

Biens

Droit personnel d'usage ou droit réel d'usage ? Telle est la question !

Dans le litige soumis à la Juge de paix de Rhode-Saint-Genèse^{*1}, les parties ne s'accordaient pas sur la qualification du « droit d'usage » octroyé par convention conclue près de 25 ans plus tôt. Le demandeur venait d'acquérir le bien et souhaitait mettre fin à l'occupation des défendeurs.

Selon ladite convention (tripartite), la partie A (propriétaire précédent) reconnaissait à la partie B (défendeurs à la cause soumise à la juge de paix) « *le droit d'usage à titre gratuit et sans limite de temps* » à plusieurs conditions dont le bénéficiaire était la partie C (qui n'était ni propriétaire, ni usager).

La question était de savoir s'il s'agissait d'un droit personnel (prêt à usage/commodat ou bail), comme le soutenait le demandeur, ou d'un droit réel d'usage (droit d'usage/d'habitation), comme le soutenaient les défendeurs.

La juge de paix a estimé qu'il ne pouvait s'agir d'un droit personnel :

- Elle indique que le commodat ou prêt à usage est un contrat essentiellement gratuit, ce qui n'est pas le cas du contrat litigieux : d'une part, les usagers ont payé le précompte immobilier depuis 1998, et, d'autre part, les conditions imposées à ceux-ci dans la convention empêchent le libre (et gratuit) usage de la chose et constituent dès lors une « *contrepartie* », certes en faveur d'une tierce personne.
- Elle ajoute que la convention ne peut être qualifiée de bail, dans la mesure où aucun loyer et aucune contrepartie en faveur du propriétaire du bien n'ont été prévus.
- La magistrate écarte également l'occupation sans titre ni droit, dès lors que les défendeurs peuvent évidemment se prévaloir d'« *un droit d'usage à titre gratuit et sans limite dans le temps* » aux termes de la convention.

Après avoir écarté les qualifications de droits personnels, la juge de paix relève que le contrat peut être qualifié de droit d'usage au sens des articles 625 et suivants de l'ancien Code civil. Elle estime que l'intention initiale des parties d'établir un droit réel d'usage/d'habitation sur la maison est corroborée par le fait que le propriétaire originaire avait expressément fait mentionner dans le compromis et l'acte authentique de vente (conclus avec le demandeur) que la jouissance du bien n'était pas transférée au moment de la passation de l'acte authentique en raison, précisément, de l'existence du droit accordé par la convention.

Constatant que la qualification à retenir est celle d'un droit réel d'usage, la juge de paix fait application de l'article 625 de l'ancien Code civil pour déterminer s'il est possible de mettre fin au droit de l'usager, lequel prévoit que les droits d'usage et d'habitation se perdent de la même manière que l'usufruit. La magistrate constate ensuite qu'aucune des causes d'extinction ne s'est produite en l'espèce et rejette donc la demande de l'actuel propriétaire du bien grevé du droit d'usage.

Ce litige illustre que le statut (réel ou personnel) d'un « droit d'usage » n'est pas toujours clair dans l'esprit des parties lors de la conclusion du contrat (et ultérieurement !). Lors de l'élaboration et l'adoption du Livre 3 du Code civil, le législateur a d'ailleurs décidé de ne pas reprendre (parmi les droits réels) en tant que tels les droits d'usage et d'habitation, notamment parce que « *[d]ans la pratique, le concept "usage" est (...) souvent utilisé dans de nombreux contextes qui ne visent pas le droit technique d'usage, ce qui crée également confusion et insécurité juridique* »

¹ J.P. Rhode-Saint-Genèse, 21 novembre 2023, R.G.D.C., 2024/2, p. 102.

