

CIV.3

LG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 9 février 2017

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10079 F-D

Pourvoi n° K 15-27.301

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu la décision suivante :

Vu le pourvoi formé par :

1°/ M. [P] [P], domicilié [Adresse 1],

2°/ la Société de podologie [P], société d'exercice libéral à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1],

contre l'arrêt rendu le 22 septembre 2015 par la cour d'appel de Reims (chambre civile, 1re section), dans le litige les opposant à Mme [H] [R], domiciliée [Adresse 2],

défenderesse à la cassation ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 10 janvier 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Meano, conseiller référendaire rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Vu les observations écrites de la SCP Delaporte et Briard, avocat de M. [P] et de la Société de podologie [P], de la SCP Le Bret-Desaché, avocat de Mme [R] ;

Sur le rapport de Mme Meano, conseiller référendaire, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Vu l'article 1014 du code de procédure civile ;

Attendu que le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [P] et la Société de podologie [P] aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de M. [P] et de la Société de podologie [P] ; les condamne à payer la somme globale de 3 000 euros à Mme [R] ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du neuf février deux mille dix-sept.

MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Delaporte et Briard, avocat aux Conseils, pour M. [P] et la Société de podologie [P]

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, après avoir dit que le droit d'usage et d'habitation conféré à [P] [P] s'applique à la fois au rez-de-chaussée et aux étages de l'immeuble sis [Adresse 3], outre le garage, d'avoir débouté [P] [P] et la société de podologie [P] de leurs demandes tendant à voir dire et juger que Mme [R] devra cesser sous astreinte tous actes, agissements, voies de fait de nature à priver ou entraver l'exercice et la jouissance du droit d'usage et d'habitation dont il est titulaire, dire et juger que Mme [R] n'a pas accès aux parties privatives de M. [P] [P] du [Adresse 4] et lui en interdire l'accès tant que M. [P] [P] sera titulaire du droit d'usage et d'habitation, autoriser M. [P] [P] à fermer tous les accès internes et privés avec l'immeuble sis [Adresse 5], aux frais exclusifs de Mme [R], condamner Mme [R] au paiement de la somme de 10.000 euros au titre du préjudice moral, condamner Mme [R] au paiement de la somme de 36.000 euros au titre de son préjudice de jouissance eu égard à la valeur locative de la maison sise [Adresse 6] et à la durée de la privation de la jouissance par le fait fautif de Mme [R], condamner Mme [R] à lui restituer différents biens mobiliers se trouvant dans la maison sise [Adresse 6], et condamner sous astreinte Mme [R] à résilier l'abonnement gaz,

Aux motifs propres qu'« il résulte des pièces versées aux débats par les parties que selon acte notarié du 31 mai 2006, M. [P] et Mme [R] ont entendu faire cesser l'indivision qui existait entre eux au sujet de l'immeuble sis [Adresse 6] et sur le garage sis [Adresse 7] ; que Mme [R] a acquis la totalité de la propriété de ces biens ; qu'il est précisé dans l'acte que le droit d'usage et d'habitation conféré à M. [P] ne s'applique qu'aux parts licitées et que ce droit lui donne droit de jouir des immeubles conjointement avec le cessionnaire propriétaire du surplus ; qu'ainsi que l'ont justement constaté les premiers juges, ces dispositions montrent clairement que la jouissance des immeubles n'a pas été attribuée de manière exclusive à M. [P] mais qu'il a attribué à Mme [R] tous les droits attachés au droit de propriété dont celui de jouir des immeubles conformément à l'article 544 du code civil et que ce droit co-existe avec le droit de jouissance attaché au droit d'usage et d'habitation prévu par l'article 627 du même code, sans qu'il soit utile de déterminer si Mme [R] a fixé son

domicile dans l'immeuble litigieux ou contigu ; que le jugement entrepris sera dès lors confirmé en ce qu'il a jugé que le droit d'usage et d'habitation de M. [P] s'appliquait à la fois au rez-de-chaussée et aux étages de l'immeuble sis [Adresse 6], outre le garage et débouté ce dernier de sa demande tendant à faire interdiction à Mme [R] d'accéder aux parties dont les concluant ont la jouissance partagée, en ce qu'il n'a pas autorisé M. [P] à fermer les accès avec l'immeuble contigu sis [Adresse 5] et débouté ce dernier de ses demandes de réparation du préjudice moral fondé sur la revendication erronée d'un droit de jouissance exclusif. Il sera également confirmé en ce qu'il a débouté M. [P] de sa demande de restitution des biens mobiliers dès lors que selon l'acte précité, les biens meubles et objets mobilier se trouvant dans la maison sis [Adresse 4] ont le même statut que l'immeuble tout comme en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande de M. [P] de faire cesser tous actes, agissements et voies de fait de nature à priver et entraver la jouissance de droit d'habitation tant que les droits respectifs des parties n'aura pas été organisé ; que M. [P] sera également débouté de sa demande en réparation de la perte de la valeur locative mensuelle du bien fondée également sur la revendication erronée d'un droit de jouissance exclusif ; qu'enfin, il sera également débouté de sa demande tendant à voir condamner Mme [R], sous astreinte, à résilier l'abonnement gaz sis [Adresse 6] » (arrêt, p. 6 ),

Et aux motifs adoptés des premiers juges que « selon l'article 628 du code civil, les droits d'usage et d'habitation se règlent par le titre qui les a établis et reçoivent, d'après ses dispositions, plus ou moins d'étendue ; qu'il résulte de l'acte précité du 31 mai 2006 que [P] [P] et [H] [R] ont entendu faire cesser l'indivision qui existait entre eux au sujet de l'immeuble sis [Adresse 4] et sur le garage sis [Adresse 7]. [H] [R] a ainsi acquis la totalité de la propriété de ces biens immeubles ; que l'acte précise bien : - que le droit d'usage et d'habitation conféré à [P] [P] ne s'applique qu'aux « parts licitées », cette expression étant indiquée en caractère gras et - que ce droit lui donne droit de jouir des immeubles « conjointement avec le cessionnaire propriétaire du surplus » ; que ces stipulations montrent clairement que la jouissance des immeubles n'a pas été attribuée de façon exclusive à [P] [P]. Au contraire, l'acte a attribué à [H] [R] tous les droits attachés au droit de propriété dont celui de jouir des immeubles conformément à l'article 544 du code civil. Ce droit coexiste avec le droit de jouissance attaché au droit d'usage et d'habitation par l'article 627 du même code ; que l'application de ces clauses n'a pas posé difficultés tant que [H] [R] et [P] [P] ont cohabité dans le cadre de leur concubinage ; que depuis leur séparation, la jouissance commune des lieux a été organisée en ce qui concerne les locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [Adresse 4] : leurs activités professionnelles respectives s'exercent dans des locaux séparés, une pièce affectée à l'usage de salle d'attente leur sert conjointement ; qu'au contraire, la jouissance des autres pièces de cet immeuble et la jouissance du garage n'ont pas encore été parfaitement réglementées ; que l'acte du 31 mai 2006 a seulement dispensé le cédant de fournir caution, au sens de l'article 626 du code civil, et réparti la charge des réparations, des impôts, et contributions, de l'assurance des locaux et des factures d'eau, de gaz et d'électricité ; que tant que certaines parties de l'immeuble n'auront pas été spécialement affectées, par convention ou par une décision judiciaire, à l'exercice de son droit d'usage et d'habitation, [P] [P] n'est donc pas fondé à prétendre pouvoir jouir de « parties privatives » dans l'immeuble, et en conséquence à demander qu'il soit fait interdiction à [H] [R] d'accéder à de telles parties, et qu'il soit autorisé à fermer les accès avec l'immeuble contigu sis [Adresse 8] ; que la demande tendant à la réparation du préjudice moral doit suivre le sort de cette prétention, dès lors qu'elle est également fondée sur des atteintes au prétendu droit exclusif invoqué par [P] [P] ; qu'il ne peut pas davantage réclamer restitution de biens mobiliers alors que, selon l'acte précité, les biens meubles et les objets mobiliers se trouvant dans la maison sise sur Brossolette ont le même statut juridique que cet immeuble ; qu'il est pareillement sans intérêt pour la solution du litige de déterminer si [H] [R] a fixé son domicile dans l'immeuble litigieux ou dans la maison contigüe »,

Alors, d'une part, qu'aux termes de l'acte de « cession à titre de licitation faisant cesser l'indivision » en date du 31 mai 2006 il était stipulé sous le paragraphe « Propriété Jouissance » : « Le cessionnaire est seul propriétaire de la totalité des biens licités à compter de ce jour, mais il aura la jouissance des parts licités qu'à l'extinction du droit d'usage et d'habitation ci-après réservé par le cédant à son profit », puis sous le paragraphe « Réserve du droit d'usage et/ou d'habitation » : « Le cédant réserve expressément à son profit et pendant sa vie, le droit d'usage et/ou d'habitation des parts licités, pour en jouir conjointement avec le cessionnaire propriétaire du surplus » ; qu'en énonçant qu'« il est précisé dans l'acte que le droit d'usage et d'habitation conféré à M. [P] ne s'applique qu'aux parts licitées et que ce droit lui donne droit de jouir des immeubles conjointement avec le cessionnaire propriétaire du surplus » sans faire mention du paragraphe précédent du titre établi le 31 mai 2006, duquel il résultait sans aucune équivoque que Mme [R] n'aurait la jouissance des parts licitées qu'à l'extinction du droit d'usage et d'habitation réservé par M. [P] [P], la cour d'appel a dénaturé l'acte susvisé et a violé l'article 1134 du code civil,

Alors, d'autre part, que le droit d'usage et d'habitation créé au profit du coïndivisaire qui a cédé ses droits indivis à titre de licitation aux fins de faire cesser l'indivision est un droit exclusivement attaché à la personne de son titulaire ; qu'en énonçant que le droit d'usage et d'habitation des parts licitées conféré à M. [P] [P] en vertu de l'acte de cession à titre de licitation faisant cesser l'indivision conclu le 31 mai 2006 avec Mme [H] [R], coexistait avec tous les droits attachés au droit de propriété, dont celui de jouir des immeubles conformément à l'article 544 du code civil pour en déduire que M. [P] [P] ne pouvait faire interdiction à Mme [H] [R] d'accéder aux parties dont les concluants avaient la jouissance partagée et ne pouvait pas plus être autorisé à fermer les accès avec l'immeuble contigu sis [Adresse 8], la cour d'appel a violé les articles 544, 628, 629, 632 et 633 du code civil,

Alors, enfin, que le droit d'usage et d'habitation confère à son titulaire le droit d'user du bien dans les limites de ses besoins et ceux de sa famille ; qu'il s'évince des constatations de l'arrêt que le droit d'usage et d'habitation de M. [P] [P] s'appliquait à la fois au rez-de-chaussée et aux étages de l'immeuble sis [Adresse 6], outre le garage ; qu'en déboutant néanmoins M. [P] [P] de sa demande tendant à voir cesser tous actes, agissements et voies de fait de nature à priver ou entraver la jouissance de son droit d'habitation tant que les droits respectifs des parties n'auront pas été organisés, la cour d'appel a violé les articles 632 et 633 du code civil.