

Goederen – Bijzondere overeenkomsten – Biens – Contrats spéciaux

J.P. Rhode-Saint-Genèse, 21 novembre 2023

RG : 23A96

Siège : N. De Rijck

Plaid. : F. Couvreur, D. Philippe

En cause de : M.T. c. R.C.L., E.G.

1. Qualification d'une convention – Droit personnel ou droit réel ? – Prêt à usage (non) – Bail (non) – Occupation sans titre ni droit (non) – Droit réel d'usage ou d'habitation (oui) – Art. 625 et s. de l'ancien Code civil
2. Transcription (absence) – Opposabilité d'un droit réel – Tiers de bonne foi – Mention dans les actes
3. Modes d'extinction du droit d'usage – Art. 625 de l'ancien Code civil
4. Aveu extrajudiciaire – Qualification juridique (non) – Faits (oui)
1. Kwalificatie van een overeenkomst – Persoonlijk recht vs. zakelijk recht – Commodaat of bruiklening (nee) – Bezetting zonder recht of titel (nee) – Zakelijk recht van gebruik of bewoning (ja) – Art. 625 e.v. oud BW
2. Overschrijving (afwezig) – Tegenstelbaarheid van een zakelijk recht – Derden te goeder trouw – Vermelding in de akten
3. Wijze van tenietgaan van het gebruiksrecht – Art. 625 oud BW
4. Buitengerechtelijke bekentenis – Juridische kwalificatie (nee) – Feiten (ja)

1. Le commodat ou prêt à usage est un contrat essentiellement gratuit (art. 1876 de l'ancien C. civ.). Les conditions imposées dans la convention constitutive du droit d'usage constituent une contrepartie (en faveur d'un tiers) qui empêche la qualification du droit d'usage en commodat.

L'absence de loyer ou de contrepartie en faveur du propriétaire empêche la qualification du droit d'usage en bail.

L'existence de la convention qui accorde un droit d'usage empêche la qualification d'occupation sans titre ni droit.

Le droit réel d'usage au sens des articles 625 et suivants de l'ancien Code civil permet au propriétaire d'imposer conventionnellement le respect de certaines conditions particulières à l'usager.

Le fait de mentionner dans le compromis et l'acte authentique de vente le non-transfert de la jouissance du bien au moment de la passation de l'acte authentique renforce la thèse selon laquelle l'intention initiale des parties consistait en l'établissement d'un droit réel d'usage/d'habitation sur la maison.

2. L'existence d'un droit réel d'usage portant sur un bien immeuble n'est opposable aux tiers qu'à partir du moment où le titre constitutif a fait l'objet d'une transcription. L'absence de transcription ne peut cependant bénéficier qu'aux tiers de bonne foi.

La mention expresse dans le compromis et dans l'acte authentique de vente de l'existence de la convention accordant le droit d'usage et du fait que la jouissance concernant l'habitation n'est pas transmise au moment de la passation de l'acte authentique, suffit pour conclure que l'acquéreur avait parfaite connaissance des conditions d'occupation de l'immeuble et du droit d'usage. Le droit d'usage lui est par conséquent opposable.

3. En vertu de l'article 625 de l'ancien Code civil, le droit d'usage/d'habitation se perd de la même manière que l'usufruit, soit à l'échéance du terme, en cas de décès de l'usager, en cas de non-usage, en cas de consolidation, en cas de perte totale de la chose, en cas de renonciation de l'usager, en cas de déchéance de l'usager pour abus de jouissance ou encore de dissolution du droit du constituant, etc.

4. L'aveu extrajudiciaire suppose, dans le chef de la partie qui fait une déclaration, l'intention ou l'apparence imputable d'intention de confirmer l'exactitude des faits allégués. Il ne peut concerner ni le droit, ni la qualification d'une convention.

P.S. : appel a été interjeté de cette décision.

1. Het commodaat of de bruiklening is in essentie een overeenkomst om niet (art. 1876 oud BW). De voorwaarden die worden opgelegd in de overeenkomst die het gebruiksrecht verleent, vormen een tegenprestatie (ten gunste van een derde) die de kwalificatie van het gebruiksrecht als een commodaat beletten.

De afwezigheid van huur of een tegenprestatie ten gunste van de eigenaar belet de kwalificatie van het gebruiksrecht als huur-overeenkomst.

Het bestaan van een overeenkomst die een gebruiksrecht verleent, belet de kwalificatie als bezetting zonder recht of titel.

Het zakelijke gebruiksrecht in de zin van de artikelen 625 en volgende van het oud Burgerlijk Wetboek laat de eigenaar toe om bij overeenkomst bepaalde bijzondere voorwaarden op te leggen aan de gebruiker.

Het feit dat de onderhandse koopovereenkomst en de authentieke verkoopakte melding maken van het feit dat het genot van het goed niet is overgedragen op het moment van het verlijden van de authentieke akte, ondersteunt de stelling dat het oorspronkelijk de bedoeling van de partijen was om een zakelijk gebruiks-/bewoningsrecht op de woning te vestigen.

2. Het bestaan van een zakelijk gebruiksrecht op een onroerend goed is alleen tegenstelbaar aan derden na overschrijving van de vestigingstitel. Het ontbreken van een overschrijving kan echter alleen ten goede komen aan derden te goeder trouw.

De uitdrukkelijke vermelding in de onderhandse koopovereenkomst en in de authentieke verkoopakte van het bestaan van de overeenkomst die het gebruiksrecht verleent, en van het feit dat het genot van de woning niet is overgedragen op het moment van het verlijden van de authentieke akte, volstaat om te besluiten dat de koper volledig op de hoogte was van de voorwaarden voor de bezetting van het onroerende goed en van het gebruiksrecht. Het gebruiksrecht is hem derhalve tegenstelbaar.

3. Krachtens artikel 625 van het oud Burgerlijk Wetboek gaat het gebruiks-/bewoningsrecht op dezelfde manier teniet als het vruchtgebruik, namelijk bij het verstrijken van de termijn, bij overlijden van de gebruiker, bij ongebruik, bij vermenging, bij totaal verlies van het goed, bij afstand door de gebruiker, bij vervallenverklaring van de gebruiker wegens misbruik van genot of bij ontbinding van het recht van de vestiger, enz.

4. De buitengerechtigde bekentenis veronderstelt in hoofde van de partij die een verklaring aflegt, de intentie of de toerekenbare schijn hiervan om de juistheid van de aangevoerde feiten te bevestigen. Ze kan geen betrekking hebben op het recht of de kwalificatie van een overeenkomst.

P.S.: tegen deze beslissing is hoger beroep ingesteld.

.....

(...)

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par citation du 29 mars 2023.

Vu le jugement changement de langue du 11 avril 2023.

Vu le jugement réouverture des débats avec fixation nouvelle date d'audience art. 775 C.J. du 27 juin 2023.

Le Juge de Paix a entendu toutes les parties.

Le Juge de Paix a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été respectée.

Motivation

1. Par jugement du 27 juin 2023 le tribunal a ordonné la réouverture des débats afin de permettre aux parties de prendre position quant à la qualification de la convention comme droit d'habitation dans le sens des articles 625-636 ancien CC et les conséquences que cela engendre.

2. La convention entre parties signée le 27 juin 1998 stipule clairement :

« La partie A (L'ASBL dénomée « M.V. ») reconnaît à la partie B (Monsieur E.G. et son épouse R.C.) **le droit d'usage à titre gratuit et sans limite de temps**, à partir du 1/2/1997, du bien portant le numéro cadastral « sect A n° 414d » situé à ... (habitation et jardin) aux conditions suivantes :

– Que le bien susmentionné soit employé au service du Mouvement Marial et de l'accueil des prêtres pour un temps de repos et de recueillement ;

– Que la partie B (Monsieur E.G. et son épouse R.C.) prenne en charge la bonne organisation de ces services sous la direction de la partie C (Monsieur l'Abbé J.S.) ;

– Que la partie B assure l'entretien du bien en ce qui ne ressort pas de la responsabilité du propriétaire. »

Cette convention tripartite est signée par l'asbl M.V. (partie A), les époux G.-C. (partie B) et Mr l'Abbé J.S (partie C).

3. Le juge cherchera à interpréter la volonté des parties lorsque celle-ci n'est pas claire ou ne ressort pas du contrat qu'elles ont conclu.

Dans la présente cause les parties ne s'accordent pas sur la qualification du « droit d'usage » octroyé dans la convention en tant que droit réel ou droit personnel.

Un droit réel est la prérogative d'ordre juridique qui s'exerce directement sur un bien donné et qui permet dès lors à son titulaire d'en tirer une utilité plus ou moins grande. C'est en principe la chose elle-même qui doit fournir ledit avantage.

Un droit personnel est la prérogative d'ordre juridique qui autorise un individu à réclamer à une autre personne une certaine prestation. (Bernard, N. Précis de droit des biens, Anthemis, 2013, p. 55)

4. M. estime que le contrat entre parties doit être qualifié de prêt d'usage ou commodat (droit personnel).

Suivant l'article 1875 ancien CC le prêt à usage ou commodat est un contrat par lequel l'une des parties livre une chose à l'autre pour s'en servir, à la charge par le preneur de la rendre après s'en être servi.

Conformément l'article 1876 ancien CC ce prêt est essentiellement gratuit.

Mr et Mme G.-C. prétendent quant à eux que le droit d'usage, dont question dans la convention, est un droit réel d'usage qui consiste à user de la chose d'autrui, mobilière ou immobilière, et à en percevoir les fruits, mais uniquement dans les limites des besoins de son titulaire, appelé l'usager et de sa famille.

Le droit d'habitation est un droit d'usage associé à une maison et se présente comme un droit d'usufruit restreint (CA 24 mars 2004, n° 54/2004, cons. B.3.) Le droit d'habitation se restreint à ce qui est nécessaire pour l'habitation de celui à qui ce droit est concédé, et de sa famille.

5. Pas de commodat, ni de bail – Le commodat ou prêt à usage est un contrat essentiellement gratuit. Or il y a lieu de soulever dans la présente cause que Mr et Mme G.-C. ont payé depuis 1998 le précompte immobilier de la maison qu'ils occupent. Le droit d'usage accordé dans la convention du 27 juin 1998 est également conditionné. Les conditions imposées sont au service d'une tierce personne à savoir le Mouvement Marial et les prêtres sous la direction de l'Abbé S..

Mr et Mme G.-C. ne peuvent donc librement (ou gratuitement) user de la chose, à savoir l'habitation. Comme le dit M. dans son courrier du 20 juin 2022 le droit d'usage/droit d'habitation étant soumis à une *contrepartie*. Contrepartie cependant en faveur d'une tierce partie et non pour le propriétaire du bien lui-même.

La convention ne peut être qualifiée de commodat, qui est essentiellement un contrat gratuit.

La convention ne peut également être qualifiée de bail, aucun loyer n'ayant été prévu, ni de contrepartie pour le propriétaire du bien.

6. Pas d'occupation sans titre ni droit – L'occupation sans titre ni droit est une situation de fait, dans laquelle l'usager ne peut justifier l'usage de la chose par un titre conventionnel ou un droit réel. Tel n'est pas le cas en espèce. Mr et Mme G.-C. bénéficient d'un droit d'usage/d'habitation à titre gratuit et sans limite de temps sur base de la convention du 27 juin 1998.

7. Le droit d'usage/d'habitation – Conformément aux articles 625 et suivants ancien CC le droit d'usage est considéré comme un droit réel au même titre que le droit d'habitation.

Contrairement au commodat il est possible d'attacher conventionnellement des conditions au droit d'usage.

Le droit d'usage prévoit que l'usager peut jouir du bien qu'il occupe, moyennant le respect de certaines conditions :

– L'usager, et celui qui a un droit d'habitation, doivent jouir en bons pères de famille (art. 627 ancien CC)

– 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 (art. 628 ancien CC)

Dans le cas d'espèce, des conditions spécifiques ont été convenues quant à la mise au service de l'habitation au Mouvement Marial et l'hébergement des prêtres. L'étendu du droit d'habitation a ainsi été modelée.

– L'usager peut occuper le bien seulement pour ses propres besoins et ceux de sa famille (art. 630 ancien CC)

– Le droit d'usage doit être exercé personnellement et ne peut être cédé (art. 631 ancien CC)

Toutes ces conditions, u compris les conditions spécifiques mentionné dans la convention du 27 juin 1998 sont respectées par Mr et Mme G.-C.

8. La demande de paiement du précompte immobilier est adressée à Mr et Mme G.-C. depuis de longues années en tant que « propriétaire » et ils s'en sont acquittés depuis plus de 25 ans.

Mr et Mme G.-C. ont également reçu un courrier provenant de la Commune de ... en vue de l'enquête publique concernant les transformations prévues au monastère. Ils y sont repris en tant que « propriétaire ».

Cette situation de fait correspond également à la qualification de la convention en droit d'usage/droit d'habitation en tant que droit réel.

9. L'établissement d'un droit d'usage par simple convention sous seing privé et son opposabilité – M. estime que le droit d'usage en tant que droit réel n'a pas fait l'objet d'un acte authentique et n'a pas été soumis à la transcription ce qui est incompatible avec l'existence d'un droit réel immobilier. L'existence du droit réel d'usage portant sur un bien immeuble n'est opposable aux tiers qu'à partir du moment où le titre constitutif a fait l'objet d'une transcription hypothécaire, ce qui suppose, en règle générale, la passation d'un acte authentique et le paiement de droits d'enregistrement. Le manque de transcription ne peut cependant bénéficier qu'au tiers de bonne foi.

Le compromis de vente signé le 29 décembre 2021 entre l'ASBL « M.V. » et la srl M. stipule cependant au point D.8. : « *Occupation-Propriété-Jouissance* :

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu :

A partir du jour de l'acte authentique ou du 1^{er} avril 2022 au plus tard en ce qui concerne les biens redécrits A l'exception toutefois du bien redécrit sub 9/, étant la maison sise à ..., laquelle fait l'objet d'une convention sous signature privé datée du 27 juin 1998, entre le vendeur et monsieur G.E. et son épouse madame C.R., enregistrée au bureau de l'Enregistrement d'Overijse, le 1^{er} octobre 2001, volume 6-94, folio 75 case 21. L'acquéreur fera son affaire personnelle des conditions d'occupation dudit bien décrit sub 9/. Le vendeur déclare que la convention dont question ci-avant pourra prendre fin avant la passation de l'acte authentique.il s'engage, le cas échéant, à en avertir l'acquéreur dans les meilleurs délais. »

L'acte authentique passé le 25 mai 2022 mentionne quant à lui en page 7 :

« Pour ce qui concerne l'entrée en jouissance du bien sous le numéro 9, ce bien ayant fait l'objet d'une convention sou seing privé datée du 27 juin 1998, entre le vendeur et monsieur G.E. et son épouse madame C.R., enregistrée au bureau de l'Enregistrement d'Overijse, le 1^{er} octobre 2001, volume 6-94, folio 75 case 21, l'acquéreur en fera son affaire personnelle. »

Il en découle que la jouissance (ou l'usage) de l'habitation sise à ... et occupée par Mr et Mme G.-C n'a pas été transmise à la signature de l'acte authentique.

La mention expresse dans le compromis de vente du 29 décembre 2021 et dans l'acte authentique du 25 mai 2022 de l'existence de la convention du 27 juin 1998 et du fait que la jouissance concernant l'habitation avenue ... à ... n'est pas transmise au moment de la passation de l'acte authentique, suffit pour conclure que M. avait parfaite connaissance des conditions d'occupation de l'immeuble et du droit d'usage, qui lui est par conséquent opposable.

Le fait de mentionner dans le compromis de vente et l'acte authentique du non transfert de la jouissance du bien au moment de la passation de l'acte authentique renforce d'autant plus la thèse que l'intention initiale des parties consistait en l'établissement d'un droit réel d'usage/d'habitation sur la maison sise à ... en faveur de Mr et Mme G.-C.

L'acheteur du bien, qui a connaissance du droit d'usage, est tenu d'assumer les droits et obligations du propriétaire vendeur à l'égard du titulaire du droit réel d'usage et de respecter le droit de jouissance de ce dernier.

10. La fin du droit d'usage/droit d'habitation – Dans son courrier du 2 mai 2022 M. fait part de son souhait de résilier purement et simplement le droit d'occupation de Mr et Mme G.-C, sans explication et sans mentionner de raison.

Dans son courrier du 20 juin 2022 M. estime être devenu plein propriétaire de l'ensemble immobilier et de disposer de la libre jouissance de l'habitation, sise à ..., contrairement à ce qui est écrit dans l'acte authentique.

Ce courrier fait état de ce que la « *contrepartie* » au droit d'usage concédé aurait disparu. Le couvent ne serait plus employé au service Mouvement marial et à l'accueil des prêtres pour un temps de repos et de recueillement et Mr et Mme G.-C ne seraient plus en charge de la bonne organisation de ces services. La disparition de ces conditions emporte selon elle l'extinction du droit d'usage.

Il y a cependant lieu de souligner que le droit d'usage a été octroyé à titre gratuit. Aucune contrepartie n'a été convenue pour le propriétaire du bien. Tout au plus le droit d'usage

était soumis à certaines conditions, notamment que le bien soit employé au service du Mouvement Martial et de l'accueil de prêtres pour un temps de repos et de recueillement. Contrairement aux allégations de M., le Mouvement Marial existe toujours et la maison sise à ... est toujours au service du Mouvement Marial et assure toujours le service de l'accueil des prêtres (voir attestation Mouvement Marial pièce 5, 6, 7). M. ne prouve pas le contraire.

11. Par courrier du 20 septembre 2022 M. fait part de sa décision de mettre fin à l'occupation de Mr et Mme G.-C stipulant être étrangère aux activités précédemment organisées/autorisées/tolérées par l'ASBL M.V.. Un préavis de 6 mois prenant cours le 1^{er} octobre 2022 est signifié.

12. D'après l'article 625 ancien CC le droit d'usage/d'habitation se perd de la même manière que l'usufruit. A savoir : le décès de l'usager, l'échéance du terme, le non-usage, la consolidation, la perte totale de la chose, la renonciation de l'usager, la déchéance de l'usager pour abus de jouissance, la dissolution du droit du constituant...
Aucun de ces faits ne s'est produit actuellement, de sorte que le droit d'usage/d'habitation n'a pas pris fin. L'article 621 ancien CC stipule de surcroît que la vente de la chose sujette à usufruit ne fait aucun changement dans le droit de l'usufruitier ; il continue de jouir de son usufruit s'il n'y a pas formellement renoncé. Il en va de même pour le bénéficiaire d'un droit d'usage/d'habitation.

13. M. estime encore à tort qu'il existe un aveu extrajudiciaire dans le chef de Mr et Mme G.-C quant à l'extinction de leur droit d'usage.

L'aveu extrajudiciaire suppose, dans le chef de la partie qui fait une déclaration, l'intention ou l'apparence imputable d'intention de confirmer l'exactitude des faits allégués. L'aveu extra-judiciaire ne peut concerner ni le droit, ni la qualification d'une convention.

14. L'objet de la demande formulée par M. ne consiste pas en une demande de restitution anticipée du bien, mais en une demande de dire pour droit que l'occupation de Mr et Mme G.-C soit dite sans titre ni droit. Cette demande est clairement non fondée.

Décision

Le Juge de Paix,
Déclare les demande recevables.
Déclare la demande principale non fondée.
Déclare la demande reconventionnelle fondée.
Dis pour droit que la convention entre parties signée le 27 juin 1998 confère à Mr et Mme G.-C un droit réel d'usage/d'habitation sans limite de temps et à titre gratuit de la maison sise à ...
Condamne M. aux entiers dépens de la présente procédure en ce compris l'indemnité de procédure de € 1.800,00 euro. Le Juge de Paix condamne M., avec le numéro de BCE 0779329078, au paiement du droit de mise au rôle de 50,00 €. Ce droit de mise au rôle doit être payé à l'Etat Belge sur invitation.
(...)

Bijzondere overeenkomsten – Contrats spéciaux

Cass., 24 novembre 2023

RG : C.23.0251.F

Siège : M. Delange (président), M. Lemal (président de section), M.-C. Ernotte, A. Jacquemin et M. Marchandise (conseillers)

Plaid. : P. A. Foriers

En cause de : F.H. c. A.v.D., P.G., B.C., commune de Mettet

Contrat de bail – Droit de jouissance personnel – Bail sur la chose d'autrui – Commodat

Huurovereenkomst – Persoonlijk genotsrecht – Overeenkomst van verhuur van andermans goed – Commodaat

L'article 1709 de l'ancien Code civil dispose que le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

Celui qui donne ainsi une chose à bail ne s'oblige pas à concéder un droit réel sur la chose louée et ne transfère pas au preneur un droit propre de jouissance sur cette chose ; il s'engage seulement à ce que le preneur en ait la jouissance.

Il s'ensuit qu'un contrat de bail n'est pas nul par le fait que le bailleur, à défaut de disposer lui-même d'un droit réel ou de jouissance sur cette chose, n'est pas autorisé par celui qui en dispose à louer la chose.

Artikel 1709 van het oud Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de huur van goederen een contract is waarbij de ene partij zich verbindt om de andere het genot van een zaak te doen hebben gedurende een zekere tijd, en tegen een bepaalde prijs, die de laatstgenoemde zich verbindt te betalen.

Iemand die op deze manier een zaak verhuurt, verbindt zich er niet toe om een zakelijk recht op de verhuurde zaak te verlenen en draagt geen eigen genotsrecht op deze zaak over aan de huurder; hij verbindt zich alleen ertoe dat de huurder het genot ervan zal hebben.