

3. En décidant que, dès lors que l'acte d'établissement ne prévoit aucune limitation du droit d'habitation, ce droit concerne « l'ensemble de l'habitation et ses annexes », que les demandeurs « devaient quitter l'habitation afin que le défendeur puisse jouir et user paisiblement de l'habitation », d'autant plus que la cohabitation entre les parties est devenue impossible, les juges d'appel n'ont pas légalement justifié leur décision.

Le moyen est fondé.

Par ces motifs, la Cour casse le jugement attaqué, sauf en tant qu'il déclare l'appel recevable ;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge du jugement partiellement cassé ;

Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond ;

Renvoie la cause, ainsi limitée, devant le tribunal de première instance d'Anvers, siégeant en degré d'appel.

NOTE

L'étendue du droit réel d'habitation : entre les besoins du titulaire et la fidélité au texte constitutif Une nécessaire évolution législative (1)

INTRODUCTION

1. Dans la famille des droits réels, certaines prérogatives jouissent d'une forte visibilité (propriété, usufruit et servitude par exemple), tandis que d'autres, sans être pour autant des droits réels dits accessoires (2), demeurent plus en retrait ; le droit d'habitation émerge incontestablement à cette dernière catégorie. Déclinaison du droit d'usage, lui-même dérivé du droit d'usufruit, le droit d'habitation procure un droit de jouissance sur un logement appartenant à autrui. Son caractère « réel » le distingue du bail (droit personnel), prédominant dans la pratique.

Peu connu du grand public, le droit d'habitation occupe un créneau quelque peu marginal (par rapport à la location). Cette position de « niche » n'empêche cependant pas que se posent à son endroit des questions juridiques stimulantes, comme celle qui a été soumise présentement à la Cour de cassation : quelle étendue exacte pour le droit d'habitation ? Plus précisément, est-on fondé à limiter l'assiette du droit d'habitation à une *partie* de la maison au motif que, de toute façon, le bénéficiaire n'a pas le besoin d'occuper l'ensemble du bien ?

(1) L'auteur remercie vivement Arianne Salvé pour ses commentaires avisés et amicaux.

(2) Parce qu'ils garantissent l'exécution d'une créance : gage, hypothèque, etc.



2. Parce qu'il a le mérite de broser la philosophie qui sous-tend le droit d'habitation tout en énonçant certaines évidences (parfois oblitérées), l'arrêt rendu par notre haute juridiction requiert indéniablement un éclairage, que se propose de livrer la présente contribution. Cette focale s'indique d'autant plus que littérature et jurisprudence se montrent singulièrement peu prolixes sur ce point précis de l'étendue du droit d'habitation (3). Au préalable, et pour s'assurer de la bonne compréhension du propos, on se permettra de dessiner les contours de ce droit réel principal démembré (trop ignoré) qu'est le droit d'habitation.

I. — CONTOURS DU DROIT D'HABITATION

A. — Définition

3. Comment définir le droit d'habitation ? En tous cas, pas sans évoquer conjointement le droit d'usage, dont il est issu. Ce dernier, droit réel principal lui aussi, est un droit d'usufruit qui a ceci de particulier qu'il est cantonné aux besoins du bénéficiaire et des membres de sa famille ; encore qu'elle ne soit pas très explicite, la chose peut se déduire notamment de l'article 630, alinéa 1^{er}, du Code civil (« Celui qui a l'usage des fruits d'un fonds, ne peut en exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa famille »).

Dans ce cadre, le droit d'habitation est un droit d'usage *associé à une maison*, tout simplement. « 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 », dispose ainsi l'article 633 du Code civil. Comme l'explique la Cour constitutionnelle, « le droit d'habitation est un droit d'usage d'une maison d'habitation et se présente comme un droit d'usufruit restreint » (4). On a affaire là, résumant des auteurs, à un « mini-usufruit » (5).

B. — Caractéristiques

4. Au-delà de la définition, quels traits (essentiels) caractérisent droit d'habitation et droit d'usage ? Applications de l'usufruit, ils se définissent fatalement au regard de celui-ci, que ce soit par mimétisme (leur caractère viager par exemple (6))... ou en opposition. En effet, être de la sorte enchâssés dans le droit d'usufruit ne les condamne pas à emprunter, tel quel, leur régime à celui-ci. Plusieurs écarts sont à pointer.

(3) Déjà, dans les ouvrages de doctrine, la matière du droit d'habitation n'est traitée (quand elle l'est...) qu'à la toute fin des développements consacrés à l'usufruit, de manière trop souvent expéditive ou lapidaire ; comme s'il s'agissait d'une annexe juridique de peu d'importance, d'un édicule secondaire, quasi caudal littéralement. Or, le droit d'habitation recèle à notre estime une réelle spécificité et des qualités propres, que sa grande proximité avec l'usufruit (voy. *infra*, n° 3) n'entame en rien.

(4) C.A., 24 mars 2004, n° 54/2004, cons. B.3.

(5) N. VERHEYDEN-JEANMART, Ph. COPPENS et C. MOSTIN, « Examen de jurisprudence (1989-1998) : les biens », *R.C.J.B.*, 2000, p. 439.

(6) Ou plutôt, *au maximum* viager ; autrement dit, une durée déterminée peut être fixée, mais n'empêchera pas le droit de prendre fin prématurément dans l'hypothèse où le titulaire venait à décéder avant le terme arrêté par contrat. Dans le cas de figure le plus favorable, l'usufruit s'éteint au décès de son titulaire (art. 617 du Code civil). Mais lorsque son bénéficiaire est une personne morale, c'est à 30 ans qu'est placée la limite (art. 619 du Code civil).



5. Alors par exemple que l'usufruit peut s'aliéner(7), le droit d'usage doit, lui, être exercé personnellement («l'usager ne peut céder ni louer son droit à un autre»(8)); il en va de même du droit d'habitation (lequel «ne peut être ni cédé ni loué»(9)). Nul autre que le titulaire ne peut profiter du bien. Incessibles, les droits d'usage et d'habitation sont, par suite, insaisissables.

À peine d'une *contradictio in terminis*, celui qui bénéficie d'un droit d'habitation n'a donc pas licence pour donner à bail le bien sur lequel celui-ci porte(10) (ou le faire occuper — fût-ce gratuitement — par un tiers(11)). En effet, soit il en a besoin, et il l'occupe (lui-même); soit il n'en a pas besoin... et perd alors tout droit dessus(12).

6. Il est une autre divergence à épingle avec ce droit «matrice» d'usufruit : l'usage et l'habitation ne peuvent jamais porter que sur un ou plusieurs biens circonscrits, tandis que l'usufruit peut être associé à une *universalité* (hypothèse classique du conjoint survivant). Et, lié par principe à un *immeuble*(13), le droit d'habitation requiert en règle(14) transcription hypothécaire(15) (à peine d'inopposabilité aux tiers(16)), contrairement à l'usufruit.

7. Encore que le Code civil assure que «les droits d'usage et d'habitation s'établissent (...) de la même manière que l'usufruit»(17), il n'existe d'usage et d'habitation que *conventionnels* (contrat, testament), et pas légaux(18)... alors que l'usufruit le plus répandu — celui du conjoint survivant — est légal(19). Du reste, comme on l'étudiera plus loin, «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»(20); sur chaque point, le Code civil n'intervient

(7) Art. 595, al. 1^{er}, du Code civil («L'usufruitier peut jouir par lui-même, donner à ferme ou même vendre ou céder son droit à titre gratuit»). La date d'expiration de l'usufruit originel recule-t-elle alors d'autant ? Nullement; le droit prend bien fin au décès de l'usufruitier primitif (voire plus tôt si le terme n'a pas été fixé à la mort du bénéficiaire), ainsi qu'il avait été convenu — ou décidé par la loi — dès le départ (art. 45, al. 1^{er}, 2^o, *in fine*, de la loi hypothécaire). Si, en revanche, le cessionnaire défuncte *avant* le cédant, le droit ne s'éteint pas; il passe aux héritiers du *de cuius*.

(8) Art. 631 du Code civil.

(9) Art. 634 du Code civil.

(10) J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 16 janvier 2003, *J.J.P.*, 2003, p. 403. Cf. aussi Gand, 8 octobre 2013, *F.J.F.*, 2014, p. 513.

(11) Cass. Fr., 9 novembre 1988, *Rec. gén. enr. not.*, 1989, p. 356.

(12) Un peu maladroitement, l'article 634 du Code civil édicte que ne peut être «loué» le «droit d'habitation»; il faut entendre par là le bien lui-même, et non la prérogative juridique.

(13) Et, plus largement, à un bien *corporel* (Civ. Gand, 23 mars 2010, *R.W.*, 2011-2012, p. 1346).

(14) Sauf si le droit est né par usucapion.

(15) Art. 1^{er}, al. 1^{er}, de la loi hypothécaire. Sur ce thème, voy. entre autres D. CLAEYS, *Usufruit et nue-propiété. Principes et actualités*, Waterloo, Kluwer, 2007, p. 67.

(16) Pour une illustration, voy. Civ. Namur, 10 février 2003, *J.L.M.B.*, 2003, p. 1231.

(17) Art. 625, *initio*, du Code civil.

(18) Ces droits, en revanche, peuvent naître par *l'effet* de la loi (à savoir par le jeu de la prescription acquisitive). Voy. sur ce point S. BOUFFLETTE et A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation. Aspects civils*, Bruxelles, Bruylant, 2014, p. 232.

(19) Cf. art. 745*bis* du Code civil.

(20) Art. 628 du Code civil.



donc qu'à défaut de disposition dans l'acte (« Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ces droits, ils sont réglés ainsi qu'il suit » (21)).

8. Dernière différence : la « famille » en question doit-elle être déjà présente au moment de la naissance du droit d'usage ou d'habitation pour pouvoir jouir de celui-ci ? Non, répond le Code civil : alors que l'usufruit doit être constitué au profit de personnes vivantes (22) (ou, à tout le moins, conçues (23)), l'usage et l'habitation peuvent bénéficier à des individus *non encore inclus* dans le cercle de la famille. Ce, qu'il s'agisse des enfants (« Celui qui a l'usage des fruits d'un fonds (...) peut en exiger pour les besoins même des enfants qui lui sont survenus depuis la concession de l'usage » (24)) ou du conjoint (25) (« Celui qui a un droit d'habitation dans une maison, peut y demeurer avec sa famille, quand même il n'aurait pas été marié à l'époque où ce droit lui a été donné » (26)). Déjà présents ou à venir, époux(se) et enfants (pas encore nés, voire non encore conçus) sont donc eux aussi couverts. Actuelle ou future, la famille de l'habituaire (le titulaire du droit d'habitation) requiert d'être protégée (27).

II. — L'ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION ET SES RÉTROACTES

A. — *Les faits de la cause*

9. Exposés un peu rapidement peut-être par la Cour de cassation, les faits de la cause requièrent ici d'être détaillés plus avant (28). Un homme et sa femme habitent dans une maison dont ils sont propriétaires, en compagnie (depuis 1995) de leur fille et de leur gendre. En 2001, ils vendent le bien à ces derniers, tout en se réservant un droit d'habitation pour la vie (29), aux fins de terminer paisiblement leurs vieux jours dans cet environnement familial.

10. Appesantissons-nous un instant sur ce type d'accord. À côté du mode classique de constitution d'un droit d'habitation par aliénation (le propriétaire transfère ce droit à un tiers, en se gardant la nue-propriété), on a ici une constitution par *réention* (ou par « réserve » (30)); le propriétaire aliène

(21) Art. 629 du Code civil.

(22) En somme, « pour acquérir un droit, il faut exister » (J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, Collection scientifique de la Faculté de droit de Liège, 1996, p. 1022).

(23) Hypothèse de l'usufruit dit réversible (exception au décès comme cause d'extinction), qui fait jouir du bien une pluralité d'usufruitiers, en cascade (la mort du premier ouvrant le droit du deuxième, et ainsi de suite). Condition : il faut que l'ensemble des bénéficiaires soient conçus au moment de l'acte (les usufruitiers doivent y être nommément indiqués)... et toujours en vie naturellement lorsque leur « tour » se présente.

(24) Art. 630, al. 2, du Code civil.

(25) Et même, plus largement, le « partenaire non marié avec lequel le titulaire du droit d'habitation forme une communauté de vie » (C.A., 24 mars 2004, n° 54/2004). Voy. *infra*, n° 34.

(26) Art. 632 du Code civil.

(27) Voy., pour de plus amples développements, J.-Fr. ROMAIN *et al.*, *Droits réels. Chronique de jurisprudence 1998-2005*, Bruxelles, Larcier, 2007, pp. 220 et s.

(28) Tels qu'ils se déduisent en tous cas de la requête en cassation.

(29) Sans que cette caractéristique viagère fasse basculer la convention dans le régime du bail à vie (cf. J.P. Mouscron, 16 mars 1993, *J.J.P.*, 1993, p. 302, note M. VLIÈS).

(30) Art. 601 et 626 du Code civil.



le bien — la nue-propriété en fait — tout en conservant à son bénéficiaire le droit d'habitation(31). Intimement imbriquées, les deux opérations ne sont pas interdépendantes pour autant dans la mesure où il n'est pas possible de prononcer la résolution partielle de la vente pour des faits liés au droit d'habitation(32) (ce qui n'empêche cependant pas, en cas d'abus de la part de l'habitaire, d'imposer la déchéance dudit droit(33)).

Opérer le départ entre ces deux modes de constitution d'un droit d'habitation (par aliénation ou par rétention) n'est pas anodin car, dans le second cas, le titulaire est affranchi de l'obligation de donner caution(34). Ceci étant, même dans l'hypothèse d'une constitution par rétention, une transcription hypothécaire est toujours(35) nécessaire(36) puisque le droit d'habitation concerne obligatoirement un immeuble.

11. Sans autre forme de précision, le droit d'habitation des parents porte sur «l'immeuble décrit ci-dessus». Pour prix de leur maintien dans les lieux, les intéressés acquittent mensuellement la somme de 250 euros; de manière générale, le caractère pécuniaire de la transaction permet de ne pas confondre(37) le droit d'habitation avec le commodat(38) (prêt à usage «essentiellement gratuit»(39)).

L'épouse décède en 2007(40). À partir de ce moment-là, les relations se dégradent considérablement entre le père et le mari de sa fille, le premier en venant à menacer le second de coups de hache (!). Après intervention de la police, le père quitte l'habitation (le 31 octobre 2010)(41). N'entendant toutefois pas renoncer à l'exercice de son droit d'habitation, il reprend contact rapidement avec sa fille et son gendre (le 11 avril 2011), pour leur réclamer le libre accès au bien.

B. — *La procédure judiciaire antérieure*

12. Devant le refus de sa fille et de son gendre, le père saisit alors la justice de paix (canton de Maaseik) pour se voir reconnaître le droit de réintégrer la maison et, corrélativement, les en faire expulser. En réplique, les nouveaux propriétaires sollicitent du magistrat qu'il circoncrive le droit d'habitation à l'étage supérieur du bien. L'une comme l'autre, ces demandes sont rejetées, ce qui conduit le père à quereller le jugement en degré d'appel.

13. Statuant comme juridiction de dernier ressort, le tribunal civil de Tongres fait droit en 2014 à la requête de l'appelant. Il enjoint dès lors aux

(31) Pour une (autre) application jurisprudentielle, voy. Liège, 31 janvier 2012, *J.L.M.B.*, 2013, p. 2084.

(32) Liège, 4 octobre 2000, *R.G.D.C.*, 2004, p. 33, note B. VANBRABANT.

(33) Voy. *infra*, n° 13.

(34) Art. 601, *in fine*, et 626 du Code civil.

(35) Sauf, à nouveau, s'il s'agit d'un droit d'habitation issu d'une prescription acquisitive.

(36) En vertu de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire, comme on l'a vu (n° 6).

(37) Cf. J.P. Grimbergen, 28 juin 2006, *Huur*, 2007, p. 85.

(38) Art. 1875 et s. du Code civil.

(39) Art. 1876 du Code civil.

(40) Ce qui n'a pas d'incidence juridique sur l'affaire.

(41) Pour habiter chez sa nouvelle compagne.



propriétaires de déguerpir (dans le mois, et sous peine d'astreinte), non sans verser au père une indemnité compensant la privation du droit d'habitation qu'il a subie tous les mois passés à l'extérieur (42). Et c'est l'entièreté du bien qu'ils doivent laisser à la disposition du père, et pas uniquement une partie de celui-ci (l'étage supérieur par exemple).

Comment le tribunal justifie-t-il sa décision ? En s'adossant essentiellement sur l'article 628 du Code civil, qui déclare *expressis verbis* : « 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 ». Or, l'acte notarié portant constitution du droit d'habitation ne contient aucune restriction, se bornant à viser « l'immeuble décrit ci-dessus » ; partant, le père a un droit de jouissance sur l'intégralité du bien, annexes comprises (jardin, garage, etc.) (43).

À titre reconventionnel, la fille et son mari postulent la déchéance du droit d'habitation du père. La chose aurait pu théoriquement se concevoir dans la mesure où, variante de l'usufruit, le droit d'habitation prend fin suivant les mêmes modalités que lui (44), notamment donc par « l'abus » de jouissance de l'habituaire (45). Dès lors cependant que, pour discutabile soit-il, le comportement du père n'a eu aucune conséquence matérielle sur le bien (seules les relations interpersonnelles sont abîmées, pas le bâtiment), le tribunal repousse la prétention. C'est uniquement lorsqu'il détériore physiquement le bien (censé être remis en fin de droit aux nus-propriétaires dans son état de départ (46)) que le titulaire du droit d'habitation peut être privé anticipativement de la jouissance de celle-ci (47), *quod non* ici.

C. — L'arrêt de la Cour de cassation

14. Sommés de partir, la fille et son mari se pourvoient en cassation, avec succès : « Si une habitation comporte ainsi plus de pièces qu'il n'est nécessaire à l'exercice du droit d'habitation, celui-ci ne s'étend, en principe, pas à l'ensemble de l'habitation », observe la haute juridiction. « Lorsque des difficultés surgissent entre le propriétaire et le titulaire du droit d'habitation et que l'exécution est réclamée en nature et non par équivalent, le juge peut moduler l'exercice du droit d'habitation sans toutefois pouvoir étendre ce droit à l'en-

(42) Le dédommagement est fixé à un montant identique à la valeur du droit d'habitation (250 euros mensuels, pour rappel), ce qui donne un montant global avoisinant les 10.000 euros (pour presque trois années de privation).

(43) « *De ganse woning en alle toebehoren* », dans la langue du juge.

(44) Art. 625 du Code civil : « Les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit ».

(45) Art. 618, al. 1^{er}, du Code civil.

(46) Art. 578 du Code civil : « L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance » (souligné par nous). Pour permettre précisément une évaluation du patrimoine en fin de droit, dans une perspective comparative, la loi oblige l'usufruitier/l'habituaire à dresser, avant d'exercer son droit, une cartographie précise des biens dont il s'apprête à jouir (art. 578 du Code civil : « L'usufruitier prend les choses dans l'état où elles sont ; mais il ne peut entrer en jouissance qu'après avoir fait dresser, en présence du propriétaire, ou lui dûment appelé, un inventaire des meubles et un état des immeubles sujets à l'usufruit »).

(47) Art. 618, al. 1^{er}, du Code civil : « L'usufruit peut aussi cesser par l'abus que l'usufruitier fait de sa jouissance, soit en commettant des dégradations sur le fonds, soit en le laissant dépérir faute d'entretien ».



semble de l'habitation. En décidant que, dès lors que l'acte d'établissement ne prévoit aucune limitation du droit d'habitation, ce droit concerne "l'ensemble de l'habitation et ses annexes", que les demandeurs "devaient quitter l'habitation afin que le défendeur puisse jouir et user paisiblement de l'habitation", d'autant plus que la cohabitation entre les parties est devenue impossible, les juges d'appel n'ont pas légalement justifié leur décision». En suite de quoi, la décision d'appel est cassée (et la cause renvoyée devant le tribunal civil d'Anvers), dans la droite ligne du reste de ce que préconisait le ministère public (48).

III. — COMMENTAIRE

15. Place, maintenant, au commentaire proprement dit. Celui-ci s'articulera autour de cinq idées : la philosophie du droit d'habitation, la prééminence du titre constitutif, la jouissance paisible des lieux, les pouvoirs (de modulation) des juges du fond et le caractère évolutif du droit. Détaillons.

A. — *Un arrêt fidèle à l'esprit du droit d'habitation*

16. « 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 », souligne l'article 628 du Code civil ; à moins de contrevenir à l'ordre public, cette convention sera la loi des parties. Il convient cependant de lire cet article en lien étroit avec la disposition qui lui succède directement : « Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ces droits, ils sont réglés ainsi qu'il suit » (art. 629 du Code civil). À défaut donc de disposition particulière dans l'acte constitutif du droit d'habitation, c'est la loi qui s'applique (à savoir les articles 630 et suivants du Code civil), sans contestation possible.

17. Justement, l'article 633 du même Code énonce en termes exprès : « 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 ». Difficile dans ces conditions de soutenir qu'une personne isolée, le père, a une réelle « nécessité » (pour reprendre le terme mobilisé par la législation (49)) d'habiter une maison *entière*, composée de deux étages. Rappelons à cet effet que la fille et le gendre avaient suggéré de cantonner le droit d'habitation du père à l'étage supérieur, lequel comporte tout de même une chambre, une salle de bain, une cuisine et un living. Cet espace de vie n'est-il pas suffisant pour vivre de manière digne et confortable, *a fortiori* depuis le décès de l'épouse intervenu entretemps ? Qu'est-il besoin pour le père d'investir en sus l'étage inférieur, qui offre à peu de choses près les *mêmes fonctionnalités* que le niveau du dessus (chambre, salle de bain, cuisine et living) ? Est-il matériellement possible par exemple de dormir dans deux chambres en même temps ?

Poser la question, c'est évidemment y répondre. Même du vivant de la conjointe, le couple avait suffisamment ses aises à l'étage supérieur. En ce sens, l'arrêt de la Cour de cassation épouse parfaitement la *ratio legis* du dispositif.

(48) Dont les conclusions (en néerlandais) sont disponibles sur www.juridat.be.

(49) En le « substantivant ».



18. Si l'on s'y arrête, c'est que cette idée de besoin est consubstantielle à la notion même de droit d'habitation; au-delà d'une simple utilité ou d'un surcroît de commodité (que procure le bien), le titulaire doit éprouver ici une véritable nécessité. Cette exigence cardinale irrigue la matière, de part en part. Il n'est pas fortuit par exemple que l'habitaire soit interdit de céder son droit (50); et pas davantage n'est-il fondé à donner à bail le bien sur lequel son droit porte, on l'a vu (51). De son côté, pareillement, l'usager (titulaire du droit d'usage), « qui a l'usage des fruits d'un fonds, ne peut en exiger qu'autant qu'il lui en faut pour ses besoins et ceux de sa famille » (52).

Le droit d'usufruit lui-même, aussi cessible ou valorisable en argent puisse-t-il être (53), n'en exhibe pas moins des traces de cette dédicace au service, puisqu'il s'éteint obligatoirement au trépas de son titulaire (54); ce, quand bien même le délai prévu — s'il y en avait un — n'aurait pas encore expiré (55). Si le législateur a décidé ainsi de ne pas transmettre l'usufruit aux ayants droit, c'est qu'il entendait aider le bénéficiaire initial, et lui seul. L'éventuelle cession du droit n'énerve en rien ce principe: l'usufruit prend toujours bien fin au décès de l'usufruitier primitif (voire plus tôt si le terme n'a pas été fixé à la mort du bénéficiaire originel) (56).

B. — La « prééminence » du titre constitutif

19. Aussi fidèle soit-il à l'esprit du droit d'habitation, l'arrêt de la Cour de cassation peut constituer un motif d'étonnement en ce qu'il n'évoque à aucun moment les deux dispositions légales les plus pertinentes probablement pour la résolution du présent litige, à savoir les articles 628 et 629 du Code civil (57). Le premier, pour rappel, porte que le droit d'habitation se règle par le titre l'ayant constitué; ce n'est, complète le second, qu'à défaut de précision dans ledit titre que la loi est alors autorisée à suppléer. Se manifeste ici la « prééminence » (58) ou la « suprématie » (59) du titre constitutif. Et, pour matérialiser légistiquement cet ordre de priorité, les rédacteurs du Code civil ont placé la disposition sur le titre (art. 628) *avant* celle sur la loi (art. 629).

(50) Art. 634 du Code civil.

(51) Voy. *supra*, n° 5.

(52) Art. 630, al. 1^{er}, du Code civil.

(53) Comme on l'a expliqué plus haut (n° 5).

(54) Art. 617 du Code civil. En revanche, et de manière générale, la mort de l'individu qui a *constitué* — par aliénation — un droit d'usufruit (originaire) n'a nullement pour résultat d'anéantir celui-ci.

(55) Voy. *supra*, n° 4.

(56) Si, en revanche, le cessionnaire décède *avant* le cédant, le droit ne s'éteint pas; il passe aux héritiers du *de cuius*.

(57) L'explication de ce mutisme aurait pu résider dans la requête en cassation elle-même, au cas où celle-ci s'abstiendrait d'épingler les articles précités dans les dispositions dont la violation est alléguée. Il n'en est rien toutefois ici puisque les articles 625, 628, 629 et 633 du Code civil sont tous visés. *A contrario*, l'article 632 (mobilisé pourtant par la Cour) est absent, lui, de la requête.

(58) S. BOUFFLETTE et A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation. Aspects civils, op. cit.*, p. 233.

(59) P. LECOCQ *et al.*, *Manuel de droit des biens*, t. 2, *Droits réels principaux démembrés*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 198.



20. Attardons-nous sur cet article 629, véritable pierre d'angle juridique de l'affaire: «Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ces droits, ils sont réglés ainsi qu'il suit». Dans ce cadre, il n'est pas sûr à notre sens que l'acte notarié passé entre le père et sa fille puisse être vu comme ne comportant aucune indication quant à l'étendue du droit d'habitation; ne stipule-t-il pas que ce droit porte sur «l'immeuble décrit ci-dessus»(60)? Cette formulation ne signifie-t-elle pas au contraire que ledit document contient bien, en amont pour ainsi dire, une description du bien en question (ce qui, à la réflexion, semble assez logique pour un acte notarié)? Doute (sur l'étendue matérielle du droit) il doit d'autant moins y avoir que l'habituaire est supposé avoir dressé un «état» du bien immeuble avant d'entrer en jouissance(61), cette mesure étant en effet imposée à l'usufruitier(62) (sur lequel le titulaire du droit d'habitation calque l'essentiel de ses droits et obligations)(63).

21. Dans la ligne, si on adhère à l'idée suivant laquelle la loi ne trouve à s'appliquer qu'à défaut pour les parties d'être parvenues à un accord, il est difficile de soutenir être en présence ici d'une telle divergence de vues, puisque le contrat désigne bien — certes de manière elliptique — l'immeuble objet du droit d'habitation; et chacune des parties concernées a bien paraphé cette convention. Le doute émerge parfois, dans les conflits familiaux, quant à l'intention même de l'un des ascendants de concéder un droit d'habitation(64), mais les choses sont claires ici (sur ce point).

22. Certes, les intéressés auraient gagné à se montrer plus précis dans leur accord, en décrivant le bien avec davantage de détails(65), voire en consacrant textuellement leur volonté de se démarquer du régime légal. L'argument peine cependant à convaincre. D'abord, renvoi est de toute façon fait à une autre clause de l'acte, davantage éloquente visiblement. Ensuite, le Code civil n'exige nullement des parties que, pour donner effet à leur (seule) volonté contractuelle, elles fournissent une description exhaustive du bien soumis à droit d'habitation ou formalisent leur volonté de rupture par rapport au régime légal. Il est juste requis que le titre constitutif «s'explique»

(60) «*De overbeschreven goed*», dans la langue des parties.

(61) Art. 626 du Code civil.

(62) Art. 600 du Code civil.

(63) Que cet état ait été effectivement établi ou non, cependant, le droit d'usufruit/d'habitation reste entièrement acquis à son titulaire. La loi ne subordonne nullement l'ouverture du droit à l'existence de pareille formalité. Pas davantage, l'absence d'état de l'immeuble ne saurait à elle seule entraîner la déchéance du droit (Liège, 7 juillet 1998, *R.G.D.C.*, 2001, p. 107). Quelle sanction alors? Simplement, dans l'attente de l'état, l'usufruitier/l'habituaire est empêché de jouir du bien et d'en tirer les fruits (art. 600 du Code civil); mais sitôt cette formalité accomplie, il pourra — rétroactivement en quelque sorte — bénéficier desdits fruits... pourvu qu'ils n'aient pas péri entretemps (ou qu'ils soient toujours exigibles). En résumé, c'est l'exercice du droit qui est ainsi suspendu, et non son existence; on a là une «simple exception dilatoire» (B. VANBRABANT, «La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose: causes et effets», note sous Liège, 4 octobre 2000, Liège, 12 décembre 2000 et Gand, 27 juin 2002, *R.G.D.C.*, 2004, p. 33).

(64) Au profit par exemple de la concubine du défunt, comme dans Civ. Gand, 23 mars 2010, *R.W.*, 2011-2012, p. 1346. Sur cette décision, voy. P. LECOCQ *et al.*, *Manuel de droit des biens*, t. 2, *Droits réels principaux démembrés, op. cit.*, pp. 198 et 199.

(65) Cf. par exemple J.P. Arlon, 20 juin 1980, *J.L.*, 1981, p. 158 (où il est statué sur «un droit d'habitation, à titre personnel et exclusif et ce jusqu'au décès du survivant d'entre eux, dans quatre pièces formant le coin de ladite maison vers Arlon et dans une salle de bain»).



sur l'étendue des droits ; et le texte néerlandais (de l'article 629) n'est pas plus contraignant (66).

Pour se soustraire à la rigueur des articles 630 et suivants, le législateur ne demande donc pas aux parties de rédiger des dispositions expressément dérogoires ou des clauses « contraires » (67) ; livrer une explication (sur l'étendue) suffit. Conçue *a minima*, la condition édictée par l'article 629 du Code civil (pour sortir du régime légal) paraît avoir été remplie dans le cas présent.

23. Certes encore, il est impossible de connaître, en l'état du dossier, le contenu exact de la description précitée. Peut-être celle-ci cantonnait-elle déjà le droit d'habitation à l'étage supérieur. On peut raisonnablement en douter ; si tel avait été le cas, la formulation englobante « l'immeuble » — sans autre forme de restriction — n'aurait probablement pas été retenue.

24. Ces considérations nous amènent à poser la question plus large suivante : les acheteurs, fille et gendre, ont-ils veillé par contrat (en limitant par exemple l'étendue du droit d'habitation du père) à se ménager en creux une faculté de loger dans leur propre bien ? Il semble que non, au vu des pièces. Du reste, il a fallu attendre le passage devant le juge (de paix) pour entendre, pour la première fois, la proposition de circonscrire le droit d'habitation à l'étage supérieur ; celle-ci n'a jamais été émise auparavant.

Le ver, en quelque sorte, était dans le fruit dès le début, avec cette désignation indistincte de « l'immeuble décrit ci-dessus » comme objet du droit d'habitation. On peut même supposer que, vu la nature familiale des liens (non encore distendus l'époque) qui les unissaient, les quatre occupants partageaient dans les faits certains espaces (le living par exemple), en bonne intelligence et harmonie.

25. Surabondamment, une circonstance particulière peut expliquer la concision du propos et l'économie de termes utilisés dans l'acte notarié : au jour de la passation de celui-ci, le père vivait déjà avec sa fille et son gendre, au sein du même immeuble. Et ce, depuis plusieurs années. Dans ces conditions, on peut comprendre que les signataires n'aient pas éprouvé le besoin de définir de manière chirurgicale une habitation dont ils connaissent déjà chaque recoin... et pour cause !

26. *Last but not least*, une différence de statut semble affecter les régimes contractuel et légal gouvernant le droit d'habitation : le premier est la norme, et le second l'exception. On le répète, les articles 630 et suivants du Code civil ne sont mobilisables que lorsque les parties n'ont pas prévu de dispositions particulières dans leur convention ; celle-ci demeure la référence. Aussi supplétive (de la volonté des parties) soit-elle, la loi vient en second. Or, c'est notoire, toute exception s'interprète restrictivement...

(66) « Wanneer de titel geen aanwijzingen omtrent de omvang van die rechten bevat, worden zij als volgt geregeld » ; le mot « *aanwijzing* » signifie simplement « indication ».

(67) Comme dans la majorité des lois supplétives ; voy. entre autres les articles 698 (prise en charge financière des ouvrages dans les servitudes du fait de l'homme), 1754, alinéa 1^{er} (imputation des réparations locatives dans le bail d'habitation), et 1823 (attribution des fruits dans le bail à cheptel) du Code civil.



Poussons plus loin : puisque le contrat est la règle et la loi l'exception, c'est au gendre et à son épouse de prouver que le contrat est muet sur la question, et pas au père d'établir que la convention contient bien les indications requises. À la lecture des conclusions de l'avocat général, on aurait pu croire l'inverse.

27. Sur ce point précis de la portée du titre constitutif du droit d'habitation, une ultime réflexion, pour être de bon compte, doit encore prospérer. Quelle acception exacte donner au vocable «étendue» mobilisé dans l'article 629 du Code civil («Si le titre ne s'explique pas sur l'étendue de ces droits, ils sont réglés ainsi qu'il suit») ? Entend-on par-là l'étendue matérielle du droit d'habitation, à savoir les lieux précis mis à disposition de l'habitaire ? Ou le législateur vise-t-il plutôt l'étendue *juridique* de la prérogative (le détail des droits et obligations des parties à la convention), ce qui conduirait alors à reconsidérer la présente question et à l'instruire à frais nouveaux ? Force est de constater que le flou règne.

La première option a nos faveurs cependant. L'expression «ces droits», tout d'abord, renvoie non pas aux droits et obligations des parties au contrat de droit d'habitation, mais à l'article précédent du Code civil (628), qui brasse indifféremment droit d'habitation *et* droit d'usage («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»). Ensuite, précisément, les droits et obligations de l'habitaire et du nu-propiétaire s'inspirent déjà — largement — du régime de l'usufruit, de sorte qu'ils n'appellent plus beaucoup de précisions conventionnelles ; ce qu'il importe surtout de régler par contrat, dès lors, c'est le périmètre physique à l'intérieur duquel ces attributs pourront s'exercer.

C. — *La jouissance paisible des lieux*

28. En déclarant que «Si une habitation comporte ainsi plus de pièces qu'il n'est nécessaire à l'exercice du droit d'habitation, celui-ci ne s'étend, en principe, pas à l'ensemble de l'habitation», la Cour de cassation fait opportunément revivre la philosophie qui a présidé à l'institution du droit d'habitation (centrée sur la notion de besoin véritable et d'usage effectif de la maison). Il n'empêche que, par-là, les juges — tout entiers à leur raisonnement téléologique — substituent en quelque sorte leur propre appréciation au texte du contrat.

Certes, la *ratio legis* du droit d'habitation tend à circonscrire la portée de celui-ci à ce qui est strictement nécessaire à l'habitaire. Il semble toutefois que, dans ce même registre de l'intentionnalité du législateur, une autre dimension doive entrer en ligne de compte : la jouissance paisible des lieux. Si les rédacteurs du Code civil ont institué le droit d'habitation, c'est bien pour que le bénéficiaire puisse profiter de la maison en toute sérénité, sans contredit.

29. Il est vrai qu'est en jeu ici un droit réel, et non personnel (comme dans le cadre du bail). Dit autrement, l'habitaire n'a pas un droit subjectif à faire valoir sur ce point contre le nu-propiétaire. Ce dernier n'est tenu à aucun acte positif vis-à-vis de son cocontractant, au-delà de la mise à disposition



du bien ; ne dit-on d'ailleurs pas de l'usufruitier/l'habitué qu'il n'a d'autre choix que de « prend[re] les choses dans l'état où elles sont » (68) ?

Par contraste, le bailleur est « obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière » de « faire jouir paisiblement le preneur » du bien loué, « pendant la durée du bail » (69). « Ce qui caractérise essentiellement la situation du nu-propriétaire en face de l'usufruitier, c'est qu'il est exempt de toute obligation personnelle », observe ainsi la jurisprudence. « Contrairement au bailleur qui est, lui, tenu de procurer la jouissance au locataire [...], le nu-propriétaire doit seulement subir la charge réelle de l'usufruit sur son bien » (70).

30. D'un autre côté, toutefois, il est communément admis que celui qui concède un droit d'usufruit ou d'habitation sur un bien ne peut interférer par la suite avec la jouissance qu'en a la personne au profit de laquelle le droit a été constitué (71) ; par exemple, s'abstenir d'effectuer les réparations qui lui incombent (72) (et laisser ainsi dépérir le logement) revient, pour le nu-propriétaire, à « nuire » à l'usufruitier, ce qui lui est formellement interdit (73). Parfois, ne rien faire ne suffit donc pas, dans le chef dudit nu-propriétaire ; pour laisser jouir (son cocontractant), il doit aménager un contexte matériel favorable, propice au bon exercice du droit. Quel sens cela aurait-il en effet d'accorder un droit d'habitation sans assurer un minimum de tranquillité ? Cette prérogative n'a-t-elle pas été pensée aux fins de venir en aide à son titulaire ?

Or, qui nierait qu'après une altercation comme celle qui a eu lieu en 2011 entre le père et son gendre, toute cohabitation soit devenue impossible ? Même relégué à l'étage, le senior devait manifestement emprunter la même porte d'entrée (et le même hall) que ses fille et gendre, ce qui multiplie les risques de rencontre (et donc d'accrochage). Quelle que soit la responsabilité des uns et des autres dans la survenance du conflit (soulignons à cet égard que le parquet a classé sans suite la plainte du gendre), la discorde est patente, très objectivement, et a atteint un point de non-retour.

D. — *Des pouvoirs (de modulation) du juge*

31. Une autre question se pose quant aux pouvoirs que la Cour de cassation prête au magistrat saisi d'un conflit relatif à la mise en œuvre d'un droit d'habitation. « Lorsque des difficultés surgissent entre le propriétaire et le titulaire du droit d'habitation et que l'exécution est réclamée en nature et non par équivalent, le juge peut moduler l'exercice du droit d'habitation sans

(68) Art. 600 du Code civil.

(69) Art. 1719, 3^o, du Code civil.

(70) Mons, 1^{er} mars 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 694, note M. DESMARÉ.

(71) Voy. M. DESMARÉ, « Des grosses réparations et réparations d'entretien en matière d'usufruit », note sous Mons, 1^{er} mars 2004, *J.L.M.B.*, 2006, p. 702 ; N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2013, pp. 348 et s. *Contra*, A. SALVÉ, obs. sous Civ. Bruxelles, 3 janvier 2014, *J.L.M.B.*, 2017 (à paraître).

(72) Art. 605, al. 2, du Code civil.

(73) En vertu de l'article 599, alinéa 1^{er}, du Code civil. Voy., pour quelques applications jurisprudentielles, Civ. Malines, 9 mai 2006, *Huur*, 2006, p. 135 et Civ. Liège, 7 mai 1990, *J.L.M.B.*, 1990, p. 1210.



toutefois pouvoir étendre ce droit à l'ensemble de l'habitation», écrit la haute juridiction. Dit autrement, les juges de fond auraient dû limiter le droit d'habitation du père à l'étage supérieur, vu le contentieux familial.

Non dépourvue d'intérêt, peut-être, cette position n'est cependant adossée sur aucun texte de loi. C'est l'inverse qui aurait été surprenant : nulle part le Code civil ne prévoit une telle prérogative, ni dans les dispositions sur le droit d'habitation ni dans celles sur le droit d'usufruit (dont le premier est un dérivé).

32. Certes, cette idée de modulation judiciaire a bien été introduite au sein de la législation, mais uniquement dans l'hypothèse d'une demande de *déchéance* du droit d'usufruit pour abus de jouissance du titulaire du droit. À l'article 618, alinéa 3, du Code civil, on lit en effet : « Les juges peuvent, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction absolue de l'usufruit, ou n'ordonner la rentrée du propriétaire dans la jouissance de l'objet qui en est grevé, que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier, ou à ses ayants cause, une somme déterminée, jusqu'à l'instant où l'usufruit aurait dû cesser ».

Cette disposition, toutefois, ne paraît pas pouvoir s'appliquer au cas d'espèce. D'abord, elle a trait non pas à l'exercice du droit d'usufruit, mais à sa *cessation*, dont elle s'attache à adoucir les conséquences pour l'exusufruitier (74). Ensuite, elle évoque à cet effet une solution d'ordre pécuniaire uniquement (à savoir le paiement par le propriétaire d'une somme compensatoire à l'usufruitier privé de son droit), n'envisageant point que le compromis puisse concerner (comme ici) *l'assiette matérielle* du droit d'usufruit.

Certes encore, la doctrine a pu admettre une déchéance partielle d'usufruit, la faisant porter uniquement sur certains biens « abusés » par l'usufruitier — et pas sur les autres (75). Il n'en reste pas moins que, faute de dégradation matérielle du bien, il ne saurait être question de toute façon ici d'abus de jouissance (76) ni, partant, de déchéance (77). Pour l'ensemble de ces motifs, on ne se trouve manifestement pas, *in specie*, dans le cas de figure visé par l'article 618.

E. — *Du caractère évolutif du droit d'habitation*

33. Par son arrêt du 7 novembre 2014, la Cour de cassation consacre quelque part le caractère évolutif du droit d'habitation ; celui-ci devrait être évalué à intervalles réguliers pour, le cas échéant, se voir reconfiguré en fonction de circonstances nouvelles (que l'on réduise la voilure ou qu'on l'agrandisse, d'ailleurs). À l'entendre, la juridiction d'appel aurait dû conclure que, à la suite par exemple du décès de l'épouse, le bien comporte « plus de pièces qu'il n'est nécessaire à l'exercice du droit d'habitation ». Qu'en penser ?

(74) Cf. sur le sujet B. VANBRABANT, « La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose : causes et effets », *op. cit.*, p. 33.

(75) Voy. J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, *op. cit.*, p. 1083.

(76) Ou de défaut d'entretien du bien (cf. sur ce sujet, Civ. Bruxelles, 9 août 2007, *R.G.D.C.*, 2009, p. 125).

(77) Voy. *supra*, n° 13.



34. L'idée peut faire sens, pour plusieurs raisons. D'abord, le droit d'habitation a pour objet précisément de répondre aux besoins d'une famille, lesquels sont, par définition, changeants.

Par ailleurs, la famille en question est elle-même conçue par le Code civil comme mouvante, puisqu'elle ne doit pas nécessairement être déjà présente au moment de la naissance du droit d'usage ou d'habitation. Contrairement à l'usufruit, obligatoirement constitué au profit de personnes vivantes ou conçues, l'usage et l'habitation peuvent bénéficier en effet à des individus (enfants ou conjoint) *non encore inclus* dans le cercle de la famille, on l'a vu (78).

Souplesse il y a d'autant plus, enfin, que le partenaire de vie ne doit pas formellement être engagé dans les liens d'un mariage pour jouir lui aussi du droit d'habitation. Tel est en tous cas l'enseignement de la Cour constitutionnelle: « dans l'interprétation selon laquelle la notion de "famille" inclut uniquement l'époux ou l'épouse du titulaire du droit d'habitation mais non le partenaire non marié avec lequel le titulaire du droit d'habitation forme une communauté de vie, l'article 632 du Code civil viole les articles 10 et 11 de la Constitution » (79).

35. L'argumentaire, toutefois, ne convainc pas totalement. D'abord, la loi ne prévoit nullement que l'on puisse, en cours de droit, modifier l'assiette matérielle du droit d'habitation. C'est peut-être un manque, mais aucune évaluation n'est organisée pour vérifier, après un temps donné, si le bien soumis à droit d'habitation est toujours congruent avec les besoins du titulaire. La partie de l'immeuble réservée à l'habituaire n'est-elle pas devenue, consécutivement à l'arrivée ou au départ d'enfants, trop exigüe ou, à l'inverse, trop grande ?

À supposer ensuite que cet exercice puisse se faire, force est de constater qu'il livrerait, ici, un résultat négatif: la cellule familiale n'a pas à ce point évolué qu'il faille reformater le droit d'habitation (à la baisse) et, encore moins, le supprimer. Certes un des occupants n'est plus là, mais dans la mesure où il s'agit de l'épouse, les pièces que son décès pourrait ainsi « libérer » étaient déjà utilisées de toute façon par son mari, qui continuera dès lors à les exploiter.

36. S'il y a dès lors *un* changement notable à épingler (auquel la Cour de cassation aurait peut-être pu attacher des conséquences juridiques plus fortes, à notre sens (80)), c'est la mésentente intervenue entre père et fille/gendre, puisque l'ampleur prise par le différend a rendu toute cohabitation impossible. Cet élément est d'une indéniable importance psychologique: on ne peut pas forcer en effet des adversaires à vivre ensemble. Toutefois, cette circonstance est étrangère à la matière du droit des biens; en tous cas, elle n'a pas été prévue par le législateur (lequel ne conçoit déjà pas spécifiquement un droit d'habitation à l'intérieur même du bien occupé par le propriétaire (81)).

(78) Voy. *supra*, n° 8.

(79) C.A., 24 mars 2004, n° 54/2004. Voy. sur le thème, B. LOUVEAUX, « Le droit d'habitation et la Cour d'arbitrage », *Immobilier*, 2004, n° 17, pp. 3 et s.

(80) Il est vrai cependant que la Cour est étroitement tenue par les arguments (portés par la requête) dont elle est saisie, ce qui balise fatalement sa réflexion.

(81) Même si l'hypothèse d'une constitution du droit d'usufruit par rétention est envisagée (art. 601 du Code civil); voy. *supra*, n° 10.



En soi, ce dissensus ne saurait dès lors fonder une révocation du droit d'habitation. On est davantage dans le domaine des troubles de voisinage, semble-t-il.

Dernière possibilité: voir dans le comportement de l'habituaire un manquement à son obligation de jouir du bien en bon père de famille (au sens littéral même ici!) et l'attirer sur pied de l'article 627 du Code civil. Cela n'a jamais été demandé cependant.

CONCLUSION

37. Au final, l'arrêt annoté suscite un sentiment contrasté. D'un côté, on ne peut que saluer l'attachement manifesté par la Cour de cassation à l'esprit du droit d'habitation, tout entier imprégné de cette idée de limiter l'étendue du droit aux besoins de l'intéressé. D'un autre côté, la motivation choisie par la haute juridiction ne semble pas toujours compatible avec la lettre de la loi. Ce hiatus révèle au moins une chose: le Code civil est lacunaire sur plusieurs aspects du droit d'habitation, amenant alors nos magistrats à proposer des interprétations parfois audacieuses. Probablement le législateur a-t-il trop vite assimilé le droit d'habitation à une variante de l'usufruit, écrasant celui-là sous celui-ci. Il est temps probablement, sans rien perdre de cette filiation, de donner au droit d'habitation une place propre et d'étoffer son régime; peut-être, du reste, cette clarification lui confèrera-t-elle une effectivité nouvelle.

NICOLAS BERNARD

PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SAINT-LOUIS — BRUXELLES

