un droit réel au profit du fonds de M. P..., en violation des articles 544 et 1134 du code civil ;

2°/ que, en toute hypothèse, le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée ; qu'en déduisant la nullité de la clause par laquelle Mme W... avait consenti un droit de jouissance sur une portion du bien acquis par acte du 17 septembre 1993, de ce que les parties avaient qualifié ce droit de servitude et qu'une telle servitude ne pouvait priver le propriétaire du fonds servant de tout droit de jouissance, quand il lui appartenait de restituer l'exacte qualification de ce droit réel de jouissance, la qualification inexacte ainsi retenue par les parties n'étant pas de nature à entraîner la nullité de l'acte, la cour d'appel a violé l'article 12 du code de procédure civile ;

3°/ qu'une convention n'est pas privée d'objet par le seul fait que la qualification choisie par les

parties n'est pas compatible avec son économie générale ; qu'en l'espèce, pour déclarer nulle la clause permettant aux consorts U... et au syndicat des copropriétaires de la résidence [...] de jouir du fonds appartenant à Mme W... et ordonner en conséquence la démolition des ouvrages qu'ils y avaient édifié, la cour d'appel a retenu que cette clause devait être regardée comme privée d'objet dès lors qu'elle déclarait leur conférer un droit de servitude interdisant au propriétaire du fonds servant toute jouissance de sa propriété en méconnaissance des principes applicables ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 544, 637, 686 et les articles 1134, 1108 et 1 [...] du code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

4°/ qu'il appartient au juge de restituer leur exacte qualification aux actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposé ; qu'en l'espèce, pour dire que la clause prévue à l'acte de vente authentique du 17 septembre 1993 passé entre Mme W... et la société P... constituait une clause instaurant une servitude, et prononcer ensuite sa nullité pour défaut d'objet certain en ce qu'elle conférait au propriétaire du fonds dominant un droit exclusif privant le propriétaire du fonds servant de toute jouissance de sa propriété, la cour d'appel a retenu qu'elle avait été qualifiée de manière expresse et non équivoque ainsi dans cet acte ; qu'en se fondant sur cette seule circonstance, sans rechercher elle-même qu'elle avait pu être l'intention des parties en réservant au vendeur un droit exclusif et absolu sur une partie du fonds de l'acheteur, la cour d'appel a méconnu son office en violation de l'article 12 du code de procédure civile ;

5°/ que les servitudes ne peuvent être constituées par un droit exclusif interdisant au propriétaire du fonds servant toute jouissance de sa propriété ; qu'est donc ambiguë et sujette à interprétation la clause qui, tout en déclarant instituer une servitude au profit du vendeur, lui octroie un droit exclusif de jouissance sur une partie du fonds servant ; qu'en déclarant non équivoque et en refusant d'interpréter la clause de l'acte authentique du 17 septembre 1993, par laquelle la société P... a déclaré se réserver une servitude sur une partie du bien vendu à Mme W..., tout en relevant que, par l'effet de cette clause, Mme W... se trouvait privée de la totalité de la jouissance d'une partie de sa propriété et prononcer en conséquence sa nullité, la cour d'appel, qui aurait dû rechercher quelle avait pu être la commune intention des parties en permettant au vendeur d'user seul du fonds litigieux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

6°/ qu'un propriétaire peut renoncer à son droit de jouir d'une partie du fonds lui appartenant au profit d'un tiers à qui il reconnaît un droit de jouissance exclusif ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la clause figurant dans l'acte du 17 septembre 1993, conférait à la société P... un droit d'usage sur le prolongement au-dessus de la parcelle n° [...] de la pièce située à cheval sur cette parcelle et la parcelle n° [...] ; que pour annuler cette clause, elle a considéré qu'elle avait pour effet d'empêcher Mme W... de jouir de l'espace se trouvant en surplomb de la parcelle lui appartenant et qu'une servitude ayant pour effet de priver le propriétaire du fonds servant de toute jouissance sur son bien est nulle ; qu'en statuant ainsi, quand est parfaitement licite la clause par laquelle un propriétaire confère à un tiers un droit de jouissance exclusif sur son bien et s'interdit ainsi d'en jouir lui-même, la cour d'appel a violé les articles 544 et 686 du code civil et l'article 1134, devenu l'article 1103, du même code ;

7°/ subsidiairement qu'une convention n'est pas privée d'objet par le seul fait que la qualification choisie par les parties n'est pas compatible avec son économie générale ; qu'en l'espèce, pour déclarer nulle la clause permettant aux consorts U... de jouir du fonds appartenant à Mme W... et ordonner en conséquence la démolition des ouvrages qu'ils y avaient édifié, la cour d'appel a

retenu que cette clause devait être regardée comme privée d'objet dès lors qu'elle déclarait leur conférer un droit de servitude interdisant au propriétaire du fonds servant toute jouissance de sa propriété en méconnaissance des principes applicables ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 544, 637, 686 et les articles 1134, 1108 et 1[...] du code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 ;

8°/ que le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée ; qu'en l'espèce, pour juger que la clause litigieuse instituait une servitude et, partant, devait être annulée, la cour d'appel a retenu, d'une part, que « les parties ont stipulé de manière expresse et non équivoque l'existence d'une servitude et ce, à deux reprises » et que « le vocabulaire utilisé, qui fait référence au fonds dominant, est propre au régime de la servitude » et, d'autre part, que « les termes employés, au demeurant dans un acte authentique, doivent dès lors recevoir leur pleine acception juridique » ; qu'en statuant ainsi, quand il lui appartenait de restituer l'exacte qualification du droit conféré par la clause litigieuse, la cour d'appel a violé l'article 12 du code de procédure civile ;

9°/ en toute hypothèse que l'acte dont les termes sont contradictoires ne saurait être qualifié de clair et doit faire l'objet d'une interprétation ; qu'en l'espèce, la clause litigieuse instituait expressément une servitude au profit de la société P... tout en privant Mme W... de la jouissance de la partie de sa propriété grevée par cette servitude ; qu'à supposer qu'une servitude ne puisse être constituée par la reconnaissance d'un droit de jouissance exclusif au profit du propriétaire du fonds dominant, ayant pour effet de priver le propriétaire du fonds servant de la jouissance d'une partie de sa propriété, la clause litigieuse était entachée de contradiction ; qu'en déclarant néanmoins non équivoque cette clause et en refusant de l'interpréter, la cour d'appel, qui aurait dû rechercher quelle avait pu être la commune intention des parties en permettant au vendeur d'user seul du fonds litigieux, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134, devenu l'article 1103 du code civil ;

**Mais attendu qu'ayant retenu, d'une part, que, lors de la vente, les parties avaient entendu créer, de manière expresse et non équivoque, un service à la charge du fonds acquis par Mme W... et au profit du fonds voisin initialement conservé par la société P..., d'autre part, que la convention interdisait, compte tenu de la configuration des lieux, toute jouissance de la pièce objet de la clause par son propriétaire, la cour d'appel n'a pu qu'en déduire que la clause litigieuse avait institué une servitude dont elle a prononcé, à bon droit, la nullité ;**

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen du pourvoi du géomètre-expert :

Attendu que le géomètre-expert fait grief à l'arrêt de le condamner à garantir la société Lovinvest de toutes les condamnations prononcées contre elle, alors, selon le moyen :

1°/ que, le géomètre n'est tenu que d'une obligation de moyen limitée au champ de ses missions, lesquelles n'incluent pas l'appréciation de la légalité des titres de propriété des parties ; que, pour dire la société Estadiou responsable de l'empiètement de la résidence « [...] » sur une partie du premier étage du fonds de Mme W..., résultant de la nullité de la clause de servitude consentie par cette dernière en faveur du propriétaire du fonds voisin, la cour d'appel a retenu

que, bien que l'état de division établi fut conforme aux plans d'architecte et aux titres de la société Lovinvest, la configuration des lieux, révélant une surface supérieure au premier étage par rapport au rez-de-chaussée, aurait dû la conduire à rechercher le titre de Mme W... pour déterminer les droits réels de la société Lovinvest sur cette portion ; qu'en statuant ainsi, tandis qu'il n'entrait pas dans sa mission d'apprécier la légalité de la servitude consentie par Mme W... en faveur du propriétaire du fonds voisin, la cour d'appel a violé l'article 1147 devenu 1231-1 du code civil ;

2°/ que la faute du maître d'ouvrage exonère totalement ou partiellement le l'entrepreneur de sa responsabilité contractuelle à son égard ; qu'en l'espèce, la société Estadiou faisait valoir qu'en sa qualité de professionnel de l'immobilier, la société Lovinvest aurait également dû se convaincre de la situation des lieux et était par conséquent en partie responsable de son propre préjudice ; qu'en retenant, pour condamner la société Estadiou à garantir la société Lovinvest de toutes les condamnations mises à sa charge, qu'il « importait peu que d'autres professionnels aient concouru à la réalisation du dommage dans la mesure où sa propre faute est établie », la cour d'appel a violé l'article 1147 devenu 1231-1 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que le géomètre-expert aurait dû attirer l'attention de la société Lovinvest, nonobstant sa qualité de professionnel de l'immobilier, sur le fait que le premier étage de son immeuble avait une surface supérieure à celle du rez-de-chaussée, de sorte que partie d'un lot du premier étage se situait sur une parcelle dont cette société n'apparaissait pas être propriétaire selon son titre, la cour d'appel, qui n'a pas exigé du géomètre-expert la vérification des droits de son client en recherchant le titre de Mme W... et en appréciant la légalité de la clause instituant la servitude, a pu en déduire que l'appel en garantie devait être accueilli ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

## **Document 7 Cass. 3<sup>e</sup> civ. 6 avr. 2023, n° 21-19.851**

### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 7 mai 2021) et les productions, la Société des auteurs et compositeurs dramatiques (la SACD) a acquis, de la fondation Maison de poésie (la fondation), un ensemble immobilier, par un acte des 7 avril et 30 juin 1932 stipulant, d'une part, que n'était pas comprise dans la vente la jouissance ou l'occupation, par la fondation, des locaux où elle était installée dans l'immeuble, d'autre part, qu'au cas où la société le jugerait nécessaire, elle pourrait demander la mise à sa disposition des locaux occupés par la fondation, à charge pour elle d'édifier dans la propriété une construction de même importance que la fondation occupera gratuitement et pendant toute son existence.

2. Ayant été assignée en constatation de l'expiration de son droit et en expulsion, la fondation a libéré les lieux le 7 octobre 2011 en exécution d'un arrêt du 10 février 2011 qui a été cassé en toutes ses dispositions (3e Civ., 31 octobre 2012, pourvoi n° 11-16.304, Bull. 2012, III, n° 159).

3. Par un arrêt du 18 septembre 2014, rendu sur renvoi après cassation et désormais irrévocable (3e Civ., 8 septembre 2016, pourvoi n° 14-26.953, Bull. 2016, III, n° 105), la restitution des locaux a été ordonnée, la fondation ayant été reconnue titulaire, pour la durée de son existence, d'un droit réel lui conférant une jouissance spéciale, distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le code civil.

4. La SACD ayant été condamnée, en référé, à libérer les lieux et à payer une indemnité d'occupation provisionnelle, la fondation l'a assignée au fond en indemnisation des préjudices matériels et moraux occasionnés par l'occupation persistante des locaux litigieux et en suppression des restrictions à l'exercice de son droit de jouissance, telle l'interdiction de donner en location les locaux concernés.

### Examen des moyens

#### Sur le premier moyen

#### Enoncé du moyen

5. La SACD fait grief à l'arrêt de la condamner à indemniser le préjudice de jouissance et le préjudice moral de la fondation, alors « qu'en retenant que la SACD n'a pas exécuté l'arrêt du 18 septembre 2014 ordonnant la restitution des locaux à la Maison de Poésie, puisque précisément elle a mis des obstacles au plein exercice du droit de jouissance ou d'occupation dont la Maison de Poésie doit pouvoir jouir et user librement et que ces obstacles ne sauraient être considérés comme de pure convenance sans préciser quels étaient ces obstacles caractérisant l'atteinte portée au droit de la Maison de Poésie, autrement que par le constat général que la SACD ne peut se satisfaire de permettre l'accès à la Fondation aux conditions d'accès qu'elle impose (horaires, jours, modalités d'accès?), la cour d'appel, qui n'a pas précisément caractérisé les atteintes portées par la SACD aux droits de la Maison de Poésie, a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

### Réponse de la Cour

6. Par une décision motivée, la cour d'appel a constaté qu'en l'absence d'accord entre les parties sur les modalités d'accès aux locaux litigieux, la SACD avait fixé des limitations tenant aux jours et horaires d'ouverture, ainsi qu'au nombre d'occupants admis et installé un dispositif d'entrée par badges.

7. Elle a pu en déduire qu'en imposant de telles restrictions, la SACD avait manqué à ses obligations

contractuelles et ainsi porté atteinte au libre exercice du droit d'occupation et de jouissance dont la fondation est titulaire.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le second moyen

Enoncé du moyen

9. La SACD fait grief à l'arrêt de juger que la fondation peut occuper elle-même les locaux ou donner à bail les droits qu'elle détient sur ceux-ci, alors :

« 1°/ que le juge ne doit pas dénaturer les documents de la cause ; qu'en l'espèce la cour d'appel a retenu que la clause de la convention du 30 juin 1932, aux termes de laquelle 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 la Poésie et par elle seule des locaux où elle est installée actuellement et qui dépendent dudit immeuble, impliquait que la Maison de Poésie pouvait donc en percevoir les fruits, à savoir les loyers, et pouvait donc procéder à une location en raison de l'alternative prévue par la clause entre une jouissance ou une occupation des locaux par la Maison de Poésie ; que la cour d'appel, qui a ainsi donné à la clause un sens et une portée qui aurait été la sienne en l'absence de la précision que la jouissance ou l'occupation des locaux devaient être faites par la Maison de Poésie et par elle seule et a ainsi fait abstraction de cette précision a dénaturé ladite clause en violation du principe précité ;

2°/ qu'en retenant qu'il est d'ailleurs loisible de considérer que le testateur [N] [D] n'a pas spécialement voulu interdire à la Maison de Poésie de poursuivre ses buts en utilisant les fruits de la location du bien attribué si au fil du temps cette façon de promouvoir la poésie lui apparaissait plus fructueuse et que la seule condition a pu être pour lui que ces revenus aillent à la Maison de Poésie et à elle seule dans la réalisation de ses fins, la cour d'appel, qui s'est ainsi fondée sur des motifs hypothétiques, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ qu'en statuant ainsi sans rechercher, comme l'y invitait les conclusions de la SACD, si la stipulation ainsi faite d'un droit de jouissance ou d'occupation par la seule Maison de Poésie ne résultait pas de la volonté du testateur [N] [D] de consacrer à la poésie l'hôtel particulier de la [Adresse 3] qu'il a légué à la fondation constituée en exécution de ses dispositions testamentaires, ce qui excluait que la Fondation Maison de Poésie puisse louer les locaux objet du droit sui generis ainsi convenu pour elle seule, la cour d'appel a encore violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

10. Par une interprétation nécessaire et exclusive de dénaturation, **la cour d'appel a souverainement retenu que la convention, en prévoyant un droit de jouissance ou d'occupation par la Maison de poésie et par elle seule, offrait une alternative à la fondation qui avait la possibilité soit d'occuper elle-même les locaux soit d'en jouir en en percevant les fruits que constituent les loyers, la condition d'exclusivité imposant, dans l'hypothèse d'une location, que les revenus soient destinés à la seule fondation pour la réalisation de ses fins.**

11. Elle a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

## **Document 8 Modèles de clauses**

### Constitution d'un droit réel de jouissance spéciale sur un immeuble

- *Variante à une constitution de servitude*

#### **Désignation**

#### **Références de publicité foncière**

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me ....., notaire à ....., le ....., publié au service de publicité foncière de ....., le ....., volume ....., numéro.

M. A souhaitant pouvoir accéder, pour y pêcher, à l'étang appartenant à M. B, les comparants ont arrêté entre eux les conventions suivantes.

#### **Constitution de droit réel de jouissance spéciale**

M. xx concède à M. xxx, qui accepte un droit réel de jouissance spéciale sur son fonds pour une durée fixe de quarante ans commençant à courir le xxxxxx pour se terminer le xxxxxx. Ce droit est constitué dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après.

Ce droit confère à M. A, la faculté :

- De passer exclusivement à pied ou à vélo sur la partie ci-après désignée du terrain appartenant à M. B.
- De pêcher sur l'étang se situant au nord de la propriété appartenant à M. B

#### **Prix**

La présente constitution de droit réel de jouissance spéciale est consentie et acceptée moyennant le prix de xxxxx euros que M xxxxx a à l'instant payé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, à M. xxxxx qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

#### **Déclarations fiscales**

##### **Déclaration sur les plus-values**

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts

Monsieur B déclare

- que le BIEN vendu pour l'avoir acquis pour un montant de ###, aux termes d'un acte reçu par Maître , notaire à , le dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de, le, volume numéro.

Il est ici précisé que le prix ou la valeur déclarée du bien, lors de la précédente mutation, tel qu'indiqué dans le paragraphe "Références de publicité foncière", ne concernait pas d'autres biens en sus du bien, objet des présentes.

- que le montant dû au titre de la plus-value immobilière des particuliers sera prélevé par le notaire soussigné sur le prix de la présente constitution de droit réel et versé au service de la publicité foncière compétent avant l'exécution de la formalité fusionnée.

La plus-value résultant du présent acte sera taxée au taux forfaitaire prévu par l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux. En conséquence la déclaration de plus-value sera déposée en vertu de l'article 150 VH, II du Code général des impôts, sous peine de refus du dépôt, à l'appui de la réquisition de publier auprès du service de la publicité foncière compétent et à laquelle sera jointe la somme nécessaire au paiement de l'impôt sur le revenu afférent à cette plus-value, et donnent tous pouvoirs au Notaire soussigné pour qu'il la prélève sur le prix des présentes.

##### **Taxe de publicité foncière**

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare ne pas être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée ;

En conséquence, la présente constitution de droit réel de jouissance spéciale est exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 261, 5-2° du Code général des impôts. La présente convention portant sur un immeuble par l'objet auquel il s'applique au sens des dispositions de l'article 683 du Code général des impôts, la taxe de publicité foncière sera, en application de ce texte, liquidée sur le prix exprimé ci-dessus au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

En conséquence l'assiette de la taxe exigible sur la présente constitution de droit réel est de xxxx

Liquidation des Droits

Fin de la première partie, sur ..... pages.

## **DEUXIÈME PARTIE**

### **Charges et conditions**

La présente constitution de droit réel de jouissance spéciale a lieu sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :

1° Le droit réel de jouissance spéciale concédé par le présent acte s'exercera exclusivement sur une bande de terrain de deux mètres longeant la parcelle de M. B sur son côté ouest et parallèle à la parcelle cadastrée sous xxxxx ainsi qu'il résulte du plan annexé au présent acte. Ce droit étant conféré en vue de permettre à M. A d'exercer l'activité de pêche sur l'étang se situant au nord du fond appartenant à Monsieur B., Monsieur A ne pourra exercer son droit de passage qu'au cours des périodes ci-après définies. M. A jouira de son droit de pêcher, sans animaux, dans les conditions suivantes : il aura la faculté de pêcher les espèces de poissons suivantes : (indiquer l'espèce de poisson que M. A pourra pêcher). Monsieur A exercera cette activité au cours des périodes suivantes : (indiquer les périodes et les heures). Monsieur A. jouira de son droit sur la superficie totale de l'étang à l'exception de l'espace figurant entre les points A et B figurant sur le plan annexé au présent acte.

2° Le droit réel de jouissance spéciale présentement constitué est librement cessible, susceptible d'hypothèque, et confère à son titulaire la faculté de percevoir les fruits qui résulteraient de la concession par celui-ci d'un droit personnel de jouissance au profit d'un tiers. Toute convention de concession de jouissance consentie à titre réel ou personnel devra impérativement reproduire l'intégralité des charges et conditions stipulées au présent acte.

3° Le droit réel de jouissance spéciale ainsi concédé pourra être exercé dans les conditions ci-dessus indiquées, par M. A., les membres de sa famille, ses invités ou titulaires d'un droit de jouissance concédé par M. A, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les titulaires successifs de ce droit si M A venait à le céder ou à décéder avant le terme ci-dessus stipulé.

4° Le portail d'accès au chemin devra toujours être refermé après son ouverture pour permettre l'exercice du droit de passage présentement concédé

5° Le titulaire du droit réel de jouissance spéciale assumera, avec le propriétaire de l'étang, la moitié des frais d'entretien du chemin périphérique de l'étang.

6° Le droit réel de jouissance spéciale s'éteindra :

- Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé
- Par le non-usage du droit pendant trente ans
- Par l'abus que le titulaire de ce droit ferait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations, soit en le laissant déperir faute d'avoir participé à son entretien.

- *Jouissance alternative d'un lot à usage de parking*

### **Désignation du lot**

### **Références de publicité foncière**

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Me ....., notaire à ....., le ....., publié au service de publicité foncière de ....., le ....., volume ....., numéro.

M. A et M. B souhaitant pouvoir stationner sur l'emplacement de parking appartenant à M. C, les comparants ont arrêté entre eux les conventions suivantes.

### **Constitution de droit réel de jouissance spéciale**

M. C concède à Messieurs. A et B, qui acceptent un droit réel de jouissance spéciale sur son emplacement de parking pour une durée fixe de vingt ans commençant à courir le xxxxxx pour se terminer le xxxxxx. Ce droit est constitué dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après.

Ce droit confère la faculté :

A M. A :

De stationner son véhicule entre 8 heures et 18 heures 30 sur l'emplacement ci-dessus désigné.

A M. B :

De stationner son véhicule entre 19 heures et 7 heures 30 sur l'emplacement ci-dessus désigné.

### **Prix**

La présente constitution de droit réel de jouissance spéciale est consentie et acceptée moyennant le prix de xxxxx euros s'appliquant, savoir :

- Au droit réel consenti à M A à concurrence de la somme de xxx que M A a à l'instant payé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, à M. C qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.
- Au droit réel consenti à M B à concurrence de la somme de xxx que M B a à l'instant payé comptant ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, à M. C qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

### **Déclarations fiscales**

#### **Déclaration sur les plus-values**

Voir ci-dessus

#### **Taxe de publicité foncière**

Voir ci-dessus

Fin de la première partie, sur ..... pages.

## **DEUXIÈME PARTIE**

### **Charges et conditions**

La présente constitution de droit réel de jouissance spéciale a lieu sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :

1° Le droit réel de jouissance spéciale concédé par le présent acte ne permettra à son titulaire que de stationner des véhicules légers et des deux-roues à l'exclusion des véhicules suivants (lister les véhicules exclus : par exemple véhicule GPL). La hauteur du véhicule ne devra pas excéder xxx. Le titulaire de ce droit pourra, au cours de la plage horaire correspondante à son droit, entrer et sortir du parking à sa guise au moyen d'un badge. Le stationnement est interdit sur tout autre emplacement que celui désigné ci-dessus. Le titulaire du droit réel de jouissance spéciale ne pourra, sauf à commettre un abus de jouissance, encombrer l'emplacement d'aucun objet (...). Le titulaire du droit réel de jouissance spéciale autorise d'ores et déjà le

propriétaire à faire déplacer son véhicule pour le cas où celui-ci serait garé en dehors des heures réservées. *Prévoir éventuellement une clause pénale*

2° Le droit réel de jouissance spéciale présentement constitué est librement cessible et confère à son titulaire la faculté de percevoir les fruits qui résulteraient de la concession par celui-ci d'un droit personnel de jouissance au profit d'un tiers. Dans ce dernier cas, la convention de concession de jouissance devra impérativement reproduire l'intégralité des charges et conditions stipulées au présent acte.

3° Le droit réel de jouissance spéciale ainsi concédé pourra être exercé dans les conditions ci-dessus indiquées par son titulaire, les membres de sa famille, ses invités ou titulaires d'un droit de jouissance concédé par le titulaire dudit droit réel de jouissance spéciale, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les titulaires successifs de ce droit si son titulaire venait à le céder ou à décéder avant le terme ci-dessus stipulé. Il est toutefois convenu que la faculté de céder ledit droit réel ou de concéder un droit de jouissance à caractère personnel ne pourra être exercée qu'à compter de xxxxx(indiquer le terme) (A stipuler par exemple dans l'hypothèse où le propriétaire émettrait le vœu de procéder prochainement à un échange de parking).

4° Le droit réel de jouissance spéciale s'éteindra :

- Par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé
- Par le non-usage du droit pendant trente ans
- Par l'abus que le titulaire de ce droit ferait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations, soit en le laissant dépérir faute d'entretien.

5° au cas où le propriétaire le jugerait nécessaire, il aurait le droit de demander que le parking faisant l'objet de la présente convention soit mis à sa disposition, à charge par lui de fournir dans l'ensemble immobilier duquel dépend le lot ci-dessus désigné ou dans un ensemble immobilier situé dans un périmètre de 200 mètres à vol d'oiseau, un autre emplacement de stationnement de même surface et accessible à des véhicules d'une hauteur maximale de 1,90 mètres et d'une largeur maximale de 2,40 mètres. Cette faculté est offerte au propriétaire jusqu'à l'expiration d'une durée de xxx années à compte des présentes.

6° Le titulaire du droit réel de jouissance spéciale continuera à jouir du bien vendu pour le cas où celui-ci serait vendu sans son accord. Cette vente lui sera inopposable. Le propriétaire ne pourra exiger la vente de la pleine propriété du bien grevé dudit droit réel de jouissance spéciale contre la volonté du titulaire de ce droit. Pour le cas où l'immeuble serait vendu d'un commun accord, le prix de cette vente sera réparti en fonction de la valeur économique du droit réel de jouissance spéciale à l'époque de cette vente. Cette répartition sera effectuée en application de la formule ci-après : +++++