



## À tout droit tout honneur !

Le droit réel de jouissance spéciale est-il l'instrument d'une possible évolution du droit français vers une propriété qui relèverait d'un faisceau de droits ? Et, si tel est le cas, le serait-il « sans repenser la figure du propriétaire » ? Telles sont les questions qui, sur l'évocation d'une conception renouvelée des accès aux utilités du bien, viennent conclure le dernier rapport annuel rendu par la Cour de cassation. À l'origine de débats doctrinaux dont l'intensité témoigne de l'impact que l'irruption de l'arrêt Maison de poésie du 31 octobre 2012 a, selon d'aucuns, eu sur notre conception de la propriété, ces questions demeurent ouvertes. Nous n'avons pas la prétention de rouvrir la controverse. Qu'il nous soit néanmoins permis de rappeler que cette jurisprudence a opportunément étendu le domaine de l'autonomie de la volonté et ainsi réduit la distinction classique entre les droits réels et les droits personnels, les premiers tendant désormais, comme les seconds, à devenir une catégorie sensible à la liberté contractuelle. Faut-il s'en émouvoir en pointant du doigt une intolérable atteinte au droit de propriété ? Faut-il au contraire relativiser l'utilité de ce nouvel outil en arguant de la vocation des droits réels nommés par la loi à embrasser, à de rares exceptions près, tous les modes de jouissance ? Aucune de ces positions ne nous paraît refléter la réelle portée théorique et pratique de ce qui constitue sinon une révolution, du moins une évolution majeure du droit des biens. Les droits réels de jouissance spéciale (DRJS) dérivent en effet, au même titre que les droits réels nommés par la loi, du droit de propriété dont ils ne sauraient emprunter les caractères sans, de manière corrélative, y porter une irrémédiable

atteinte. Exception faite de certains cas particuliers – notamment dans le contexte de la copropriété – il en résulte une double limite tenant à l'impossibilité tant de partager, fût-ce temporairement, la totalité des utilités attachées au droit de propriété que d'éclater à perpétuité tout ou partie seulement de ces utilités. En réalité point de révolution : cette nouvelle catégorie de droits réels vient plus modestement – mais c'est déjà beaucoup – combler le vide séparant la propriété des modèles de droits réels sur la chose d'autrui dont la définition légale ne permet pas, ou trop peu, d'englober les hypothèses de jouissances évolutives, alternatives, ou successives, et dont le régime est engourdi de règles dont la portée impérative ne s'imposait pas avec la force de l'évidence. Que l'on songe au caractère viager de l'usufruit ou au plafonnement à la durée de trente ans de ce droit lorsqu'il est concédé à une personne morale : deux règles dont la rigueur paraît disproportionnée eu égard à la stricte nécessité d'isoler le droit de propriété des autres droits réels.



### Une nouvelle marque d'intérêt portée aux DRJS par les magistrats du Quai de l'horloge



Les droits réels de jouissance spéciale ont eu l'honneur du dernier rapport annuel de la Cour de cassation consacré à la propriété ; et leur étude vient clore ce rapport. Voyons-y un nouveau signe de l'intérêt que les magistrats du Quai de l'horloge portent à cette nouvelle catégorie de droits réels. On a coutume de dire, dans le contexte actuel, qu'il y aura un avant et un après. Alors profitons de cette période de confinement pour préparer l'après !

**Vivien Streiff,**  
président  
de commission  
du 112<sup>e</sup> Congrès  
des notaires


#### Editions Francis Lefebvre Solution Notaire Hebdo

42, rue de Villiers,  
92532 Levallois-Perret Cedex  
Tél. : 01 41 05 22 00  
E-mail : serviceclients@efl.fr  
Internet : <http://www.efl.fr>  
SAS au capital de 241 608 €  
CPPAP : 1119 T 93521  
Impression Chirat -  
744, rue de Sainte Colombe -  
42540 Saint-Just-la-Pendue  
Conception et réalisation :  
Nord compo,  
Villeneuve d'ascq  
Dépôt légal  
Avril 2020

Hebdomadaire  
3<sup>e</sup> année - ISSN : 2557-7107  
Abonnement 2020 revue  
+ services numériques : 413,51 €  
Prix de ce numéro : 25,53 €  
Principal associé :  
Éditions Lefebvre Sarrut  
Président et Directeur de la  
publication : Renaud Lefebvre  
Responsable de la publication :  
Vincent Toussaint  
Rédactrice en chef :  
Laure Toury, l.toury@efl.fr

Rédacteurs : C. Barde,  
N. Besson-Sénéchaud, B. Brom,  
M. Cabrera, C. Canevy, D. Chaminade,  
J. Courquin, C. Cros, C. Dancoisne,  
A. Deschamps, S. Didier, F. de Beaufort,  
E. de Loth, O. Desumeur, A. Étienne,  
R. Fosset, F. Gall-Kiesmann, G. Henriot,  
A. Icart, S. Jaillot, J. Labasse,  
B. Macquart-Moulin, V. Magnier,  
M.-A. Massiot, P. Perpoil, C. Prével  
Conseiller éditorial : Pierre Odolant  
Assistants d'édition : A.-V. Bernard ;  
N. Da Silva  
Création de la maquette : Éric Mégou

Régie publicité : Mistral Média :  
01 40 02 99 00

 @SolNotHebdo

© Éditions Francis Lefebvre 2020  
Reproduction, même partielle, interdite  
sans autorisation  
Origine du papier : Allemagne ; sans  
fibres recyclées ;  
Prot : 19gt



10-31-1895