Application des droits réels de jouissance spéciale à la mutualisation du stationnement

Paul Kerveno

▶ **To cite this version:**

Paul Kerveno. Application des droits réels de jouissance spéciale à la mutualisation du stationnement. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2021. dumas-03563072

HAL Id: dumas-03563072

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03563072

Submitted on 9 Feb 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

le cnam
École supérieure d'ingénieurs géomètres et topographes esgt

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS

ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLOME D'INGENIEUR CNAM

SPECIALITE : Géomètre et Topographe

par

Paul KERVENO

Application des droits réels de jouissance spéciale à la mutualisation du stationnement

Soutenu le 9 septembre 2021

JURY

Madame Maylis DESROUSSEAUX	Président du jury
Monsieur Xavier PRIGENT	Maître de stage
Madame Elisabeth BOTREL	Enseignant référent

Remerciements

Ce travail est l'aboutissement de cinq mois de recherche. Je souhaite remercier l'ensemble des personnes qui y ont contribué, de près ou de loin. Je remercie ainsi :

- Mon encadrant de stage, Monsieur Xavier PRIGENT, associé~~s~~ du cabinet Prigent & Associés, qui a su me diriger tout au long de ce TFE, et qui a mis à ma disposition les éléments me permettant de réaliser mon stage dans de bonnes conditions. Son implication et ses relectures ont été très bénéfiques pour la réalisation de mon mémoire.
- Madame Elisabeth BOTREL, maître de conférences au Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM), pour sa disponibilité et sa réactivité tout au long de mon travail.
- Monsieur Henri Louis ROUAUX, associé~~s~~ du cabinet Prigent & Associés, pour sa disponibilité et son accueil au sein de l'agence de Dinard.
- Monsieur Hugo ROSE, géomètre-expert au cabinet Prigent & Associés, pour le partage de ses connaissances sur mon sujet de mémoire et que je remercie particulièrement pour ses réponses à mes interrogations tout au long de mon travail.
- Tous les membres du cabinet Prigent & Associés (de l'agence de Dinard ou de Rennes) qui m'ont accueilli parmi eux avec beaucoup de sympathie et de bienveillance.
- Madame Maylis DESROUSSEAUX, maître de conférences au CNAM d'avoir accepté la présidence de ce jury.
- Ma famille pour m'avoir permis d'effectuer dans de bonnes conditions l'ensemble de ma scolarité.

Merci à vous tous,

Liste des abréviations

AJDI : Actualité juridique du droit immobilier – Dalloz (Revue)

Art. : Article

Constr. Urb : Construction – Urbanisme Lexis Nexis (Revue)

C. civ. : Code civil

Cass. 3e civ. : Cour de cassation, 3ème chambre civile

D. : Recueil Dalloz-Sirey (Revue)

GES : Gaz à Effet de Serre

JCP N: Semaine juridique édition notariale, Lexis Nexis (Revue)

JCP G : Semaine juridique édition générale, Lexis Nexis (Revue)

LPA : les petites affiches Lextenso, (Revue)

LOM : Loi d'Orientations et de Mobilités

Loi SRU : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

Op. cit. : opus citatum

PDU : Plans de Déplacements Urbains

PDA : Plans de Déplacements d'Administration

PDE : Plans de Déplacements d'Entreprises

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PUF : Presse Universitaire Française

RLDC : Revue lamy Droit civil

RTD civ. : Revue trimestrielle de droit civil, Dalloz, (Revue)

SNH : Solution notaire Hebdo (Revue)

Spéc : spécialement

Table des matières

I LE DROIT REEL DE JOUISSANCE SPECIALE : UN MECANISME JURIDIQUE SUR MESURE POUR LA MUTUALISATION DU STATIONNEMENT 11

I.1 LE DROIT REEL DE JOUISSANCE SPECIALE EN MATIERE IMMOBILIERE, UN MECANISME UTILE POUR LE FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT ? 11

I.1.1 La reconnaissance de la liberté de création de droits réels, une opportunité favorable à la logique de mutualisation 11

I.1.2 Un droit réel sur la chose d'autrui susceptible de répondre aux attentes du foisonnement . 13

I.1.3 Le respect des conditions imposées par l'utilisation des droits réels de jouissance spéciale pour répondre à l'objectif de mutualisation 16

I.2 L'INTERET DES DROITS REELS DE JOUISSANCE SPECIALE DANS LE CADRE DU FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT FACE AUX DROITS REELS NOMMES DU CODE CIVIL. 19

I.2.1 Le droit réel de jouissance spéciale : un mécanisme moins contraignant que les servitudes réciproques de foisonnement 19

I.2.1.1 L'utilisation des servitudes dans le cadre d'une opération de mutualisation du stationnement 20

I.2.1.2 Les limites des servitudes réciproques de foisonnement 22

I.2.1.3 L'intérêt des droits réels de jouissance spéciale au regard des servitudes 25

I.2.2 Le droit réel de jouissance spéciale : un mécanisme plus sécurisant que le droit d'usage .. 26

I.2.2.1 Utilisation des droits d'usage dans le cadre d'une opération de mutualisation du stationnement 26

I.2.2.2 La liberté du droit réel de jouissance spéciale face au caractère personnel du droit d'usage 28

II LA DIVERSITE DES MONTAGES OPERATIONNELS DE MUTUALISATION DU STATIONNEMENT AVEC L'UTILISATION DES DROITS REELS DE JOUISSANCE SPECIALE 32

II.1 LE DROIT REEL DE JOUISSANCE SPECIALE : UN MECANISME PERTINENT POUR L'ENSEMBLE DES OPERATIONS DE MUTUALISATION DU STATIONNEMENT ? 32

II.1.1 Un mécanisme convaincant pour des opérations de mutualisation avec une typologie d'utilisateurs variés 33

II.1.1.1 Une A.S.L. pour organiser les titulaires des droits réels de jouissance spéciale 34

II.1.1.2 Le projet BEAUMONT : Un montage divisé en deux phases distinctes pour sécuriser l'opération 36

II.1.2 Droit réel de jouissance spéciale : un intérêt économique pour des opérations de mutualisation avec une typologie d'utilisateurs identiques 39

II.1.2.1 Le régime de la copropriété est-il un frein pour l'utilisation des droits réels de jouissance spéciale dans une opération de mutualisation ? 39

II.1.2.2 Un foisonnement moins important mais présentant un réel intérêt économique. 41

II.2 LES AVANTAGES ET LES LIMITES DES DROITS REELS DE JOUISSANCE SPECIALE DANS DES OPERATIONS DE MUTUALISATION DU STATIONNEMENT 43

II.2.1 L'avantage certain du droit réel de jouissance spéciale : la réduction des coûts pour les titulaires du droit et pour les propriétaires 43

II.2.1.1 L'optimisation des places de stationnement grâce à une vente de droits supérieure au nombre de places physiques 43

II.2.1.2 La réduction des charges pour les titulaires de droits réels de jouissance spéciale 45

II.2.2 Des limites surmontables pour utiliser les droits réels de jouissance spéciale dans une opération de mutualisation du stationnement 47

II.2.2.1 Garantir une place de stationnement aux titulaires de droits 47

II.2.2.2 Le droit réel de jouissance spéciale : un droit limité dans le temps ? 49

Conclusion 52

Bibliographie 54

Liste des figures 60

Liste des tableaux.....60

Introduction

Présente dans les débats politiques depuis de nombreuses années[1], la place de la voiture dans les villes est de plus en plus contestée. L'impact négatif des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) sur la planète dont les voitures sont majoritairement responsables[2] amène les États et citoyens à repenser leurs pratiques de mobilité. L'enjeu est de taille : le secteur du transport représente 31% des émissions de gaz à effet de serre en France, dont 51% émis par les voitures particulières[3]. Par ailleurs, la consommation du foncier engendrée par le stationnement des véhicules est conséquente et encombre les centres-villes. Dernièrement, la mairie de Paris a décidé de réduire de 50% les places de stationnement dans la capitale, notamment pour développer des aménagements cyclables[4]. Ce discours visant à prôner une utilisation des transports doux n'est pas nouveau. Depuis plus de 20 ans, le législateur cherche à maitriser l'utilisation de la voiture et du stationnement. Des 1996 la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie, impose la création de Plans de Déplacements Urbains (PDU) pour les agglomérations de 100 000 habitants afin de réduire l'utilisation de voiture**s** individuelle**s**[5]. Dans les années 2000, le stationnement commence à être considéré comme « un outil de régulation de la mobilité automobile »[6]. Des normes plafond[7] sont introduites dans les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) a introduit la notion de compatibilité des règles du stationnement du PLU avec le PDU[8]. Suite à la Loi d'Orientation**s** des Mobilités (LOM) en 2019, le Plan de Mobilité est créé[9]. Il regroupe les Plans de déplacements

[1] En effet le stationnement joue un rôle essentiel dans l'attractivité d'une ville. Dès 1960, pour lutter contre le stationnement qui sature les rues des villes, de nouvelles règles d'urbanisme apparaissent. Les nouvelles constructions doivent offrir sur la parcelle des places de stationnement pour recevoir les voitures des occupants. De nombreux débats ont suivi : généralisation de l'utilisation des parcmètres, loi SRU concernant l'exception de l'obligation de créer des places de stationnements, dépénalisation du stationnement payant (loi MAPTAM), etc. Aujourd'hui les débats sont très présents concernant l'aménagement des villes autour des piétons et des modes de transports doux, réduisant souvent la place disponible pour le stationnement.

[2] « 97% des émissions de GES induites par les transports sont constituées de CO2 provenant de la combustion de carburants » : Ministère de la Transition écologique « L'environnement en France » Rapport sur l'état de l'environnement, 25 février 2021.

[3] Rapport précité

[4] D. Belliard, adjoint à la mairie de Paris, « Nous allons récupérer la moitié des places de stationnement dédiées à la voiture » Le parisien, 20 octobre 2020.

[5] Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996, art. 28

[6] Sareco, Simon Guiot, « Introduction au stationnement et application aux enjeux des opérations d'aménagements », 23 mars 2021

[7] Nombre maximum de places à construire

[8] Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, art. 94.

[9] Loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, art. 16.

d'Entreprises (PDE) et d'Administrations (PDA) avec les PDU. Le plan de mobilité prévoit la promotion du vélo, l'encouragement à l'utilisation des transports publics, l'incitation du covoiturage, etc. L'objectif étant toujours de réduire la place de la voiture pour diminuer les émissions polluantes et réduire le trafic routier [10]. Récemment adoptée par le parlement[11], la loi « Climat et Résilience » entend poursuivre le mouvement engagé dans la loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, notamment avec le développement des transports en commun, de véhicules à très faibles émissions ou encore du covoiturage[12]. En favorisant les modes de déplacements plus durables, les pratiques de mobilités sont en cours de changement. L'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire sont mobilisés et encouragent cette transition.

La politique de stationnement doit également suivre cette démarche. Le constat est le suivant : beaucoup de places de parking sont inoccupées[13] et pourtant les véhicules en recherche de stationnement représentent 5 à 10% de la circulation en zone urbaine[14]. Le développement des Ecoquartiers en France[15], par définition, économes en stationnement, ont amené les aménageurs à innover pour réduire l'usage de la voiture. Face à l'ampleur des enjeux évoqués, trouver des aménagements en matière de stationnement semble essentiel. Pour compléter le panel des solutions déjà adoptées (covoiturage, autopartage), le concept de « mutualisation » du stationnement a donc émergé peu à peu en France. Il consiste à limiter la création de parking en regroupant, en un seul ouvrage, les besoins complémentaires de plusieurs projets proches[16]. Au lieu d'intervenir à l'échelle de l'immeuble en construisant un parc de stationnement pour chaque immeuble, l'idée est d'intervenir à une plus grande échelle pour rassembler les besoins en stationnement pour plusieurs immeubles.

Deux modes de gestion d'un dit parking mutualisé sont alors à distinguer. La première est une gestion nominative des places. Chaque projet dispose de « *places privatives identifiées*

---

[10] Agence de la transition écologique, « Le plan de mobilité, qu'est-ce que c'est », 21 février 2019.

[11] 20 juillet 2021

[12] Issu des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, le projet de loi adopté comporte des mesures telles que « la création de voies réservées au covoiturage pour encourager à prendre sa voiture à plusieurs », « la création de zones laissant les voitures les plus polluantes à l'extérieur des centres-villes dans les grandes agglomérations », etc.

[13] David Belliard, adjoint à la mairie de Paris, dans « Stationnement à Paris : moins de voitures en surface… plus en sous-sols », France 3 Île-de-France, 22 octobre 2020.

[14] Amélie LEFAUCONNIER et Éric GANTELET, « La recherche d'une place de stationnement : stratégies, nuisances associées, enjeux pour la gestion du stationnement en France », Sareco.

[15] Une démarche EcoQuartier a été lancée en 2009 en application de la loi Grenelle 2. Depuis ce lancement, le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales dénombre 57 opérations livrées, 200 opérations en chantier et près de 380 opérations en projet.

[16] E. GANTELET, P. TAITHE, « Mieux partager l'espace grâce à la mutualisation du stationnement », Ville Rail & Transports, 2011.

et exclusivement utilisées pour son usage propre »[17]. L'avantage de cette mutualisation est avant tout une économie de construction[18]. L'autre mode de gestion semble plus avantageux mais il est également plus complexe à mettre en place. Il s'agit d'une mutualisation sous forme d'une gestion foisonnée des places. Dans ce cas, des usagers différents vont fréquenter alternativement les mêmes équipements, la figure n°1 illustre cet exemple. Il s'agit de la capacité pour un parking avec un nombre de places fixes, de recevoir un nombre supérieur de véhicules sur une période de 24 heures. Cette deuxième méthode, apportant un grand nombre d'avantages, fait l'objet de ce mémoire.

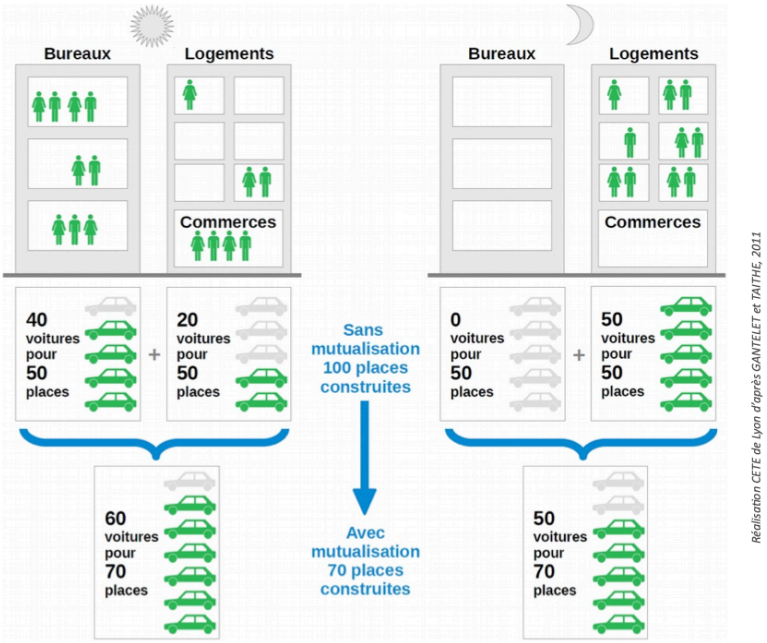

Figure 1 : Mutualisation du stationnement – Cerema Centre Est[19]

Ce concept de mutualisation est déjà adopté par certains opérateurs publics, et on retrouve plusieurs opérations de ce type en France[20]. Aujourd'hui, cette mutualisation commence également à être imposée dans le cadre d'opérations privées. Pour inciter les

[17] E. GANTELET, P. TAITHE, « Mieux partager l'espace grâce à la mutualisation du stationnement », Ville Rail & Transports, 2011.
[18] En mutualisant un ouvrage, on peut réaliser des économies sur le gros œuvre, sur les rampes d'accès, les équipements de sécurité, etc.
[19] Cerema Centre Est, « La mobilité dans les écoquartiers », 28 novembre 2016
[20] Ecoquartier Danube à Strasbourg, Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen, Ecoquartier de l'Union à Roubaix, etc.

promoteurs à mettre en place ce concept, la personne publique impose des contraintes[21] ou favorise dans les documents d'urbanisme la mutualisation[22]. En effet, lors de la rédaction de certains articles du PLU, des normes peuvent être réguler pour favoriser la mutualisation[23].

Cette notion de foisonnement du stationnement est à l'image de l'évolution de la notion de propriété. Aujourd'hui, de plus en plus de propriétaires sont prêts à optimiser l'utilisation de leur bien. Il ne s'agit plus de concentrer l'ensemble des utilités du bien entre les mains du seul propriétaire mais au contraire de générer plusieurs usages. Il peut choisir de faire profiter de son bien à des tiers pour le faire fructifier[24]. Nous nous retrouvons de plus en plus dans une économie de partage qui prône davantage l'usage plutôt que la propriété. Tout l'objectif de ce mouvement est de permettre aux Français d'accéder plus facilement à la jouissance d'un bien dont ils ne sont pas propriétaires ou s'ils en sont propriétaires de le valoriser économiquement au mieux[25]. En matière mobilière, le développement du covoiturage et de la location de voiture entre particuliers est un succès et reflète l'évolution des mentalités de la société.

Aujourd'hui, un nouveau mécanisme juridique semble permettre à la pratique de répondre à ce mouvement. La reconnaissance de nouveaux droits réels, en dehors de ceux nommés dans le Code civil par la Cour de cassation, appelés droits réels de jouissance spéciale, a permis de répondre à l'inadaptation des droits réels nommés dans le Code civil à certaines situations. Grâce à leur flexibilité, ils deviennent un outil juridique tout à fait approprié à l'évolution de la notion de propriété dans la société actuelle. Les applications de ces nouveaux droits se développent avec la pratique, elles sont désormais multiples et s'adaptent à plusieurs domaines et sous plusieurs formes. Les notaires, premiers acteurs dans l'utilisation de ces droits, y voient un nouveau mécanisme permettant de créer un droit d'usage cessible et de stipuler une obligation réelle de non-concurrence. Les droits réels de jouissance spéciale permettent également d'isoler l'utilité d'un immeuble par sa cession à

---

[21] Sur la presqu'île de Lyon, sur un programme à proximité de la confluence, la personne publique a posé des contraintes au niveau des promoteurs pour qu'ils limitent la construction de nappes de stationnement (afin de conserver des terres non construites, et les parkings sous-terrain n'étaient pas possible au vu des contraintes techniques). Une opération de mutualisation du stationnement a donc été mise en place.

[22] Entretien avec P. Taithe, Avocat à Paris, diplômé de l'institut de Droit Public des affaires, co-fondateur et associé du cabinet Taithe Panassac Associés, le 02/06/2021.

[23] Par exemple : nécessité de construire 100 places de stationnement au vu des règles indiqué dans le PLU mais si une opération de mutualisation a lieu, 80 places seulement seront nécessaires.

[24] Le Bulletin CHEUVREUX Notaires, *Un vent de liberté sur les droits réels*, C. LEVENEUR, J. R. LEONETTI, C. M'DJAHIDI, N°88 août 2017, p.21.

[25] Note de synthèse du colloque du 18 janvier 2017 organisé par le conseil supérieur du notariat « Les nouveaux droits réels au cœur de la pratique notariale ».

un tiers selon les modalités librement convenues. La création d'une servitude sans fonds dominant ou la jouissance à temps partagé ou alternative[26] est également possible.

Aux vues de certaines difficultés rencontrées par la pratique, les droits réels de jouissance spéciale semblent être une solution très intéressante dans le cadre de la mutualisation du stationnement sous forme de gestion foisonnée. Son application nécessite une connaissance du régime des droits réels de jouissance spéciale et de son intérêt à côté d'autres outils juridiques utilisés par la pratique (I). Chaque opération de mutualisation du stationnement rencontre des contraintes. Les montages opérationnels peuvent s'avérer très différents et l'utilisation des droits réels de jouissance spéciale sera plus ou moins adaptée (II).

[26] Compte rendu des travaux du 112ème congrès des Notaires de France.

I Le droit réel de jouissance spéciale : un mécanisme juridique sur mesure pour la mutualisation du stationnement

Ouverts à la liberté contractuelle des parties, les droits réels de jouissance spéciale possèdent tout de même des limites à leurs applications, notamment en matière immobilière. Un tel mécanisme peut-il être utile pour le foisonnement du stationnement ? (I.1). Les opérations de mutualisation du stationnement peuvent être distinctes en fonction des utilisateurs du parking et des contraintes techniques. Pour chaque type d'opération de ladite mutualisation, les droits réels de jouissance spéciale peuvent être un mécanisme juridique plus adapté à ces opérations que d'autres montages (I.2).

I.1 Le droit réel de jouissance spéciale en matière immobilière, un mécanisme utile pour le foisonnement du stationnement ?

La reconnaissance jurisprudentielle de ces droits ouvre aujourd'hui de nombreuses perspectives pour les acteurs de l'immobilier, c'est une opportunité favorable à la logique de mutualisation du stationnement (I.1.1). Les droits réels de jouissance spéciale peuvent être définis comme des droits octroyant à son titulaire une ou plusieurs utilités particulières distinctes des droits réels nommés dans le Code civil avec toute la sécurité et l'opposabilité inhérentes aux droits réels [27]. Cette définition est susceptible de répondre aux attentes de la mutualisation du stationnement (I.1.2). Il est toutefois nécessaire de respecter les conditions imposées par l'utilisation des droits réels de jouissance spéciale pour répondre à l'objectif de mutualisation (I.1.3).

I.1.1 La reconnaissance de la liberté de création de droits réels, une opportunité favorable à la logique de mutualisation

Les droits réels de jouissance spéciale ont été pensés pour répondre à l'inadaptation des droits réels prévus dans le Code civil, à certaines situations[28]. En effet, c'est à travers

[27] J-L. BERGEL, Droits réels de jouissance et valorisation des biens : les propositions de réforme du droit des biens, Mélanges en l'honneur de Jean-Louis Mouralis, PUAM, 2011. 19 s.
[28] Par exemple en droit privé, des situations où l'on se retrouve avec des servitudes sans véritable fond dominant, un véritable droit réel est souhaité mais sans cet élément, on ne peut constituer une servitude.

l'arrêt *Maison de Poésie*[29] rendu le 31 octobre 2012, que la Cour de cassation offre la possibilité aux propriétaires de consentir, sous réserve du respect des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de leur bien. En l'espèce, en 1932, un notaire insère une clause « sur mesure » dans l'acte de vente d'un hôtel particulier. Cette clause permet au vendeur (la Fondation « Maison de Poésie ») de garder la jouissance du deuxième étage pendant toute la durée de son existence. Or, 75 ans plus tard, l'acquéreur (SACD) demande l'expulsion de la fondation pour l'occupation de l'étage sans droit ni titre. En effet pour la SACD, cette clause avait introduit un droit qui ne pouvait, à l'instar du droit d'usage ou de l'usufruit régis par le Code civil, avoir une durée supérieure à trente ans lorsqu'il est constitué au profit d'une personne morale. Cette affaire posait le problème de savoir si un propriétaire est libre de conférer à autrui des droits réels, non prévus par la loi, de longue durée. La Cour de cassation vient valider le 31 octobre 2012 cette clause en condamnant définitivement la thèse du *numérus clausus*[30] des droits réels et en admettant la création d'une nouvelle forme de démembrement de la propriété : le droit réel de jouissance spéciale[31]. Un propriétaire d'une place de parking peut donc partager les utilités offertes par son bien[32] à titre de droit réel[33]. La question du régime de ce droit et notamment de sa durée reste une incertitude après cette première décision. Ce régime va se clarifier au fil des décisions rendues par la Cour de cassation[34].

La formule de « droit réel de jouissance spéciale », reprise de l'avant-projet de réforme l'association Henri Capitant datant de 2008[35] ouvre définitivement la porte à la libre création de droits réels. Même si cette volonté contractuelle dans l'aménagement des droits réels était consacrée dès le XIXème siècle, l'arrêt Maison de Poésie vient officialiser cette reconnaissance et a ouvert la réflexion sur les premières applications pratiques. En effet dès 1834 avec l'arrêt *Caquelard*[36], ou plus récemment avec le *droit crû et à croître* en 2012, la

---

[29] Cass. Civ 3e, 31 oct. 2012, n°11-16304, Bull. civ. III, n°159; D.2013. 53, obs. A. Tadros ; obs. B. Mallet-Bricout et L. d'Avout ; RDI 2013. 80, obs. J.-L. Bergel ; RTD civ. 2013. 141, obs. W. Dross ; RLDC 2013. N°101.7, obs. J. Dubarry et M. Julienne ; obs. J.-F. Barbieri ; LPA 2013. N°12.10, obs. F.X. Agostini

[30] Une doctrine selon laquelle l'article 543 du code civil énumère de manière limitatif les droits réels qu'une personne peut avoir sur son bien

[31] Conseil supérieur du Notariat, Synthèse/ Communiqué « Les nouveaux droits réels au cœur de la pratique notariale », février 2017.

[32] Notamment dans le temps

[33] W. DROSS, « L'ordre public permet-il que soit créé un droit réel perpétuel ? », RTD Civ. 2013 p.141, note sous Cass. Civ 3e, 31 oct. 2012, n°11-16304.

[34] Voir infra

[35] PERINET-MARQUET H. (dir.), Propositions de l'association Henri Capitant de réforme du livre **I** Du code civil relatif aux biens, 2009.

[36] Cass. Req. 13 févr. 1834

jurisprudence avait déjà introduit la voie à une inventivité apte à déborder la rigueur du Code civil[37].

I.1.2 Un droit réel sur la chose d'autrui susceptible de répondre aux attentes du foisonnement

Le droit réel de jouissance spéciale est, au même titre que l'usufruit, un droit réel sur la chose d'autrui[38] or le foisonnement a pour logique de concéder une partie de l'utilité d'un bien à autrui. Contrairement au droit personnel, l'opposabilité de ces droits réels permet d'avoir une stabilité lors de l'utilisation de ces droits. Il convient dans un premier temps de distinguer ces deux notions pour comprendre le potentiel champ d'application du droit réel de jouissance spéciale.

Un droit personnel est défini comme « le droit pour le créancier d'exiger de son débiteur l'exécution de son engagement »[39]. Lorsque ce droit a pour objet un bien, le titulaire du droit réel (le débiteur) s'engage à permettre au créancier d'accéder à certaines utilités de ce bien. C'est seulement le rapport d'obligation entre les deux personnes qui permet d'avoir un lien entre le bien et celui qui en jouit. La figure ci-dessous montre ce rapport d'obligation.

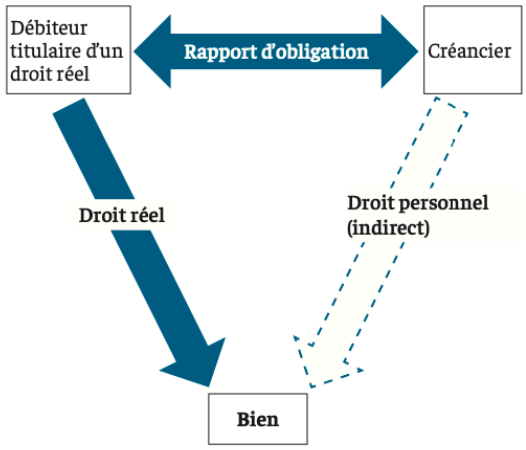

Figure 2 : Droit personnel qui a pour objet un bien – V. Streiff, S. Quilici

[37] H. PERINET-MARQUET, Revue des contrats, La liberté dans la création et l'aménagement dedroits réels en matière immobilière, déc. 2020, n°117f9, p.119.
[38] V. STREIFF, S. QUILICI « Droits réels de jouissance spéciale : comparaison avec l'usufruit et pratique en gestion de patrimoine » Ingénierie Patrimoniale Janvier 2021, JFA.
[39] G. CORNU, Vocabulaire juridique, PUF.

A l'opposé, un droit réel est un « droit qui porte directement sur une chose et procure à son titulaire tout ou partie de l'utilité économique de cette chose »[40]. Il y a donc un lien direct et immédiat entre le titulaire du droit et le bien contrairement au droit personnel.

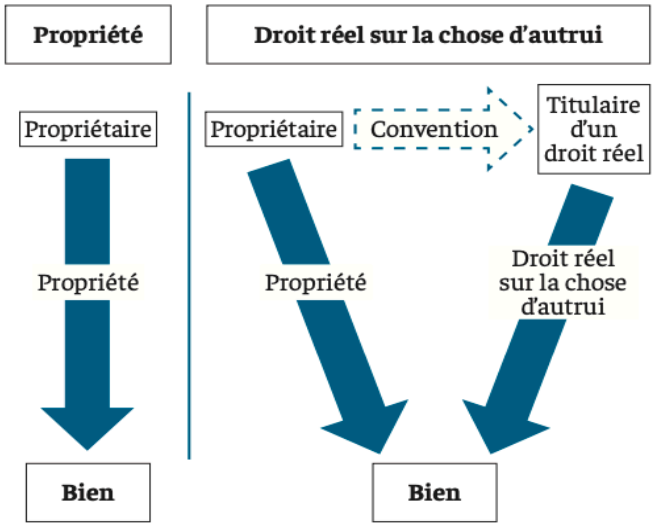

Figure 3 : Droit réel sur la chose d'autrui – V. Streiff, S. Quilici

Le droit s'exerce directement sur la chose sans l'intervention d'un tiers afin de retirer tout ou partie de ses utilités économiques.

Pour concéder des droits réels permettant à des futurs utilisateurs de stationner de manière alternative dans un parc de stationnement mutualisé, il faudra veiller à établir une relation directe entre une personne et un bien sans « intercaler un rapport d'obligation qui viendrait menacer l'indépendance du titulaire d'un droit réel de jouissance spéciale et du propriétaire »[41]. Cette interdiction de fixer des obligations constitue une limite imposée par le respect de l'ordre public. Toutefois, certaines obligations peuvent être conventionnellement aménagées et même nécessaires pour permettre au titulaire d'exercer son droit de jouissance spéciale sur une place de stationnement. Par exemple, le respect pour un titulaire de droit réel de jouissance spéciale d'entretenir la place de stationnement. Ces modalités permettent d'éviter les conflits potentiels entre les autres titulaires de droits réels et conditionne la réussite de l'opération de mutualisation.

De plus, l'affirmation de ce caractère réel permet aux titulaires d'un droit réel de jouissance spéciale de bénéficier de l'ensemble des garanties qu'offre un droit réel. Ce droit

[40] Idem
[41] V. STREIFF, S. QUILICI « Droits réels de jouissance spéciale : comparaison avec l'usufruit et pratique en gestion de patrimoine » Ingénierie Patrimoniale Janvier 2021, JFA.

est tout d'abord absolu, et il est opposable aux tiers. La convention créatrice d'un tel droit doit faire l'objet d'une publicité obligatoire[42]. Le titulaire du droit réel de jouissance spéciale sera en possession d'un droit de suite[43]. Cela se traduit par le maintien des prérogatives du titulaire d'un droit réel si un tiers venait à acquérir le bien qui en constitue l'objet[44], par exemple, une place de stationnement. Le titulaire de ce droit sera également en possession d'un droit de préférence[45] . Au même titre que l'usufruit, le titulaire de droit réel de jouissance spéciale dispose de l'action confessoire[46] de droit réel et pourra agir devant les tribunaux pour faire reconnaître son droit, sans besoin de faire appel au propriétaire. Un autre élément, gage de stabilité des droits réels, est leur autonomie. Une fois un tel droit créé, son existence ne dépend plus de la volonté des propriétaires. C'est d'autant plus important pour les titulaires de ces droits car ils peuvent être l'objet d'une sureté réelle (gage ou hypothèque). Les droits réels de jouissance spéciale ont donc bien une valeur propre. Ainsi l'ensemble de ces avantages sécurise le titulaire d'un tel droit et semble ainsi utile pour la mutualisation.

Si le droit réel de jouissance spéciale dispose d'atouts pour permettre le développement de la mutualisation du stationnement, il n'en demeure pas moins présenter aussi certaines limites. Ainsi l'utilisation des droits réels de jouissance spéciale est conditionnée au respect de trois conditions[47] :

- Le caractère spécial de la jouissance,
- Le respect de l'ordre public,
- La limitation de leur durée.

[42] Art. 30 du décret du 4 JANVIER 1955
[43] TERRE F., SIMLER P., *Droit des biens*, Dalloz, 2018, p.62.
[44] V. STREIFF, S. QUILICI « Droits réels de jouissance spéciale : comparaison avec l'usufruit et pratique en gestion de patrimoine » Ingénierie Patrimoniale Janvier 2021, JFA
[45] Permet au titulaire un paiement prioritaire sur les autres créanciers.
[46] V. STREIFF, S. QUILICI, art. précit.
[47] H. PERINET-MARQUET, Revue des contrats, La liberté dans la création et l'aménagement dedroits réels en matière immobilière, déc. 2020, n°117f9, p.119.

I.1.3 Le respect des conditions imposées par l'utilisation des droits réels de jouissance spéciale pour répondre à l'objectif de mutualisation

Le premier élément est l'originalité de la jouissance, il faut une spécialité de la jouissance pour appliquer un régime spécial. Dans le cadre de la mutualisation du stationnement sous forme de gestion foisonnée, nous parlons de jouissance partagée. Nous sommes bien en présence d'une jouissance qui est spéciale par nature[48] .

Ces nouvelles créations doivent respecter les règles d'ordre public. Particulièrement, la jouissance concédée ne doit pas être rattachée à celle d'un droit réel nommé. Ainsi il ne faut pas que le droit réel de jouissance spéciale soit un moyen de détourner des institutions juridiques impératives[49]. Il faudra donc s'assurer de la distinction avec les droits réels nommés par le Code civil lors de la création de droit réel octroyant une jouissance spéciale, au risque d'une requalification. En effet, l'article 543 du Code civil évoque les trois catégories de droits que l'on peut avoir sur un bien : un droit de propriété, un droit de jouissance ou des services fonciers. Les droits de jouissance correspondent au droit d'usage et d'usufruit, ils vont octroyer des prérogatives exclusives à leurs titulaires. Les services fonciers désignent les servitudes avec un partage de l'usage d'un immeuble entre un propriétaire de fonds dominant et un propriétaire de fonds servant. Ces droits réels nommés dans le Code civil ont déjà fait l'objet d'utilisation dans le cadre d'opérations de mutualisation du stationnement. Ils portent des similitudes avec les droits réels de jouissance spéciale mais leur encadrement par la loi et la jurisprudence en fait des mécanismes juridiques bien moins modulables[50]. Pour s'assurer de la validité du droit réel de jouissance spéciale proposé, il faudra donc octroyer des prérogatives sensiblement différentes de celles accordées par ces droits réels nommés[51].

De plus, le droit réel qui serait créé ne doit pas remettre en cause la définition même du droit de propriété. Ainsi il ne pourra être ni absolu, ni exclusif. En effet, le seul droit qualifié de droit absolu dans le Code civil est la propriété. Le droit sur la chose d'autrui doit donc toujours être finalisé, il n'est pas possible accorder tous les pouvoirs à une personne

---

[48] « Il est effectivement très spécial de conférer une jouissance partagée sur un bien immobilier », Rapport du 114e congrès des notaires de France, commission 3, thème : demain la ville, 2018.
[49] H. PERINET-MARQUET, Revue des contrats, La liberté dans la création et l'aménagement dedroits réels en matière immobilière, déc. 2020, n°117f9, p.119.
[50] Voir infra pour la distinction de ces droits avec les droits réels de jouissance spéciale.
[51] Conseil supérieur du Notariat, Synthèse/ Communiqué « Les nouveaux droits réels au cœur de la pratique notariale », février 2017.

sur la chose d'autrui[52] . Quant au caractère exclusif, c'est l'essence même de la propriété, il devra être regardé comme une limite au pouvoir de création.

Ainsi ces nouveaux droits réels doivent concéder une jouissance spéciale, non rattachée à celle d'un droit réel nommé, ils ne peuvent être ni absolus, ni exclusifs mais également limités dans le temps. Il faut avoir en tête ces éléments pour la logique de mutualisation des stationnements.

Au fil de ses décisions, la Cour de cassation a distingué le régime des droits réels de jouissance spéciale avec ceux des droits évoqués dans le **C**ode civil. La question de la durée de ces droits est centrale dans la pratique et a aussi soulevé de nombreuses interrogations. Il est nécessaire de rappeler qu'un droit réel perpétuel sur la chose d'autrui placerait le propriétaire d'une chose et le titulaire d'un droit réel à égalité. Le propriétaire perdrait une utilité de son bien à perpétuité et le droit de propriété « en sortirait vidé de sa consistance, de son essence »[53]. Le caractère temporaire des droits réels sur la chose d'autrui est donc l'une des garanties de la propriété individuelle[54] et c'est à travers ce principe que la Cour de cassation est venue clarifier le régime des droits réels de jouissance spéciale.
Aussi, aujourd'hui il convient de distinguer lorsque le droit créé organise une jouissance en faveur d'une personne ou si le bien créé organise un rapport « fonds/fonds ».

Dans le cadre d'un droit créé organisant la jouissance d'un bien en faveur d'une personne, il faut être vigilant sur la durée du droit. Ce droit sera nécessairement limité dans le temps soit par la volonté des parties soit dans les mêmes conditions que celles de l'usufruit. En effet, la Cour de cassation dans l'arrêt *ERDF*[55] énonce que « lorsque le propriétaire consent un droit réel, conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, ne peut être perpétuel et s'éteint dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du Code civil ». Ainsi, la durée du droit réel de jouissance spéciale reprend le modèle de l'usufruit. Celui-ci prend fin à la mort de l'usufruitier s'il est une personne physique[56] ou au terme de 30 ans s'il s'agit d'une

---

[52] TADROS, « La liberté d'aménager des droits réels principaux », A. TADROS, « La liberté d'aménager des droits réels principaux », Liberté contractuelle et droits réels, 2015, p.87-108.
[53] Le Bulletin CHEUVREUX Notaires, *Le foisonnement du stationnement, confrontation entre un concept sociétal et un droit individualiste*, J. ALEGRE, J. FERRUS-SICURANI, C. M'DJAHIDI, Edition spéciale Juillet 2015, p.19.
[54] A. TADROS, « Création de droit réel : consécration de l'autonomie de la volonté », D.2013.53, note sous Cass. Civ 3e, 31 oct. 2012, n°11-16304.
[55] Cass. Civ 3e, 28 Janv. 2015, n°14-10013, Bull. civ. III, n°13 ; JCP N 2015, obs. M. Julienne et J. Dubarry ; JCP Mars 2015, n°9, p.250 obs. M. Feydeau ; D.2015.599 obs. B. Mallet-Bricout ; RTD Civ. 2015.413 obs. W. Dross ; RDI 2015.175 obs. J.-L. Bergel ; AJDI 2015.304, obs. N. Le Rudulier ; Defrénois 2015, n°119.419, obs. L. Andreu
[56] Art. 617 Code civil

personne morale[57]. En revanche, dès lors que les parties définissent elles-mêmes une limite de temps, ladite limite peut-être librement fixée. Cette solution est reprise dans un autre arrêt de la Cour de cassation du 4 mars 2021[58]. Lorsqu'il s'agit d'une personne physique, la durée semble donc pouvoir être fixée, par les parties, à 99 ans[59]. Quant à un droit réel de jouissance spéciale en faveur d'une personne morale, la Cour de cassation affirme dans l'arrêt *Maison de Poésie 2*[60] que « les parties ayant entendu instituer un droit réel distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le Code civil, la Cour d'appel, qui a constaté que ce droit avait été concédé pour la durée de la Fondation, et non à perpétuité, en a exactement déduit (…) que ce droit, qui n'était pas régi par les dispositions des articles 619 et 625 du Code civil, n'était pas expiré et qu'aucune disposition légale ne prévoyait qu'il soit limité à une durée de trente ans ». La Cour de cassation confirme que nous pouvons fixer une limite dans le temps correspondant à la fin de vie de la personne morale[61]. Ainsi les droits réels de jouissance spéciale respectent le principe selon lequel les droits réels sur la chose d'autrui doivent être, à l'exception des servitudes, par nature, temporaires[62]. Toutefois, la durée des droits réels de jouissance spéciale se distingue de celle de l'usufruit et permet une utilisation intéressante de ces droits pour la mutualisation du stationnement.

En revanche, si ces droits s'appliquent entre deux fonds, la question de la durée a été traitée dans un autre arrêt dit *SCI Aigle Blanc*[63] et à l'instar d'une servitude, ce droit peut être perpétuel. Cet arrêt particulièrement intéressant introduit l'utilisation de droit réel de jouissance spéciale dans le cadre du régime fixé par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété.

Ces conditions impliquent une application particulière des droits réels de jouissance spéciale en matière immobilière et limitent le champ d'application du droit réel de jouissance

---

[57] Art. 619 Code civil

[58] Cass. Civ 3e, 4 mars 2021, n°19-25.167, Bull. civ III ; JCP G 2021, n°17, obs. N. Kilgus ; Constr.-Urb. 202, comm.68, obs. C. Sizaire ; RDI 2021.281obs. W. Dross.

[59] Concernant une durée supérieure à 99 ans : « [...] on considère que la perpétuité pose son sceau au terme du franchissement de quatre-vingt-dix-neuf-années », GHESTIN J., BERGEL J., CIAMAMONTI S., ROUX J., TRANCHANT L., *Les biens,* LGDJ, 2019, p 491.

[60] Cass. Civ 3e, 8 Sept. 2016, n°14-26.953, Bull. civ. III, n°13 ; JCP N 2016, obs. J. Dubarry, et V. Streiff ; RDI 2016, obs. J. Bergel ; RTD civ. 2016.894, obs. W. Dross ; Defrénois 2016, n°22.1183, obs. L. Tranchant ; Defrénois 2016, n°21.1119, obs. H. Périnet-Marquet

[61] Malgré le fait que la durée d'une personne morale peut être prorogée sans restriction.

[62] V. STREIFF, S. QUILICI « Droits réels de jouissance spéciale : comparaison avec l'usufruit et pratique en gestion de patrimoine » Ingénierie Patrimoniale Janvier 2021, JFA

[63] Cass. Civ 3e, 7 juin 2018, n°17-17.240 ; AJDI 2019.216, obs. D. Tomasin ; JCP N 2018.1130, obs. V. Streiff ; D.2018.1577, obs. F. Masson ; RTD civ. 2018.712, obs. W. Dross

spéciale[64]. En revanche concernant l'utilisation des droits réels de jouissance spéciale en mutualisation du stationnement, le cumul de toutes ces conditions n'empêche pas la création de ces droits. Ainsi, au nom de la liberté contractuelle, ces droits réels de jouissance spéciale sont très modulables et permettent la création de droits réels de jouissance spéciale périodiques et divisés dans le temps[65] notamment pour la mutualisation des stationnements.

I.2 L'intérêt des droits réels de jouissance spéciale dans le cadre du foisonnement du stationnement face aux droits réels nommés du Code civil.

De plus en plus de programmes immobiliers intègrent le concept de mutualisation du stationnement. Ce qui implique que les praticiens imaginent différents montages pour satisfaire cette demande. Pour pouvoir répondre à la problématique du foisonnement du stationnement, une gestion fine des places est essentielle (nombre d'abonnés, nombre d'usagers horaires accueillis en fonction du remplissage du parking…). En effet, il serait compliqué d'imaginer un foisonnement du stationnement basé sur des places affectées. L'objectif est le suivant : une place peut être utilisée alternativement par plusieurs usagers[66]. Deux mécanismes juridiques ont notamment été favorisés par la pratique : les servitudes (I.2.1) et les droits d'usages (I.2.2). Ces deux notions ont des points communs avec les droits réels de jouissance spéciale mais leurs régimes et leurs utilisations sont bien différentes.

I.2.1 Le droit réel de jouissance spéciale : un mécanisme moins contraignant que les servitudes réciproques de foisonnement

Les servitudes ont été utilisées lors de certaines opérations de mutualisation de stationnement, c'est le cas à Nanterre dans le projet Cœur de Quartier (I.2.1.1). Par ailleurs au vu de la qualification des droits réels de jouissance spéciale par la Cour de cassation dans son arrêt *SCI Aigle Blanc*[67], la distinction entre ces deux droits ne semble pas toujours

---

[64] H. PERINET-MARQUET, Revue des contrats, La liberté dans la création et l'aménagement de droits réels en matière immobilière, déc. 2020, n°117f9, p.119. Pour exemple cité dans ce document, on ne peut pas conférer un droit de jouissance spéciale d'un bien habitation pendant des périodes données, car pourrait être violé, en la matière, le régime juridique très protecteur des sociétés immobilières en jouissance à temps partagée.

[65] A. HERVIEU, « A propos du droit de jouissance spéciale et de la limitation des droits réels » Village de la justice, 2019.

[66] Par exemple, résidents la nuit, actifs des bureaux en journée…

[67] Arrêt précit.

évidente (I.2.I.2). Il est nécessaire de rappeler que dans cet arrêt le droit en cause vise, à l'instar des servitudes, un rapport « fonds / fonds » et non un rapport « fonds / personne », comme c'est le cas dans l'arrêt *Maison de Poésie*.

I.2.1.1 L'utilisation des servitudes dans le cadre d'une opération de mutualisation du stationnement

Appelées « *servitudes réciproques de foisonnement »*[68] dans le modificatif de l'état descriptif de division de l'opération dite « Cœur de Quartier Nanterre », elles « consistent à ce que les propriétaires d'emplacements de stationnement se consentent mutuellement le droit de stationner sur une autre place que celles dont ils sont propriétaires »[69]. Dans ce projet, l'ensemble immobilier est composé de logements, d'une résidence étudiante, d'une résidence hôtelière et de commerces. Les utilisateurs présentaient une multiplicité d'usages correspondant parfaitement au besoin de la mise en place d'une mutualisation du stationnement sous forme de gestion foisonnée. Une division en volumes a été réalisée et les 455 places de stationnement ont été divisées en quatre volumes[70]. Le parc de stationnement comporte donc 455 places réparties entre plusieurs propriétaires de la manière suivante :

- Commerces (220 places)
- Logements sociaux (35 places)
- Résidences étudiantes et hôtelières (37 places)
- Ville de Nanterre (65 places)
- 98 places se trouvent dans « une poche » séparée à destination des logements en accession libre.

Les quatre volumes « stationnement » sont grevés de la servitude réciproque de foisonnement du stationnement. Les quatre volumes sont fonds dominant et fonds servant. Chaque volume de stationnement appartient à des propriétaires de l'ensemble immobilier. La banalisation des places de stationnement permet aux utilisateurs des commerces de se

[68] Modificatif d'état descriptif de Division en Volumes de l'opération Cœur de Quartier Nanterre.
[69] Le Bulletin CHEUVREUX Notaires, *Le foisonnement du stationnement, confrontation entre un concept sociétal et un droit individualiste*, J. ALEGRE, J. FERRUS-SICURANI, C. M'DJAHIDI, Edition spéciale Juillet 2015, p.19.
[70] DOUILLARD R., *Analyse des différentes pratiques en matière de mutualisation et foisonnement des stationnements*, École Supérieure des Géomètres et Topographes, 2017.

garer aussi bien sur les places acquises par les commerces que sur les places acquises par les logements sociaux.

Cette solution permet le foisonnement du stationnement[71] et « l'opération Cœur de Quartier Nanterre » est un succès[72] selon P. Taithe, avocat ayant participé à ce projet. Le schéma ci-dessous résume cette opération, les flèches rouges représentent les servitudes réciproques de foisonnement entre les volumes.

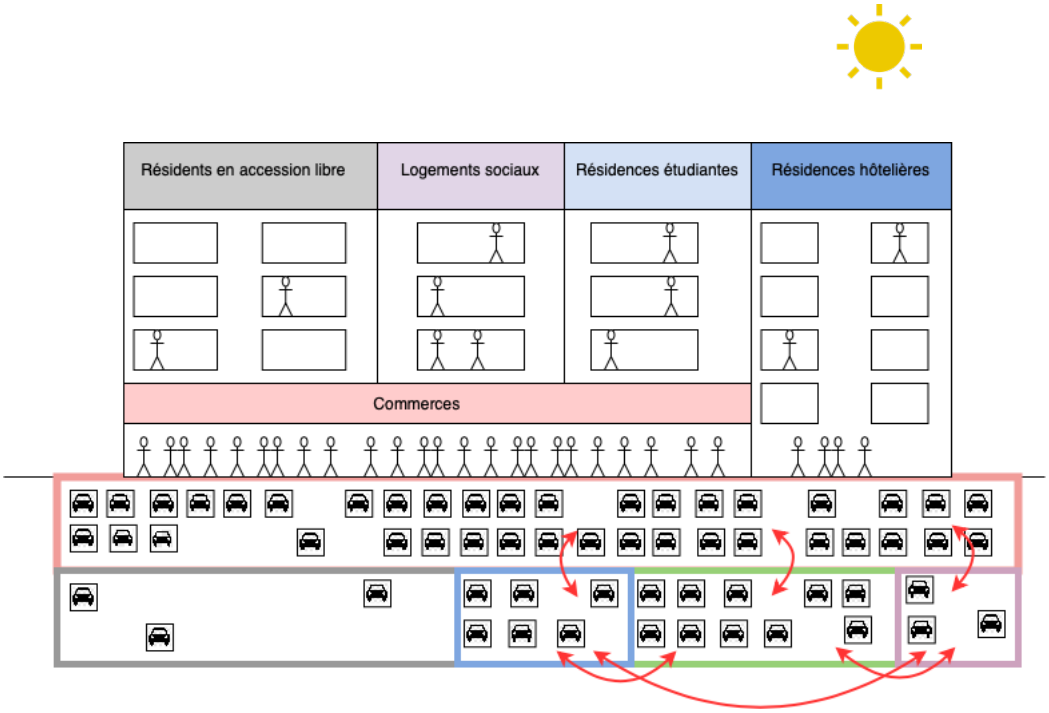

Figure 4 : Schéma d'une application des servitudes réciproques de foisonnement – source personelle

A la lecture du schéma, il apparait que le volume de stationnement réservé aux résidents en accession libre n'est pas soumis à une gestion banalisée des places. Cette « poche séparée » est donc très peu occupée pendant la journée. Les places de stationnement banalisées sont payantes. Ce sont des « utilisateurs horaires »[73] ou des abonnés. Il y a donc un coût à chaque fois que l'on souhaite bénéficier de ce parking. C'est pour cette raison que les places de stationnement réservées pour les logements en accession libre se trouvent en places privatives et ne font pas partie de cette opération de foisonnement.

[71] Montage opérationnel décrit dans : « DOUILLARD R., *Analyse des différentes pratiques en matière de mutualisation et foisonnement des stationnements*, École Supérieure des Géomètres et Topographes, 2017. »
[72] Entretien en visioconférence en date du 2 juin 2021 avec TAITHE Philippe, Avocat à Paris, diplômé de l'institut de Droit Public des affaires, co-fondateur et associé du cabinet Taithe Panassac Associés.
[73] Utilisateur qui paye un tarif pour chaque heure passé dans le parking.

La réussite de cette opération est reconnue mais elle présente certaines limites. Il semble que l'utilisation de ces servitudes ne correspondent pas à l'ensemble des opérations de mutualisation du stationnement.

I.2.1.2 Les limites des servitudes réciproques de foisonnement

Il convient dans un premier temps de s'intéresser à la définition de cette servitude, puis de déterminer dans quelle situation nous pouvons l'appliquer. Dans un second temps, les faiblesses de son utilisation sont évoquées, pour ainsi la comparer avec le droit réel de jouissance spéciale.

Définie dans l'article 637 du Code civil, « une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ». Cette notion d'héritage est employée dans le sens d'un bien immeuble[74]. Ainsi pour considérer être en présence d'une servitude, il est nécessaire de vérifier trois éléments :

- Une charge pesant sur un immeuble (fonds dominant).
- Une charge au profit d'un autre immeuble (fonds servant).
- Deux immeubles appartenant à des propriétaires différents.

A la lecture de cette définition extraite du Code civil, une servitude réciproque de foisonnement peut soulever quelques interrogations. Sa réciprocité peut rendre difficile la distinction du fonds dominant et du fonds servant. Dans l'opération « Cœur de Quartier », nous sommes en présence de la mise en œuvre de servitudes, alternativement, à la charge et au profit des différents volumes.[75]

Dans le projet Cœur de Quartier à Nanterre, nous somme dans le cadre d'une division en volumes mais ces servitudes peuvent être également utilisées dans le cadre d'une copropriété. En effet, la Cour de cassation considérait, jusqu'en 2004, l'incompatibilité du principe de servitude en copropriété[76]. De nombreuses contestations ont conduit la Cour de cassation à revoir ses conceptions. A présent, elle considère que « le titulaire d'un lot disposant d'une propriété exclusive sur la partie privative de son lot et d'une propriété indivise sur la quote-part de partie commune attachée à ce lot, la division d'un immeuble

---

[74] TERRE F., SIMLER P., *Droit des biens*, Dalloz, 2018.
[75] A titre de comparaison, de nombreuses servitudes réciproques dans les lotissements sont créés. Les cahiers des charges instituent généralement des servitudes réciproques. GHESTIN J., BERGEL J., CIAMAMONTI S., ROUX J., TRANCHANT L., *Les biens,* LGDJ, 2019.
[76] Cass. 3e civ., 30 juin 2004, n°03-11.562, Bull. civ III

n'est pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre les parties privatives de deux lots, ces héritages appartenant à des propriétaires distincts. »[77]. Les servitudes en copropriété entre lots privatifs correspondent aux éléments constitutifs d'une servitude[78]. Les deux fonds sont bien distincts malgré l'existence de quote-part de parties communes. L'utilisation de servitudes dans l'objectif d'établir une opération de mutualisation du stationnement sous forme de gestion foisonnée en copropriété est donc possible si les fonds sont des parties privatives.

L'inconvénient principal de l'utilisation de ces servitudes dans le cadre de mutualisation du stationnement sous forme de gestion foisonnée est que la place de stationnement reste la propriété d'une seule et unique personne[79]. Il en revient qu'être propriétaire de sa place confère le droit « d'avoir celle d'un autre »[80], c'est-à-dire, chaque propriétaire peut se garer sur la place d'un autre propriétaire. Il est donc essentiel d'être propriétaire de sa place de stationnement pour pouvoir profiter de celle d'un autre. Ici, on comprend la limite de ce montage. La vente d'un nombre de places doit correspondre au nombre de places physiques construites. Le foisonnement du stationnement avec l'utilisation de servitudes réciproques de foisonnement, ne concerne qu'une certaine typologie d'usagers. Comme nous l'avons vu dans l'exemple du Cœur de Quartier, les résidents, propriétaires d'appartements en accession libre ne sont pas intégrés au parking soumis à une gestion foisonnée. L'opération fonctionne uniquement pour les commerces, les logements sociaux et les résidences étudiante et hôtelière. Ainsi dans la journée lorsque le « volume stationnement » est occupé, les utilisateurs peuvent très bien utiliser le volume appartenant à la résidence hôtelière. Ils peuvent donc recevoir un nombre d'usagers plus important que le nombre de places contenues dans chaque volume. Les usagers de ces espaces ne viennent pas au même moment de la journée. Cette complémentarité d'usages permet un foisonnement entre ces volumes. En revanche, les places privatives pour les logements en accession libre sont des places nominatives. Ainsi les occupants de ces logements, majoritairement absents pendant la journée, laisseront leur volume de stationnement vide, d'où l'intérêt nous semble-t-il d'utiliser le foisonnement du stationnement dans ce volume

[77] Idem
[78] Voir infra
[79] On ne partage pas de droit avec autrui sur cette place
[80] Le Bulletin CHEUVREUX Notaires, *Le foisonnement du stationnement, confrontation entre un concept sociétal et un droit individualiste*, J. ALEGRE, J. FERRUS-SICURANI, C. M'DJAHIDI, Edition spéciale Juillet 2015, p.19.

également. Mais dans ce cas, les résidents risqueraient de voir leur place de stationnement occupée par des utilisateurs des commerces malgré leur droit de propriété sur cette place. L'ouverture du parking au public entraîne l'absence de garantie quant à la disponibilité des places. Même si ce projet est une réussite et permet une véritable mutualisation du stationnement sous forme de gestion foisonnée, il présente des limites. Lorsqu'il y a une typologie d'utilisateurs résidents comme c'est le cas ici, l'application des servitudes réciproques de foisonnement n'est pas pertinente. La flexibilité des droits réels de jouissance spéciale peut être une solution. Dans un programme similaire[81], l'utilisation de ce mécanisme permet d'avoir une mutualisation entre des utilisateurs résidents ainsi que des utilisateurs de bureau ou de commerce.

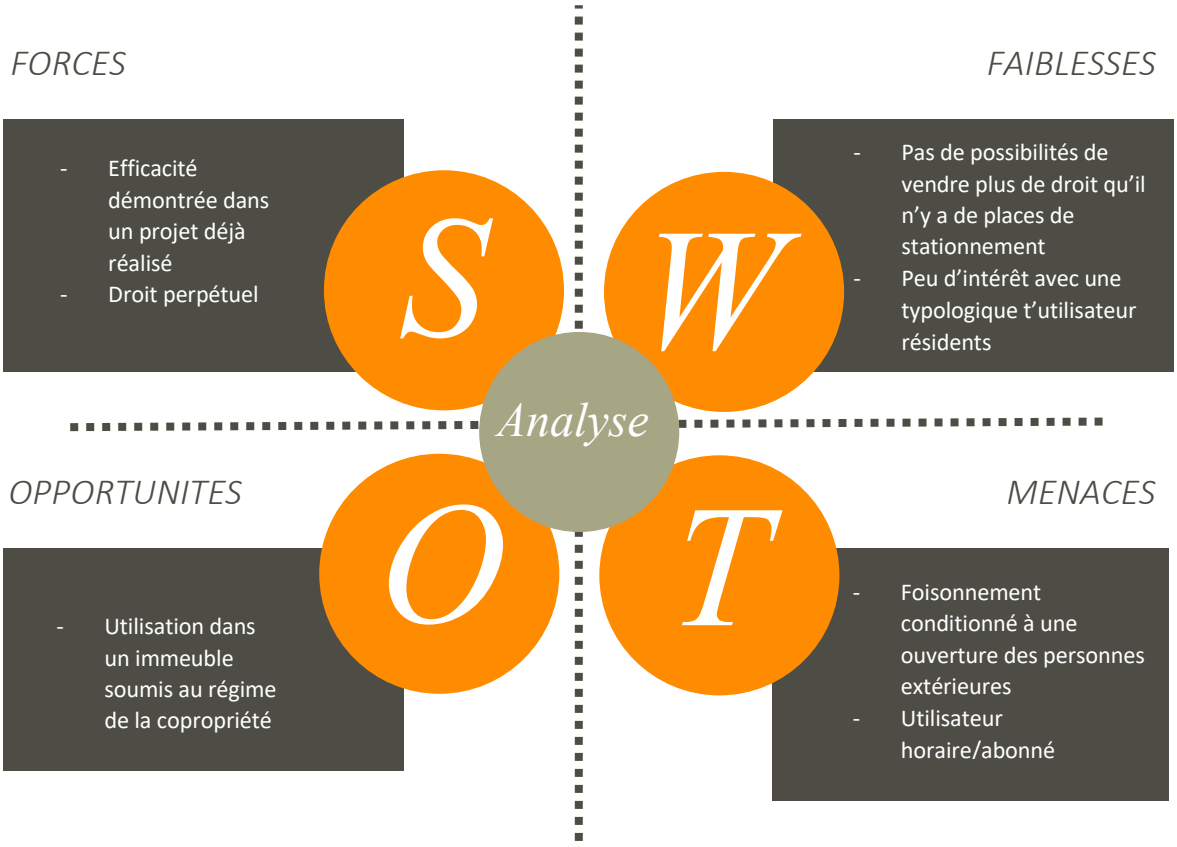

Tableau 1: "SWOT" : Montage d'opération de mutualisation avec des servitudes réciproques de foisonnement

[81] Projet Beaumont, voir infra II.1.1.2

I.2.1.3 L'intérêt des droits réels de jouissance spéciale au regard des servitudes

Comme indiqué précédemment, la servitude est un mécanisme juridique dont la pratique s'est emparée pour répondre à cette demande de mutualisation du stationnement. L'exemple précédent a montré l'efficacité de cette solution mais également certaines contraintes. Pour comprendre l'intérêt de l'utilisation des droits réels de jouissance spéciale à côté des servitudes, il convient de comparer ces deux notions.

Un arrêt rendu par la Cour de cassation le 6 juin 2019[82] est fondamental pour caractériser la distinction entre ces deux notions. Il vient rappeler qu'une servitude est un rapport réel entre deux (ou plusieurs) fonds, et qu'elle ne peut être constituée au profit d'une personne. Ainsi, lorsque le droit profite à la personne même du propriétaire plutôt qu'au fonds[83], il ne peut être qualifié de servitude[84]. En effet, l'absence de fonds dominant empêche la qualification de servitudes[85], qui a nécessairement besoin d'un fonds dominant pour exister[86]. A contrario, les droits réels de jouissance spéciale peuvent être établis au profit d'une ou de plusieurs personnes, ils n'impliquent donc pas l'existence d'un fonds dominant, mais pour autant ils exercent toute la maîtrise, les prérogatives et l'opposabilité *erga omnes* inhérentes aux droits réels[87]. Grâce à sa souplesse, la notion de droit réel de jouissance spéciale peut constituer la qualification appropriée à des servitudes sans fonds dominant[88]. Ainsi nous pouvons ériger en droit réel de jouissance spéciale l'acte qui offre à plusieurs automobilistes le droit de garer leur voiture sur le même emplacement[89].

La distinction entre ces deux droits montre qu'ils vont être appliqués d'une manière bien différente, chacun ayant des avantages et des contraintes.
Cependant dans l'arrêt *SCI Aigle Blanc*[90], le droit litigieux liait deux immeubles entre eux. La distinction semble donc bien plus délicate. Il convient de rappeler le contexte très spécifique de cet arrêt, celui de la copropriété. Le droit réel de jouissance spéciale était

---

[82] Cass. Civ 3e., 6 juin 2019, n°18-14547 ; SNH sept. 2019, obs. V. Streiff ; RTD civ. 2019.622, obs. W. Dross ; AJD 2019, obs. E. Botrel ; RDI 2019.510 obs. J. Bergel
[83] Droit de chasser, droit de cueillir des fruits
[84] Art. 686 Code civ.
[85] Civ. 3e, 12 déc. 1984, JCP 1985, II, 20411, note Goubeaux.
[86] Cass. 3e Civ. 13 Juin 2012, n°10-21.788, Bull. civ III
[87] J-L. BERGEL. « La distinction des servitudes et des droits réels de jouissance spéciale et leurs limites respectives », RDI 2019, note sous Civ. 3e, 6 juin 2019, n°18-14.547 et 18-15.386.
[88] TERRE F., SIMLER P., *Droit des biens*, Dalloz, 2018, n°870, p777 ; Bull. civ. III, n°95, JCP G 2012, chron. 1186, n°9 obs. Périnet-Marquet sur l'implantation d'un transformateur électrique sur une propriété privée, le réseau de distribution ne pouvant constituer un fonds dominant.
[89] H. PERINET-MARQUET, Revue des contrats, La liberté dans la création et l'aménagement dedroits réels en matière immobilière, déc. 2020, n°117f9, p.119.
[90] Arrêt cit. prec.

attaché au lot de copropriété. Pour W. DROSS, les juges ont qualifié de droit réel de jouissance spéciale un tel droit, et non de servitude, car le droit n'a pas été constitué entre des immeubles mais entre des lots de copropriété[91]. Ainsi malgré l'arrêt du 30 juin 2004[92], validant la constitution des servitudes entre les parties privatives de tels lots, il semble que la qualification de servitude au sein d'une copropriété soit désormais abandonnée au profit de la qualification de droit réel de jouissance spéciale[93].

Un autre droit nommé du Code civil a été utilisé dans le cadre d'opération de mutualisation du stationnement. Il s'agit du droit d'usage, un mécanisme pouvant être considéré comme proche du droit réel de jouissance spéciale[94].

I.2.2 Le droit réel de jouissance spéciale : un mécanisme plus sécurisant que le droit d'usage

Certains praticiens ont donc utilisé le droit d'usage pour répondre à la problématique de la mutualisation du stationnement. C'est le cas du programme immobilier « Smartseille » qui utilise cet outil juridique pour la mise en place de son « ECO-PARKING » (I.2.2.1). Nous pouvons établir une proximité entre les droits d'usages et les droits réels de jouissance spéciale. Pour autant, ils présentent des caractéristiques différentes à connaître pour choisir le mécanisme le mieux adapté à notre problématique.

I.2.2.1 Utilisation des droits d'usage dans le cadre d'une opération de mutualisation du stationnement

C'est dans le cadre d'un projet d'aménagement d'envergure qu'un programme de mutualisation du stationnement sous forme de gestion foisonnée a été réalisé. Appelé « Smartseille », le projet comprend un « Eco-parking » où le foisonnement a été mis en place via des droits d'usage. L'ambition de ce projet implanté dans la ville de Marseille, à proximité immédiate du bord de mer, est de concevoir une « Ecocité entièrement

---

[91] DROSS W., « La perpétuité du droit réel de jouissance spéciale : une réponse en trompe-l'œil », RTD Civ. 2018.712, note sous Cass. Civ 3e, 7 juin 2018, n°17-17.240.
[92] Arrêt cité prec.
[93] « C'est peut-être finalement le seul apport de cette décision. […] elle marquerait simplement l'abandon formel de la qualification de servitudes au sein d'une copropriété au profit de celle de droit réel de jouissance spéciale… », DROSS W., op. cit.
[94] ANDREU L., « Analyse et régime des droits réels de jouissance spéciale », in *Liberté contractuelle et droits réels* (sous la direction de L. Andreu), Institut Universitaire Varenne, 2015, spéc.p.140.

connectée [95], avec une solidarité énergétique[96] et des usages partagés[97] » [98]. Cet ensemble immobilier comporte des bureaux, des logements en accession libre, des logements sociaux, des commerces, un hôtel, une résidence pour personnes âgées ainsi qu'une crèche. La typologie des usagers est donc ici très variée. Pour suivre la démarche écoresponsable de ce projet, la place de la voiture devait être maîtrisée. Les modes de transport doux (vélos, covoiturage) ainsi que l'usage des transports en commun ont donc été favorisés[99]. Dans le cadre de la protection environnementale, l'idée est d'apporter une réponse concrète et efficace à l'ambition de demain : « limiter la voiture au profit de d'autres forme de mobilité plus douce »[100]. Pour répondre à cet objectif, il a été décidé de mettre en place un parking de stationnement sous forme de gestion foisonnée. Le projet comporte donc un parc de stationnements mutualisés de 640 places de stationnements. A noter que dans le cadre d'un parking « classique », le nombre de places aurait été de 840. Le programme se développe verticalement pour libérer de l'emprise au sol limitant ainsi l'imperméabilisation et permettant le développement de la végétation sur le site. Une diminution de l'emprise au sol des places de parkings était essentielle. Au vu des contraintes techniques du milieu (bord de mer), ce concept a permis d'éviter la construction d'un niveau entier de parking et donc, d'économiser près de 4 millions d'euros pour la société responsable du projet et environ 1000 t de CO2, d'après le constructeur[101]. Comme pour chaque opération de foisonnement du stationnement, aucune place n'est physiquement réservée, mais l'utilisateur est certain de trouver une place[102]. Pour pouvoir mettre en place cette opération, un droit d'usage[103] est octroyé aux bénéficiaires du foisonnement. Il « accorde à son détenteur une jouissance exclusive de son droit d'usage en fonction de ses besoins propres (pour exemple le salarié d'une entreprise n'a pas vocation à laisser son véhicule la nuit dans le parking) »[104]. Il ne donne donc droit à aucune attribution exclusive d'une place déterminée. La totalité des places de stationnement est cédée à une Association Syndicale Libre regroupant l'ensemble

[95] Mise en place d'une e-conciergerie, possibilité de gérer la sécurité de son appartement ou ses équipements à distance, etc.
[96] Gestion intelligente de l'énergie grâce à une boucle de transfert, bureaux et logements, qui échangent leurs calories.
[97] En plus de la mutualisation des parkings, le quartier compte plusieurs jardins et potager partagés.
[98] L'Ecocité est désormais relié par les transports en commun, des véhicules électriques en auto-partage seront également mis à disposition
[99] Smartseille, dossier de presse, EIFFAGE, 2015
[100] Idem
[101] P. Papazian, « Voiture électrique : focus sur les nouveaux services possibles », juin 2021.
[102] Voir infra pour la technique employée pour garantir une place de stationnement 24j/24 et 7j/7
[103] Défini dans le Code civil (art. 625 à 636)
[104] Cahier des charges de l'ASL SMARTSEILLE, 18 05.2016

des titulaires de ce droit[105]. Le promoteur doit donc vendre et valoriser ce droit d'usage d'une place de parking auprès des acquéreurs des différents lots (logements, hôtels, commerces, bureaux…). Ainsi, chaque acquéreur achètera un lot principal ainsi qu'un droit d'usage. 630 droits d'usage vont donc être répartis entre les différents titulaires, correspondant au nombre de places physiques réellement disponibles. Or, le foisonnement est utile seulement s'il y a un nombre d'utilisateurs supérieur au nombre de places existantes. La gestion foisonnée des places est inutile si le nombre d'utilisateurs correspond au nombre de places créées.

Pour répondre à cette problématique, les bénéficiaires du foisonnement peuvent être des personnes sans droit d'usage. Il peut s'agir d'abonnés du parking ou de personnes ayant procédé à une réservation auprès de l'exploitant du parking. En effet, l'A.S.L. conclut un contrat de prestation de service avec un exploitant pour l'ensemble du parc de stationnement, en vertu duquel ce dernier exploite le parc de stationnement (gestion des accès, gestion de la mutualisation...). Ainsi cette utilisation du parking permet d'optimiser le parc de stationnement. Les revenus générés par les réservations et les abonnements sont directement reversés à l'A.S.L. entraînant la réduction des charges du parking pour les titulaires de droit d'usage.

Dans le cadre de l'opération Smartseille, il est nécessaire de préciser que « ce droit d'usage est un droit consenti aux 'Membre ASL'[106] du fait de la propriété d'un bien » et qu'« un droit d'usage de place de parking est attaché à chaque bien ; en raison de la nature de ce droit, celui-ci bénéficiera indistinctement au Membre ASL ou ayant droit du bien…»[107].

I.2.2.2 La liberté du droit réel de jouissance spéciale face au caractère personnel du droit d'usage

A l'image du droit réel de jouissance spéciale, le droit d'usage est un droit limitant la jouissance de la chose à certaines de ses utilités. L'article 628 du Code civil indique que « 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 ». Ainsi les parties sont, par principe, libres quant

[105] Voir infra pour le fonctionnement d'une A.S.L. dans le cadre d'une opération de foisonnement du stationnement
[106] Le terme Membre ASL désigne tout titulaire de droits réels sur un Bien situé dans le périmètre de l'ASL
[107] Cahier des charges de l'ASL SMARTSEILLE, 18 05.2016

aux prérogatives accordées à l'usager[108]. Les articles 630 à 635 du Code civil s'appliquent seulement s'il n'y a pas de stipulations contraires[109]. Ainsi, nous pouvons convenir de limiter l'accès à la chose pour un certain usage[110]. Le droit d'usage est donc applicable au foisonnement du stationnement, l'octroi d'un droit d'usage de stationnement à une certaine personne pendant une période déterminée de la journée est ainsi possible. Mais ce droit ne peut s'établir et s'éteindre différemment d'un usufruit[111]. Il supporte donc un caractère viager pour les personnes physiques et s'éteint au bout de trente ans maximums pour les personnes morales. De plus, ce droit est personnel à leur titulaire[112], le bénéficiaire doit donc en jouir lui-même et il ne peut pas le céder ou le louer. Ce droit ne peut pas être hypothéqué puisque seuls les biens cessibles sont susceptibles d'hypothèques[113]. Enfin, ce droit très marqué par son caractère personnel, est insaisissable[114].

Ainsi, les droits d'usage peuvent être utilisés dans le cadre d'opération de mutualisation du stationnement mais présentent certaines restrictions dues à son caractère personnel. Pour pouvoir transmettre au mieux ces droits d'usage, il est nécessaire d'avoir un outil juridique plus sécurisant pour les utilisateurs.

L'arrêt *Maison de Poésie II* [115] est venu distinguer expressément le droit réel de jouissance spéciale et le droit d'usage (et d'habitation) : « les parties avaient entendu instituer, par l'acte de vente des 7 avril et 30 juin 1932, un droit réel distinct du droit d'usage et d'habitation régi par le Code civil […] »[116] La Cour de cassation confirme l'arrêt *Maison de Poésie I*[117], il est donc possible de concéder un droit réel, distinct du droit d'usage et d'habitation, conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale.

---

[108] TADROS, « La liberté d'aménager des droits réels principaux », A. TADROS, « La liberté d'aménager des droits réels principaux », Liberté contractuelle et droits réels, 2015, p.91.

[109] Art. 629 Code civ.

[110] TADROS, « La liberté d'aménager des droits réels principaux », A. TADROS, « La liberté d'aménager des droits réels principaux », Liberté contractuelle et droits réels, 2015, p.87-108.

[111] Art. 625 Code civ.

[112] GHESTIN J., BERGEL J., CIAMAMONTI S., ROUX J., TRANCHANT L., *Les biens,* LGDJ, 2019, p346.

[113] TERRE F., SIMLER P., *Les biens*, Dalloz, 2018, p.769.

[114] Idem, p769

[115] Cass. Civ 3e, 8 Sept. 2016, n°14-26.953, Bull. civ. III, n°13 ; JCP N 2016, obs. J. Dubarry, et V. Streiff ; RDI 2016, obs. J. Bergel ; RTD civ. 2016.894, obs. W. Dross ; Defrénois 2016, n°22.1183, obs. L. Tranchant ; Defrénois 2016, n°21.1119, obs. H. Périnet-Marquet

[116] Arrêt cit. prec.

[117] Cass. Civ 3e, 31 oct. 2012, n°11-16304, Bull. civ. III, n°159; D.2013. 53, obs. A. Tadros ; obs. B. Mallet-Bricout et L. d'Avout ; RDI 2013. 80, obs. J.-L. Bergel ; RTD civ. 2013. 141, obs. W. Dross ; RLDC 2013. N°101.7, obs. J. Dubarry et M. Julienne ; obs. J.-F. Barbieri ; LPA 2013. N°12.10, obs. F.X. Agostini

Ce droit réel de jouissance spéciale n'a pas le caractère personnel du droit d'usage, lequel se trouve limité aux besoins personnels de son titulaire[118]. C'est l'un des intérêts de ce droit consacré par l'arrêt Maison de Poésie : il permet la création de toutes sortes de droits de jouissance spéciale non personnels à leurs titulaires. Ce droit s'éteint par l'expiration du temps pour lequel il a été consenti. La durée des droits réels de jouissance spéciale peut être supérieure à celle des droits d'usage lorsqu'elle a été limitée dans le temps par la volonté des parties[119].

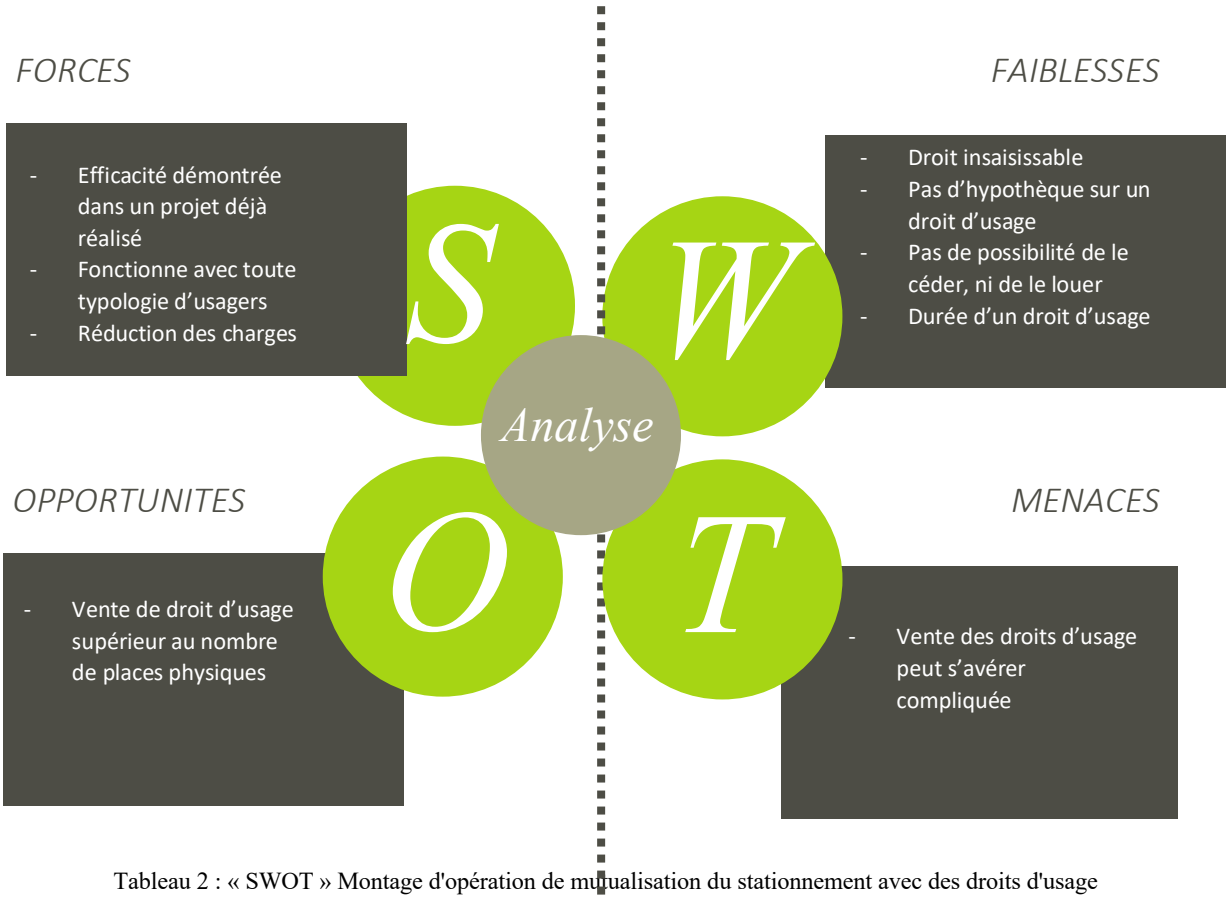

Tableau 2 : « SWOT » Montage d'opération de mutualisation du stationnement avec des droits d'usage

Comme nous l'avons vu, les servitudes réciproques de foisonnement ainsi que le droit d'usage permettent de répondre à ladite mutualisation mais ils présentent certains inconvénients. Un montage opérationnel avec ces servitudes ne permettra pas de vendre plus de droits qu'il n'y a de places physiques. L'opération est conditionnée à l'accueil

[118] ANDREU, « Analyse et régime des droits réels de jouissance spéciale », in Liberté contractuelle et droits réels (sous la direction de L. Andreu), Institut Universitaire Varenne, 2015, p139.

[119] Voir supra, I.1.3.

d'utilisateurs pour quelques heures ou des abonnés. Quant aux droits d'usage, ils présentent des caractéristiques contraignantes puisqu'ils sont exclusivement attachés à la personne de leur titulaire.

Le droit réel de jouissance spéciale est un mécanisme juridique adapté au concept de mutualisation sous forme de gestion foisonnée du stationnement car nous sommes bien dans le cadre d'une jouissance spéciale, la jouissance concédée n'est pas attachée à un autre droit réel nommé du Code civil et la durée de ces droits est bien limitée. Les décisions[120] rendues par la Cour de cassation depuis l'arrêt Maison de Poésie ont permis de consolider le régime juridique des droits réels de jouissance spéciale. Le caractère réel de ce droit ainsi que sa durée, pouvant être supérieure à celle du droit d'usage, en font un droit très intéressant pour une gestion foisonnée des places de stationnement, à apprécier selon les types d'opérations envisagés.

[120] Arrêt ERDF, arrêt Maison de Poésie 2, arrêt SCI Aigle Blanc ou encore l'arrêt du 6 juin 2019.

II La diversité des montages opérationnels de mutualisation du stationnement avec l'utilisation des droits réels de jouissance spéciale

Les projets intégrant une opération de mutualisation de stationnement peuvent présenter des contraintes techniques et une typologie d'usagers différents. Il en résulte une multiplicité de montages opérationnels pour répondre à un même objectif. En effet, cette mutualisation peut être avantageuse pour un grand nombre d'opérations immobilières. Comme vu auparavant, le droit réel de jouissance spéciale est un mécanisme particulièrement intéressant pour la mutualisation du stationnement mais est-il pertinent pour l'ensemble des opérations ? (II.1). Son utilisation présente de nombreux intérêts pour le propriétaire d'une place de stationnement ou pour le titulaire du droit, mais aussi certaines contraintes (II.2).

II.1 Le droit réel de jouissance spéciale : un mécanisme pertinent pour l'ensemble des opérations de mutualisation du stationnement ?

Dans certaines opérations immobilières, différents types d'usagers vont bénéficier des places de stationnement. Catégoriser les opérations de mutualisation du stationnement en fonction des usagers permet de s'intéresser à différents montages et de confronter chacun au droit réel de jouissance spéciale. Une typologie d'utilisateurs variés permet un foisonnement efficace rendant l'utilisation des droits réels de jouissance spéciale dans les montages convaincante (II.1 .1). Dans ce premier cas, l'utilisation d'une division en volumes peut être appliquée et une A.S.L. peut-être créée pour réunir l'ensemble des titulaires de droits réels de jouissance spéciale.

Lorsque la typologie des usagers est identique mais avec une complémentarité des besoins, une mutualisation du stationnement est également envisageable. Les droits réels de jouissance spéciale peuvent être utilisés de façon pertinente (II.1.2). En présence de ce type d'opération, l'ensemble immobilier pourra notamment être soumis au régime de la copropriété. La difficulté sera notamment de savoir comment utiliser ces droits dans le cadre de ce régime très réglementé par la loi et les jurisprudences.

II.1.1 Un mécanisme convaincant pour des opérations de mutualisation avec une typologie d'utilisateurs variés

Dans ces opérations, les catégories d'usagers bénéficiant du stationnement sont différentes, il en ressort une complémentarité des besoins. Il s'agit des résidents, dont le lieu de travail se situe à proximité du projet immobilier. Ces personnes utilisent donc très peu leurs voitures et occupent très souvent une place de stationnement. On distingue également des résidents dont le lieu de travail se situe en périphérie de leurs domiciles. Ils disposent d'une place de manière quotidienne tout en la laissant libre en journée les jours de semaine. Des salariés occupent des places de stationnement quotidiennement en journée aux heures de travail. Enfin, les visiteurs, se rendant dans les commerces, au restaurant, etc… ont un stationnement ponctuel, de courte ou de moyenne durée[121]. Ce graphique permet de comprendre l'occupation d'un parking en fonction de la durée de stationnement et de la catégorie des usagers.

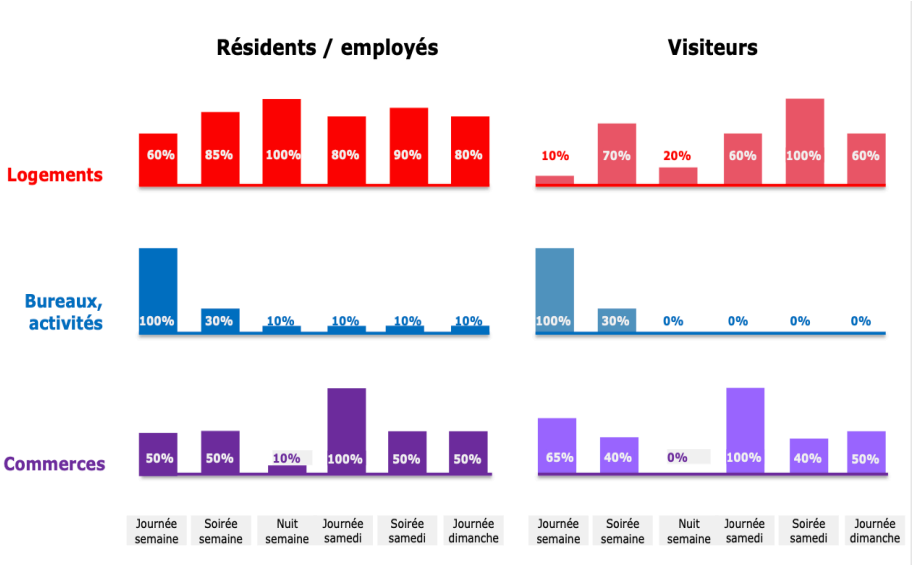

Figure 5 : Taux d'occupation variable dans le temps et selon la catégorie d'usagers - Sareco 2021

Chaque catégorie d'usagers a des besoins bien distincts, et ce graphique montre la complémentarité de ces besoins.

Pour pouvoir mettre en place une mutualisation sous forme de gestion foisonnée avec cette typologie d'utilisateurs, les droits réels de jouissance spéciale peuvent être sollicités. L'objectif est de concéder des droits réels de jouissance spéciale exercés de manière

[121] E. DESTAME, L. ECHEVET, Le stationnement mutualisé, comme mesure de réduction de l'empreinte de la voiture sur l'espace public et d'optimisation des espaces de stationnement, Projet de fin d'études, Ecole d'ingénieurs polytechnique de l'université de Tours, 2013, p.53.

concurrente entre les différents titulaires. Ces droits revêtiront des caractéristiques distinctes en fonction de la catégorie d'utilisateurs auxquels ils sont attribués[122]. L'ensemble de ces titulaires seront réunis dans une A.S.L. (II.1.1.1). Pour réaliser ce foisonnement, la finalité est de vendre un nombre de droits réels de jouissance spéciale supérieurs au nombre de places physiques. Mise en place dans le projet Beaumont à Rennes, la solution retenue pour sécuriser ce concept, est de diviser le montage opérationnel en deux phases distinctes (II.1.1.2).

II.1.1.1 Une A.S.L. pour organiser les titulaires des droits réels de jouissance spéciale

Régie par l'ordonnance n°2004-682 du 1er Juillet 2004 et par le décret 2006-504 du 3 mai 2006, une Association syndicale libre est une personne morale de droit privé. Elle regroupe des propriétaires fonciers, et a pour objet « d'effectuer des travaux spécifiques d'amélioration ou d'entretien intéressants l'ensemble de leurs propriétés »[123]. Une A.S.L. peut donc être créée pour s'occuper de la gestion et de l'entretien des places de stationnements ainsi que l'ensemble des équipements communs. Elle peut aussi avoir pour objet le respect du principe de foisonnement par les titulaires de droits réels de jouissance spéciale, membres de cette association syndicale. Une A.S.L. peut donc regrouper uniquement les titulaires de droits réels de jouissance spéciale mais elle peut également regrouper tous les propriétaires de l'ensemble immobilier y compris les personnes ne bénéficiant pas de tels droits sur les places de stationnement. Cependant, il faudra être vigilant quant à la répartition des charges[124].

De plus, les droits et obligations des membres d'une A.S.L. ont un caractère réel, ils « sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent »[125]. Par ailleurs, une A.S.L. doit faire l'objet d'une déclaration en préfecture, un extrait des statuts est publié au journal officiel[126] pour garantir l'opposabilité aux tiers. Les membres de l'A.S.L., titulaires de droits réels de jouissance spéciale auront un droit de vote.

Un cahier des charges valant règlement intérieur pourra être imposé à l'acquéreur de droit réel de jouissance spéciale. Les modalités d'utilisation du parking seront inscrites dans ce

[122] Exemple de droits réels de jouissance spéciale dans l'exemple Beaumont.
[123] Y. Pittard, Répertoire civil – Association syndicale libre.
[124] Voir infra
[125] Art. 3 ordonnance n°2004-682 du 1er Juillet 2004
[126] Art.8 ordonnance n°2004-682 du 1er Juillet 2004

cahier des charges et elles seront susceptibles de faire l'objet d'évolutions par le gestionnaire du parking (notamment pour mettre à jour le nombre de titulaires de droits). On y trouve les obligations des usagers, la répartition des droits réels de jouissance spéciale, une clause pénale, etc.[127]

Il est important de préciser qu'une A.S.L. n'a pas vocation à proposer du service. Dans le cadre d'une éventuelle location des places de stationnement aux membres de l'A.S.L. mais non titulaires de droit réel de jouissance spéciale, les recettes reviendront à l'A.S.L. Ces recettes viendront uniquement réduire les charges liées au parc de stationnement des membres de l'A.S.L. titulaires de droits réels de jouissance spéciale. Dans le cas où les recettes dégagées par les loyers de place de stationnement seraient supérieures aux cotisations de l'A.S.L. pour l'entretien du parc de sous-sol, ces recettes viendront minorer les charges générales des membres et ayant-droits des titulaires des droits réels de jouissance spéciale. De même, une A.S.L. ne pourra donc pas créer de droits réels de jouissance spéciale à titre onéreux. Elle pourra seulement en créer à titre gratuit.

Enfin l'A.S.L. permet à l'ensemble de ces titulaires de se regrouper. Ensemble, ils pourront statuer en assemblée générale sur les décisions relatives aux places de stationnement et au principe de foisonnement[128]. L'A.S.L. est une organisation capable de réunir l'ensemble des titulaires de droits réels de jouissance spéciale pour que le foisonnement fonctionne efficacement.

Une A.S.L. a été créée dans le projet Beaumont afin de répondre à cette attente.

[127] Voir annexe

[128] Par exemple : la validation des dispositifs de sanction en cas de contravention aux règles de foisonnement inhérentes à l'ASL, modification du cahier des charges du parc de stationnement, etc.

II.1.1.2 Le projet BEAUMONT : Un montage divisé en deux phases distinctes pour sécuriser l'opération

Dans le cadre d'une contrainte imposée dans le cahier des charges des prescriptions architecturales, urbanistiques et environnementales[129], une mutualisation sous forme de gestion foisonnée a été mise en place dans un projet immobilier innovant, situé à proximité de la gare de Rennes. L'objectif est de maximiser l'utilisation du parking avec un taux de remplissage le plus haut possible tout au long de la journée, en garantissant une place à chaque utilisateur. L'utilisation de droit réel de jouissance spéciale va permettre de mettre en place ce système. Par mesure de précaution, le montage opérationnel de ce projet a été divisé en deux phases. Ce projet intègre trois bâtiments qui accueilleront des logements en accession libre, des logements sociaux, des commerces, des bureaux ainsi qu'une résidence gérée à destination de jeunes actifs et d'étudiants. On se retrouve dans une typologie d'utilisateurs variés. Les droits réels de jouissance spéciale vont être caractérisés en fonction de la typologie des utilisateurs. Dans ce projet, les droits octroyés vont revêtir de caractéristiques différentes selon qu'ils sont attribués à des acquéreurs de lots à usage de bureaux/commerces ou des acquéreurs de lots principaux à usage de logements suivant un découpage horaire journée/nuit. Ils sont définis dans le cahier des charges du parc de stationnement en foisonnement. Deux 'types' de droits réels de jouissance spéciale se distinguent :

- Les titulaires de droits réels de jouissance spéciale dits « Bureaux-Commerces » disposeront d'un accès et d'un emplacement de stationnement garantis en journée (plages horaires d'utilisation : 9h00 – 18h00).
- Les titulaires de droits réels de jouissance spéciale dits « Logements » disposeront d'un accès et d'un emplacement de stationnement garantis en soirée et la nuit (plages horaires d'utilisation : 18h30-8h30).

La liberté contractuelle évoquée précédemment a ouvert cette perspective. Ces droits garantissent à leurs titulaires une place de stationnement à des horaires déterminés. Il faut préciser « qu'un titulaire d'un droit réel de jouissance spéciale accorde à son détenteur une jouissance exclusive de son droit réel en fonction de ses besoins propres. » [130] Ainsi, un titulaire d'un droit réel de jouissance spéciale « Bureaux-Commerces » n'a pas vocation à

[129] Cahier des charges de la ZAC
[130] Cahier des charges du Parc de stationnement en foisonnement, 2020.

laisser son véhicule la nuit dans le parking. L'accès au parking est réservé uniquement aux titulaires de ces droits. Ces droits sont uniquement octroyés à un propriétaire de l'ensemble immobilier. Une personne qui n'est pas propriétaire d'un bien de l'ensemble ne peut être titulaire de droit réel de jouissance spéciale.
L'îlot Beaumont comprend donc une nappe de stationnement au sous-sol de 134 places de stationnement sur laquelle sont édifiés trois bâtiments en superstructure. L'ensemble est divisé en volumes, le parc de stationnement correspond à un volume. Une A.S.L. est créée pour organiser la gestion des éléments communs, elle regroupe l'ensemble des propriétaires de l'ensemble immobilier y compris les non titulaires de droits réels de jouissance spéciale.

Dans un premier temps, 134 droits réels de jouissance spéciale seront créés. Le nombre de droits réels de jouissance spéciale créés est, à ce moment de l'opération, égal au nombre d'emplacements de stationnement. Ainsi, ils sont répartis en 89 droits réels de jouissance spéciale « Bureaux » et 46 droits réels de jouissance spéciale « logements ». L'objectif est de créer plus de 134 droits pour mettre en place le foisonnement. Or, en pratique, il est très complexe de connaître le nombre de droits permettant d'accueillir le maximum de propriétaires tout en garantissant à chacun une place de stationnement[131]. C'est pour répondre à cette problématique qu'il a été décidé de diviser le montage opérationnel en deux temps :

- Phase 1 : C'est une phase « d'observation ». Le volume parc de stationnement est la propriété du promoteur. En effet, ce dernier conserve la propriété et la gestion du parking pour une durée maximale de trois ans. C'est le temps maximum nécessaire estimé pour analyser l'usage des titulaires de droits réels de jouissance spéciale. Lors de cette première phase, le promoteur pourra créer, à titre onéreux, selon l'utilisation effective des places de stationnement, de nouveaux droits réels de jouissance spéciale. Dans cette phase, seul le promoteur aura un droit de vote en assemblée générale dans l'A.S.L.
- Phase 2 : Au terme de la durée maximum de trois ans, le vendeur procédera à une cession à l'euro symbolique du volume stationnement au profit de l'association syndicale. A ce moment, le nombre de droits réels de jouissance spéciale deviendra définitif. Le nombre de droits vendus sera normalement, déjà optimisé. L'A.S.L. a

[131] Les utilisateurs vont sans doute avoir à se garer parfois en dehors des plages horaires leurs étant réservées. Cependant il faut toujours qu'une place de stationnement soit garantie pour les titulaires ayant eux, une place garantie à ce moment-là.

comme obligation de garantir l'exercice de ce foisonnement dans le respect des attributions et en veillant à ce que les parkings ne puissent faire l'objet d'aucun mécanisme de limitation de l'accès. L'ensemble des membres de l'A.S.L., titulaires de droit réel de jouissance spéciale, auront alors un droit de vote en assemblée générale.

La figure n°6 résume le montage opérationnel développé dans le projet Beaumont :

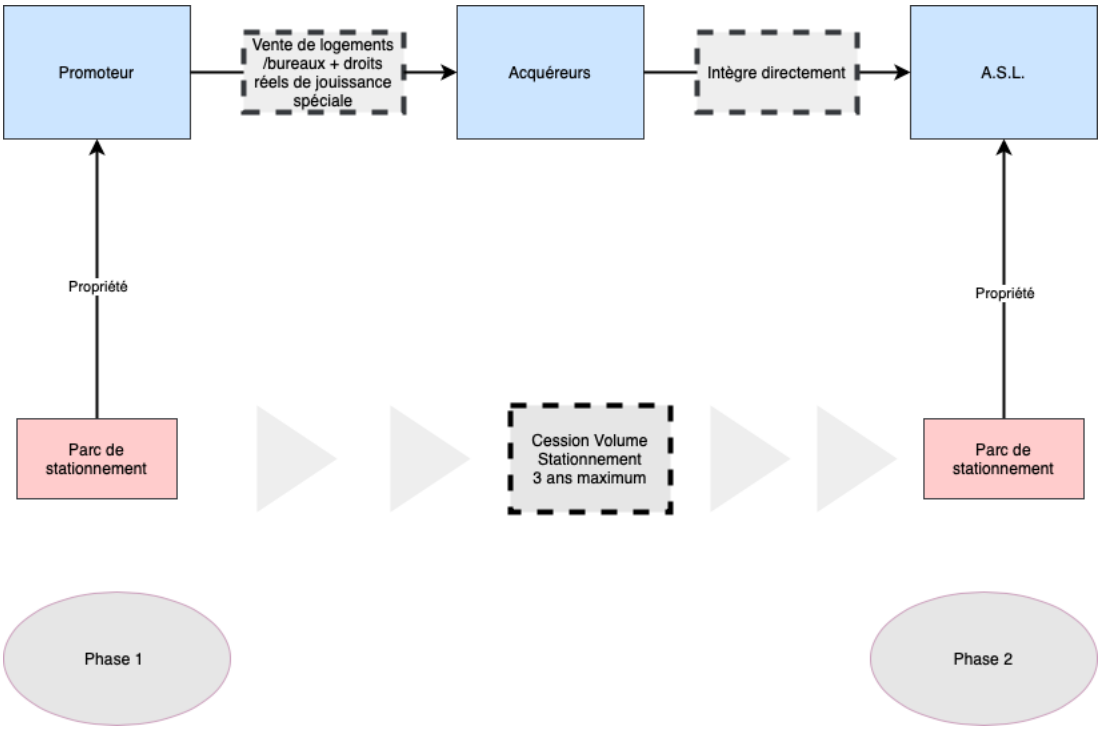

Figure 6 : Montage opérationnel du programme Beaumont - source personnelle

Cette phase d'expérimentation est une mesure de précaution et un effort effectué de la part du promoteur. L'appui d'un logiciel cognitif pendant cette phase permet d'analyser les usages des titulaires de droits réels de jouissance spéciale. Ainsi, l'utilisation de ce logiciel donne les informations nécessaires sur la possibilité de créer ou non des droits réels de jouissance spéciale supplémentaires[132].

[132] Voir infra.

La mutualisation sous forme de gestion foisonnée peut également être mise en place avec une typologie d'utilisateurs identiques. L'utilisation des droits réels de jouissance spéciale sera différente mais ce mécanisme démontre une nouvelle fois son efficacité.

II.1.2 Droit réel de jouissance spéciale : un intérêt économique pour des opérations de mutualisation avec une typologie d'utilisateurs identiques

Lorsqu'un projet immobilier comprend une même typologie d'utilisateurs, mettre en place une mutualisation du stationnement sous forme de gestion foisonnée peut paraître complexe. Le foisonnement repose sur la complémentarité des usages. Ainsi, lorsque les utilisateurs sont similaires et que les usages en termes de durée sont également comparables, une autre forme de foisonnement peut être mise en place. Les droits réels de jouissance spéciale peuvent également être sollicités dans ce cas, à l'image d'une opération de mutualisation du stationnement réalisée dans un cabinet médical proche de Rennes (I.I.2). Dans cet exemple, l'immeuble est soumis au régime de la copropriété. Un tel régime est-il un frein pour l'utilisation des droits réels de jouissance spéciale dans une opération de mutualisation du stationnement ? (II.1.1).

II.1.2.1 Le régime de la copropriété est-il un frein pour l'utilisation des droits réels de jouissance spéciale dans une opération de mutualisation ?

Le régime de la copropriété est défini par la loi du 10 juillet 1965, il s'applique pour « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots »[133]. Chaque lot comporte une partie privative et un quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables[134]. Le copropriétaire exerce un droit de propriété exclusive sur ses parties privatives et un droit de propriété partagé sur les parties communes.

Dans le cadre d'opérations de mutualisation du stationnement, les places de stationnement présentent plus d'intérêt lorsqu'elles se trouvent en partie privatives[135]. Chaque place de stationnement représente un lot de copropriété. Octroyer un droit réel de jouissance spéciale sur une partie privative est possible, cette question a été traitée par la Cour de cassation avec

[133] L. n°65-557 du 10 juillet 1965, art. 1er.
[134] Idem
[135] TFE Romain Douillard.

l'arrêt SCI Aigle Blanc[136]. En l'espèce, un immeuble en copropriété comportait des lots à usage d'habitation et des lots à usage commercial, ces derniers comprenaient une piscine. En 1970, une convention « valant additif » au règlement de copropriété fut signée. Elle précisait que le propriétaire des lots à usage commercial, s'engageait à entretenir la piscine et à en permettre l'accès aux autres copropriétaires, au moins pendant la durée des vacances scolaires. Ces lots commerciaux sont ensuite revendus à une SCI qui souhaite obtenir la nullité de cette convention. La SCI est déboutée et un arrêt devenu définitif déclara valable cette convention. Pour se libérer de cette convention, la SCI va plaider une extinction trentenaire au motif que cette convention instituait un droit réel de jouissance spéciale nécessairement limité dans le temps[137]. La Cour d'appel de Chambéry rejette la demande en considérant que le droit conféré n'était pas perpétuel puisque ce droit pouvait s'éteindre par une modification du réglementent de copropriété[138]. La Cour de cassation rejette le nouveau pourvoi de la SCI qui affirmait que ce droit était à durée indéterminée. Elle vient reconnaître le droit de jouissance commun sur un lot privatif, en empruntant aux servitudes quelques éléments de définition, tout en admettant la possibilité de créer, au sein d'une copropriété, des droits réels de jouissance spéciale perpétuels : « les droits litigieux qui avaient été établis en faveur des autres lots de copropriété et constituaient une charge imposée à certains lots, pour l'usage et l'utilité des autres lots appartenant à d'autres propriétaires, étaient des droits réels *sui generis* trouvant leur source dans le règlement de copropriété et que les parties avaient exprimé leur volonté de créer des droits et des obligations attachés aux lots des copropriétaires ; qu'ils en résultent que ces droits sont perpétuels »[139]. La particularité de ce droit est qu'il est attaché au lot de copropriété. Ce droit « ne lie pas une personne et un immeuble, mais deux immeubles entre eux, ce qui est le modèle de la servitude »[140]. Comme les servitudes, les droits réels de jouissance spéciale visant un rapport « fonds/fonds » peuvent être perpétuels. Il est donc tout à fait possible de concéder des droits réels de jouissance spéciale sur des parties privatives.

---

[136] Cass. Civ 3e, 7 juin 2018, n°17-17.240 ; AJDI 2019.216, obs. D. Tomasin ; JCP N 2018.1130, obs. V. Streiff ; D.2018.1577, obs. F. Masson ; RTD civ. 2018.712, obs. W. Dross

[137] L'arrêt ERDF, rendu quelques mois plutôt les a surement inspirés.

[138] A l'image de l'arrêt Maison de Poésie 2, la Cour d'appel est « tolérante » pour valider le caractère temporaire du droit.

139 Cass. Civ 3e, 7 juin 2018, n°17-17.240 ; AJDI 2019.216, obs. D. Tomasin ; JCP N 2018.1130, obs. V. Streiff ; D.2018.1577, obs. F. Masson ; RTD civ. 2018.712, obs. W. Dross

140 W. DROSS, « La perpétuité du droit réel de jouissance spéciale : une réponse en trompe-l'œil », RTD Civ. 2018.712, note sous Cass. Civ 3e, 7 juin 2018, n°17-17.240.

II.1.2.2 Un foisonnement moins important mais présentant un réel intérêt économique.

Dans ce type d'opération, l'ensemble des places de stationnement appartient à un unique propriétaire. L'objectif est d'attribuer des droits réels de jouissance spéciale aux occupants des places de stationnement faisant partie de la copropriété.

Ici, la majorité des utilisateurs du stationnement seront présents au même moment de la journée. C'est le cas lors d'une opération de foisonnement du stationnement dans une maison médicale, à proximité de Rennes. Les professionnels de santé se sont regroupés au sein de cet ensemble immobilier. Ce dernier est soumis au régime de la copropriété. Les médecins et leurs collaborateurs sont présents tout au long de la journée. La nuit, le parc de stationnement est vide. Pour autant, il peut arriver que ces personnes ne soient pas tous présents simultanément en journée (rendez-vous extérieurs, congés, RTT…). De plus, ce parc de stationnement accueille des visiteurs, présents ponctuellement dans la journée. Un foisonnement du stationnement est donc possible mais il sera surement moins important que dans une opération tel que l'îlot Beaumont puisque la complémentarité des usagers est moins significative. Il répond cependant aux besoins des occupants, dans le cadre de ce cabinet médical avec 262 places de stationnements construites pour accueillir 280 occupants. Le foisonnement permet d'éviter la construction d'un deuxième sous-sol accueillant un parc de stationnement dont le coût de construction est très élevé.

Des droits réels de jouissance spéciale vont ainsi être créés, ils permettront de garantir une place de stationnement[141] pour les médecins, copropriétaires, et leurs collaborateurs. Le nombre de droits est créé en fonction du nombre d'utilisateurs attachés à chaque lot. Le propriétaire va donc attribuer 80 droits réels de jouissance spéciale, correspondant au nombre de médecins et de collaborateurs. Les autres places de stationnement seront à destination des personnes extérieures. Ainsi, il n'y a pas de distinction entre les places attribuées aux professionnels de la santé et au public. Toutes ces places sont banalisées, les 80 titulaires de droit réel de jouissance spéciale n'étant pas tous simultanément présents sur les lieux, les personnes extérieurs pourront profiter de ces places

[141] Une place de stationnement banalisée.

libres. Ces droits sont insérés dans le règlement de copropriété[142] afin de justifier le caractère réel de ces droits. En effet, le règlement de copropriété ainsi que ses modifications sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires s'il a été régulièrement publié[143].

Au vu de l'arrêt SCI Aigle Blanc, il est nécessaire de distinguer si, dans ce cas, le droit réel de jouissance spéciale est créé au profit d'une personne ou au profit du lot de copropriété. La distinction est importante car elle conditionne le régime de ce droit réel de jouissance spéciale. A l'image du droit litigieux dans cet arrêt, lorsque le droit réel lie un lot de copropriété (une place de stationnement) et un autre lot de copropriété (un local à usage médical), il semble pouvoir être perpétuel. Le droit concédé sera donc accessoire du lot de copropriété auquel il est rattaché. Ainsi il n'est pas possible de dissocier le lot principal et le droit réel de jouissance spéciale.[144]. Or, dans cet arrêt, le propriétaire conservait des prérogatives sur le bien[145]. Dans le cas de ce foisonnement, le propriétaire est potentiellement vidé de ses prérogatives sur le bien. En effet, une fois le droit octroyé, il garantit une place de stationnement à l'ensemble des titulaires. Ce droit réel de jouissance spéciale est donc très attentatoire aux droits du propriétaire des places de stationnement. Il semble donc très compliqué de créer un tel droit perpétuel. Le droit réel de jouissance spécial créé est donc bien au profit d'une personne mais en tant que copropriétaire d'un lot. Cette personne ne peut être titulaire d'un droit réel de jouissance si c'est un tiers à la copropriété.
Malgré un foisonnement de taille modeste [146], l'intérêt économique pour le propriétaire est très important. La flexibilité des droits réels de jouissance spéciale va donc permettre de mettre en place ce foisonnement même dans le régime très spécifique de la copropriété.

[142] Dans l'arrêt SCI Aigle Blanc, les juges avaient bien précisé que la convention créatrice de droits réels de jouissance spéciale reflétait l'intention des parties. En effet, cette clause etait insérer dans le règlement de copropriété. Ce qui a supposé la qualification de droit réel.
[143] TERRE F., SIMLER P., *Droit des biens*, Dalloz, 2018.
[144] GHESTIN J., BERGEL J., CIAMAMONTI S., ROUX J., TRANCHANT L., *Les biens,* LGDJ, 2019.
[145] Le restaurateur partager sa piscine avec les propriétaires des autres lots de l'immeuble.
[146] Un foisonnement d'environ 7%, 280 personnes pour 262 places.

II.2 Les avantages et les limites des droits réels de jouissance spéciale dans des opérations de mutualisation du stationnement

Grâce à leur flexibilité, les droits réels de jouissance spéciale permettent d'être utilisés pour différents types d'opérations de mutualisation du stationnement. Aucun montage rencontré n'a été un frein pour l'application de tels droits. Cependant, il faut être vigilant dans leurs utilisations. Il est nécessaire de prendre en compte un certain nombre de paramètres : connaître le régime de ce mécanisme, anticiper dans le contrat les droits et obligations des titulaires, prévoir l'organisation du foisonnement, etc. L'utilisation des droits réels de jouissance spéciale présente donc certaines contraintes, différentes en fonction du montage opérationnel (II.2.2). Mais les avantages, notamment économiques, pour les titulaires des droits et les propriétaires, font des droits réels de jouissance spéciale un mécanisme attractif pour ladite mutualisation (II.2.1)

II.2.1 L'avantage certain du droit réel de jouissance spéciale : la réduction des coûts pour les titulaires du droit et pour les propriétaires

Les avantages de l'utilisation de ce droit vont avant tout être économiques. Le propriétaire va pouvoir valoriser au mieux son bien en optimisant son parc de stationnement pour qu'il soit occupé la majorité du temps (II.2.1.2). Quant au titulaire du droit, il trouve aussi des avantages. En effet, il y aura plus de personnes à occuper le parc de stationnement donc plus de personnes à payer les charges d'entretien et de gestion du parc de stationnement. Les charges étant réparties entre l'ensemble de ces titulaires, leur montant sera donc moins important (II.2.1.1).

II.2.1.1 L'optimisation des places de stationnement grâce à une vente de droits supérieure au nombre de places physiques

Comme vu auparavant, « les droits réels de jouissance spéciale peuvent porter sur toute utilité d'un bien, si limitée et particulière soit-elle, selon la seule volonté des parties, de sorte que l'on peut imaginer une infinité de droits innomés de jouissance spéciale »[147]. Il en résulte que « que l'on peut constituer plusieurs droits réels différents de jouissance spéciale sur un même bien, le cas échéant au profit de plusieurs bénéficiaires différents »[148].

[147] J.-L. Bergel, RDI 2019. 510
[148] Idem

Un propriétaire de parking peut donc concéder à des propriétaires riverains, le droit de disposer des places de stationnement dans l'ouvrage dédié et à des horaires différents. A condition qu'une place soit toujours disponible pour les titulaires de droit[149], le propriétaire peut attribuer un nombre de droits réels de jouissance spéciale supérieur au nombre d'emplacements physiques disponibles. Le stationnement sera donc optimisé, les places seront inoccupées moins régulièrement et le propriétaire valorisera ainsi au mieux son bien. De plus, il perçoit en une seule fois l'abandon partiel de la jouissance, il écarte le surplus de risque d'être impayé[150]. Cependant, nous pouvons penser que ces places de stationnements vont être moins chères à la revente que des places de stationnement en pleine propriété.

Dans les projets utilisant les droits réels de jouissance spéciale présentés précédemment, ces droits étaient nécessairement concédés à des propriétaires de lot de bureau ou d'habitation du même ensemble immobilier. C'est un souhait de réserver ces places de stationnement pour les différents propriétaires de l'ensemble immobilier. Ainsi, pour éviter que ces droits ne soient cédés à un tiers, ces droits réels de jouissance spéciale ne seront pas transmissibles, que ce soit par mutation à titre gratuit ou à titre onéreux et ne pourront en aucun cas faire l'objet d'une valorisation financière[151]. L'acquéreur en est informé dès l'acte de vente. En cas de revente par l'acquéreur de son lot principal à usage de bureaux ou d'habitation, le droit réel de jouissance spéciale attaché à ce lot s'éteindra. Dans ce cas, le propriétaire des places de stationnement sera dans l'obligation de consentir un nouveau droit réel de jouissance spéciale à titre gratuit au profit du futur acquéreur, sous la condition qu'il détienne au moins un lot principal. Par ailleurs, la nature du lot principal déterminera la nature du droit réel de jouissance spéciale auquel il est attaché. Par exemple, dans le cadre du projet Beaumont, l'acquéreur d'un lot d'habitation se verra accorder un « DRJS logements », de même pour les bureaux. En cas de revente du lot principal, le prix du droit réel de jouissance spéciale sera donc inclus dans le prix du lot. Une autre solution permet de valoriser son bien, c'est d'ouvrir le parking à des personnes extérieures. C'est le cas dans le projet du cabinet médical à proximité de Rennes. Le propriétaire attribue des droits réels de jouissance spéciale pour les autres copropriétaires mais garde près de 70 % du parc de stationnement pour des personnes extérieures qui paieront un stationnement à

[149] Voir infra
[150] Rapport du 114e congrès des notaires de France, commission 3, thème : demain la ville, 2018.
[151] « Les droits réels de jouissance spéciale ne sera(ont) pas transmissible(s), que ce soit par mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, et ne pourra(ont) en aucun cas faire l'objet d'une valorisation financière ou contrepartie financière, ce dont l'acquéreur reconnaît en être parfaitement informé » Projet Acte de vente droit réel de jouissance spéciale au sein de l'îlot Beaumont.

l'heure. Cependant, il est nécessaire de respecter les obligations ERP[152] afin de recevoir du public. En effet, dans l'objectif de lutte contre l'incendie des bâtiments d'habitation, un établissement ne respectant pas les obligations ERP ne peut accueillir plus de 10 personnes extérieures sur ces places de stationnements[153].

II.2.1.2 La réduction des charges pour les titulaires de droits réels de jouissance spéciale

La propriété d'une place de stationnement implique, bien entendu, une participation aux charges du parc de stationnement. Ces charges sont d'autant plus importantes dans le cadre d'un stationnement foisonné. En effet, cela nécessite généralement la mise en place d'équipements spécifiques : barrières, bornes d'accès, coût d'un gestionnaire de parking, etc. Certains utilisateurs peuvent donc y voir une contrainte de plus au foisonnement du stationnement. Or, une des répercussions engendrées par la vente de droits supérieurs aux nombres de places physiques est la répartition des charges du stationnement à l'ensemble des titulaires de ces droits.

C'est notamment le cas entre pour les membres de l'ASL, titulaires de droits réels de jouissance spéciale, dans le projet de l'îlot BEAUMONT. Dans ce cas, les cotisations relatives au parc de stationnement vont être réparties au prorata du nombre de droits réels de jouissance spéciale attribués. Le prorata est de 1/X, X étant le nombre de droits réels de jouissance spéciale alloués aux stationnements en foisonnement. Lors de la rédaction des statuts de l'ASL de l'îlot Beaumont, le nombre de droits réels de jouissance spéciale était de 134, chaque titulaire de droit réel de jouissance spéciale se verra donc attribué une quote-part de 1/134. Or, nous l'avons vu précédemment, le propriétaire du volume se réserve le droit de créer des droits réels de jouissance spéciale supplémentaires. X augmentera donc au fur et à mesure de la création de la création de ces droits, les charges baisseront pour l'ensemble des membres de l'ASL titulaires de droits réels de jouissance spéciale. Il faudra être vigilant pour que seules les cotisations liées à l'utilisation, l'entretien et la gestion du foisonnement du stationnement soient réparties entre les titulaires des droits réels de jouissance spéciale. Les membres ne profitant pas de ce stationnement ne doivent pas

[152] Établissement recevant du public.
[153] Arrêté du 7 décembre 2020 modifiant l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation

supporter ces charges. Dans le cadre du projet Beaumont, les statuts de de l'A.S.L. précisent des cotisations particulières concernant le parc de stationnement. Seuls les membres de l'A.S.L., titulaires de droits réels de jouissance spéciale, supportent les cotisations liées à l'entretien des équipements, les coûts de nettoyage, les frais de fonctionnement du parking foisonné et, de manière générale, l'ensemble des dépenses liées à ce parc de stationnement. Concernant les droits réels de jouissance spéciale attribués dans une copropriété, il est possible de stipuler une clause de solidarité dans le règlement de copropriété[154]. Cette clause permettra d'établir une répartition des charges entre les propriétaires et les titulaires de droits réels de jouissance spéciale. Une telle clause entre usufruitiers et nu-propriétaires a été validée en 2004 par la Cour de cassation[155]. De nouveau examinée en 2016 par la Cour de cassation, cette clause du règlement de copropriété est réputée licite et a amené un nu-propriétaire à être condamné à payer des charges de copropriété par application de cette clause. Elle peut également être opposable aux titulaires de droit réel de jouissance spéciale « sous réserve qu'au moment de la constitution de ce droit aient été respectées les dispositions de l'article 4 du décret[156] »[157]. Par ailleurs, cet article précise que tout acte conventionnel de constitution d'un droit réel sur un lot doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du règlement de copropriété ainsi que les actes qui l'ont modifié. Le champ d'application de ce texte vise donc la constitution d'un droit réel, y compris ceux qui ne sont pas nommés dans le Code civil. La stipulation d'une telle clause permettra de ne pas s'interroger quant aux modalités de répartition des charges entre le propriétaire et le titulaire du droit réel[158]. En l'absence d'une telle clause, la question n'a pas été traitée par la Cour de cassation mais il semble que seul le propriétaire du lot sera seul redevable des charges de copropriété. A l'image d'un propriétaire ayant attribué un droit d'usage et d'habitation sur ce lot, la Cour de cassation a jugé « qu'aucun texte légal ou réglementaire n'exonère un copropriétaire, sous prétexte qu'aurait été constitué un droit d'usage et d'habitation, de l'obligation de paiement des charges instituées par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 »[159]. La répartition des charges entre le propriétaire et le titulaire du

[154] V. STREIFF et J. DUBARRY, « Le droit réel de jouissance spéciale et la copropriété », Actes pratiques et ingénierie immobilière 2018, dossier 23, note sous Cass. Civ 3e, 7 juin 2018, n°17-17.240.
[155] Cass. 3e civ., 30 nov. 2004, n°03-11.201.
[156] Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
[157] V. STREIFF et J. DUBARRY, « Le droit réel de jouissance spéciale et la copropriété », Actes pratiques et ingénierie immobilière 2018, dossier 23, note sous Cass. Civ 3e, 7 juin 2018, n°17-17.240.
[158] Idem
[159] Cass. 3e civ., 23 févr. 2000, n° 98-17.231: JurisData n°2000-000753; Bull. III, n°40

droit réel de jouissance spéciale doit être clairement définie dans la convention créatrice du droit. Contrairement à l'usufruit ou au droit d'usage et d'habitation, il n'existe aucune répartition des charges entre les propriétaires et titulaires de droit réel de jouissance spécial prévue par la loi. En effet, en cas d'usufruit, la répartition des charges est prévue à l'article 605 du Code civil[160] et à l'article 635 pour le droit d'usage et d'habitation. Dans le cadre de droit réel de jouissance spéciale attribué à un copropriétaire pour un accès et un emplacement de stationnement, les charges encombrant le titulaire pourront être celles relatives à l'entretien, la gestion et le nettoyage du parc de stationnement. A l'image de l'usufruit, il est tout à fait possible de stipuler que les grosses réparations demeurent à la charge du copropriétaire. Il faut donc être vigilant et anticiper la création de droits réels de jouissance spéciale.

II.2.2 Des limites surmontables pour utiliser les droits réels de jouissance spéciale dans une opération de mutualisation du stationnement

L'utilisation des droits réels de jouissance spéciale fonctionne pour répondre à la problématique de mutualisation du stationnement. Cependant, la réussite de l'opération est conditionnée à la garantie pour le titulaire du droit d'avoir accès à une place de stationnement (II.2.2.1). L'utilisation d'un logiciel cognitif peut être très efficace pour faire face à cette contrainte. Comme vu auparavant, l'utilisation de ce mécanisme semble être nécessairement limité dans le temps (I.2.2.2).

II.2.2.1 Garantir une place de stationnement aux titulaires de droits

Malgré le fait qu'il y ait un nombre d'utilisateurs plus important, pour qu'une opération de foisonnement du stationnement soit un succès, il est nécessaire de garantir une place de stationnement à chaque titulaire de droit[161]. La réussite de l'opération est donc conditionnée au nombre de droits vendus le plus juste possible. Il faut vendre un maximum de droits sans pour autant mettre en péril l'opération.
C'est dans ce cadre que des « opérateurs de parkings partagés »[162] peuvent apporter une solution. En accordant une période d'observation à une telle entreprise, elle pourra définir

[160] Les parties ont cependant la possibilité de déroger au principe de répartition imposé par cet article.
[161] Dans les conditions fixées par l'acte de vente.
[162] Exemple : Société Copark, précédemment cité dans l'opération II.1.3.

au mieux les usages des utilisateurs du parking. Elle veillera à quantifier la disponibilité du stationnement en fonction des horaires de la journée. Au début de cette période d'observation, le nombre de droits vendus est égal au nombre de places physiques. Mais au fil des mois, des droits réels de jouissance spéciale supplémentaires sont vendus. L'entreprise continue ces observations pour voir si les usages du parking sont compatibles avec une augmentation du nombre d'utilisateurs. A la fin de cette période d'observation, la création de nouveaux droits est bloquée et n'augmentera plus. Ainsi le taux d'occupation du parking est optimisé au mieux sans pour autant créer trop de droits. Si ces derniers ne sont plus en mesure d'exercer pleinement leur droit, la responsabilité revient au propriétaire. Il faut donc être vigilant lors de la création de droits réels de jouissance spéciale. Les données fournies par un logiciel peuvent aider le propriétaire dans sa décision de créer des droits supplémentaires, mais cette décision émane de lui seul. Dans le programme Beaumont, un logiciel cognitif développé par la société Copark a été utilisé dans cet objectif. Il est d'ailleurs aussi utilisé pour la gestion du foisonnement, avec la mise en place d'un système de boitier connecté accompagné d'une barrière ouverte par une application sur smartphone. Ce système permet également de garantir une place de stationnement, l'accès au parking étant possible uniquement aux titulaires de droits réels de jouissance spéciale aux plages horaires d'utilisation définies lors de la création du droit. Le service proposé ici a un coût, il faut compter entre 1500€ et 5000€ pour le paramétrage de la solution ainsi que 5€ par place par mois pour l'exploitation par la société Copark. Chaque boitier connecté destiné à l'ouverture des barrières coûte 850€. L'intervention d'un opérateur de ce type a aussi un coût mais il permet de connaître au mieux le potentiel du parc de stationnement et ainsi de créer un nombre de droits réels de jouissance spéciale permettant d'optimiser au mieux son bien.

Il peut être intéressant de conserver des places pour l'accueil de personnes extérieures[163]. En effet, en cas de hausse ou de baisse d'activité, réaliser un foisonnement avec des utilisateurs non titulaires de droits permet de s'adapter très rapidement. Par exemple, lorsque les personnes titulaires de « DRJS bureau » sont en congés en période estivale, il serait tout à fait possible d'augmenter le nombre de personnes extérieures pouvant stationner dans ce parking. Cette application peut être développée dans une opération de mutualisation du stationnement avec une typologie d'utilisateurs identiques comme c'est le cas dans l'opération citée précédemment. Les titulaires de droits réels de jouissance spéciale ont un emplacement banalisé réservé. Lorsqu'ils ne sont pas présents sur le site, ils peuvent le

[163] Si les conditions le permettent (normes ERP, intérêt d'accueillir des personnes)

notifier au logiciel. L'emplacement sera donc libéré pour accueillir un visiteur extérieur. Ici, la place de stationnement est donc toujours garantie pour un copropriétaire qui libère sa place en fonction de ses disponibilités.

Comme vu précédemment, un point de vigilance important est la durée de ce droit. Soulevant encore aujourd'hui des interrogations[164], il semble essentiel de limiter dans le temps ce droit.

II.2.2.2 Le droit réel de jouissance spéciale : un droit limité dans le temps ?

La question de la durée de ce droit est ambigüe dans le discours doctrinal. Pour certains auteurs[165], il n'existe aucun obstacle technique à la perpétuité d'un droit réel de jouissance spéciale. La question de la limitation de ce droit n'est donc pas encore tranchée malgré les décisions de la Cour de cassation qui tendent vers un refus de la perpétuité. Rappelons que dans l'arrêt dit *Maison de Poésie II*[166], la Cour de cassation a validé un droit réel de jouissance spéciale pour le temps d'une fondation. La mention de « durée de vie » de cette Fondation permettait de considérer qu'il n'était pas perpétuel. Quelques mois avant, la Cour de cassation a souligné, dans un arrêt dit *ERDF*[167] que lorsque ce droit n'est pas limité dans le temps, le droit s'éteint dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du Code civil. Comme vu auparavant, l'arrêt dit *SCI Aigle Blanc*[168] admet la perpétuité mais dans le contexte très particulier de la copropriété. Il semble donc clair que lorsque le droit réel de jouissance spécial, s'il n'est pas limité dans le temps par les parties, s'éteint dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du Code civil. En revanche, si le droit réel de jouissance spéciale a été limité dans le temps par les parties alors les articles 619 et 625 du

---

[164] DROSS W. « La perpétuité du droit réel de jouissance spéciale : encore un coup dans l'eau », RTD Civ., 2021, p.441, note sous Civ. 3e, 4 mars 2021, n°19-25.167

[165] BERGEL J-L. « S'ils n'ont pas été constitués pour une durée déterminée par les parties, rien n'empêche donc de les considérer comme perpétuels » in « *L'extinction d'un droit réel de jouissance spéciale ?* », RDI 2021.281, note sous Cass. 3e civ. 4 mars 2021, n°19-25.167. Ou encore DROSS W. « A l'inverse le droit réel de jouissance spéciale, en raison de sa nature même, n'oppose aucun obstacle technique à sa perpétuité » in DROSS W. « *La perpétuité du droit réel de jouissance spéciale : encore un coup dans l'eau* », RTD Civ., 2021, p.441, note sous Civ. 3e, 4 mars 2021, n°19-25.167

[166] Cass. Civ 3e, 8 Sept. 2016, n°14-26.953, Bull. civ. III, n°13 ; JCP N 2016, obs. J. Dubarry, et V. Streiff ; RDI 2016, obs. J. Bergel ; RTD civ. 2016.894, obs. W. Dross ; Defrénois 2016, n°22.1183, obs. L. Tranchant ; Defrénois 2016, n°21.1119, obs. H. Périnet-Marquet

[167] Cass. Civ 3e, 28 Janv. 2015, n°14-10013, Bull. civ. III, n°13 ; JCP N 2015, obs. M. Julienne et J. Dubarry ; JCP Mars 2015, n°9, p.250 obs. M. Feydeau ; D.2015.599 obs. B. Mallet-Bricout ; RTD Civ. 2015.413 obs. W. Dross ; RDI 2015.175 obs. J.-L. Bergel ; AJDI 2015.304, obs. N. Le Rudulier ; Defrénois 2015, n°119.419, obs. L. Andreu

[168] Cass. Civ 3e, 7 juin 2018, n°17-17.240 ; AJDI 2019.216, obs. D. Tomasin ; JCP N 2018.1130, obs. V. Streiff ; D.2018.1577, obs. F. Masson ; RTD civ. 2018.712, obs. W. Dross

Code civil ne s'appliquent pas. L'arrêt du 4 mars 2021[169] vient confirmer cette solution mais il convient de s'intéresser à la nature du droit en cause. En l'espèce, en 1983, une société immobilière a cédé à une SCI, deux parcelles. Sur une des parcelles, se trouvent deux trous d'un parcours de golf ainsi qu'une construction servant de club-house. La société immobilière réserve l'usage aux exploitants successifs du golf de ces trous de parcours ainsi que de l'édifice, cela pour toute la durée de l'existence du golf. En 1999, les dix autres trous sont vendus à une société, qui par la suite entreprend de rénover le club-house. La SCI, propriétaire de la parcelle servant d'assiette au club-house, va assigner le propriétaire du golf en revendication de la propriété des biens litigieux en affirmant que l'acte authentique de vente avait réservé un droit d'usage et qu'il s'éteint après 30 ans. La Cour de cassation considère que les parties ont institué un droit réel de jouissance spéciale et que ce droit, s'il n'est pas limité dans le temps, ne peut être perpétuel et s'éteint dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du Code civil. Le droit litigieux est qualifié de droit réel de jouissance spéciale puisqu'il s'agit d'un usage très spécial. En effet, « on est loin du droit d'usage général organisé aux articles 625 et suivants du Code civil, ce qui suffit à fonder la substitution de motifs et la requalification »[170]. Ici, toute jouissance est interdite au propriétaire de la parcelle supportant le club-house ainsi que les deux trous. On parle alors de « jouissance générale »[171], comme c'est le cas pour l'usufruit et une telle jouissance ne peut être perpétuelle. On comprend donc que dans cet arrêt, le droit est nécessairement limité dans le temps car « la perpétuité amputerait définitivement la propriété de tout droit de jouissance, ce qui reviendrait à la dénaturer »[172].

Dans le cadre de la mutualisation du stationnement sous forme de gestion foisonnée, nous pouvons nous retrouver avec une « vraie » jouissance spéciale et non générale. Par exemple, un propriétaire d'une place de parking souhaitant la partager la journée lorsqu'il est absent, il peut très bien concéder un droit réel de jouissance spéciale à autrui permettant à ce dernier de stationner en journée sur cette place. Le titulaire sera en possession d'un véritable droit réel stable et opposable sur cette place de parking. Dans ce cas, ce droit confère à son bénéficiaire une utilité très particulière et très limitée sur ce bien et non une jouissance

[169] Cass. Civ 3e, 4 mars 2021, n°19-25.167, Bull. civ III ; JCP G 2021, n°17, obs. N. Kilgus ; Constr.-Urb. 202, comm.68, obs. C. Sizaire ; RDI 2021.281 obs. W. Dross.
[170] DROSS W. « La perpétuité du droit réel de jouissance spéciale : encore un coup dans l'eau », RTD Civ., 2021, p.441, note sous Civ. 3e, 4 mars 2021, n°19-25.167
[171] Idem
[172] BERGEL J.-L., « L'extinction d'un droit réel de jouissance spéciale ? », RDI 2021.281, note sous Cass. 3e civ. 4 mars 2021, n°19-25.167

générale. W. DROSS estime que dans un tel cas « Le droit réel de jouissance spéciale, en raison de sa nature même, n'oppose aucun obstacle technique à sa perpétuité »[173]. Pour le moment, la Cour de cassation n'a pas statué sur une telle question. A l'heure actuelle, il semble plus pertinent de nécessairement limiter dans le temps le droit réel de jouissance spéciale.

Au sein du programme Beaumont, il a été décidé d'attribuer des droits réels de jouissance spéciale d'une durée maximale de 50 années. Arrivé à terme, ce droit est renouvelable à titre gratuit par l'A.S.L. regroupant les titulaires de ces droits.

Les droits réels de jouissance spéciale semblent correspondre à une majorité des opérations de mutualisation de stationnement sous forme de gestion foisonnée. Les avantages procurés par ce mécanisme concernent les propriétaires mais également les titulaires du droit. Néanmoins, il existe des limites montrant le caractère complexe de l'utilisation des droits réels de jouissance spéciale dans des opérations de mutualisation du stationnement. Le soutien d'un logiciel cognitif semble, aujourd'hui, la solution la plus efficace pour mettre en pratique le foisonnement du stationnement.

[173] DROSS W. « La perpétuité du droit réel de jouissance spéciale : encore un coup dans l'eau », RTD Civ., 2021, p.441, note sous Civ. 3e, 4 mars 2021, n°19-25.167

Conclusion

Le droit réel de jouissance spéciale est un mécanisme répondant complétement à la pratique de mutualisation du stationnement sous forme de gestion foisonnée. Sa flexibilité permet d'accorder une jouissance alternative visant à conférer à plusieurs personnes la possibilité d'utiliser un bien immobilier à des périodes différentes déterminées par convention. Les qualités attachées au droit réel donnent à ce droit un intérêt conséquent pour la mutualisation du stationnement. Ce droit peut revêtir deux formes. Il peut lier une personne et un immeuble ou deux immeubles entre eux. Cette distinction va caractériser le régime du droit réel de jouissance spéciale. Le premier devra nécessairement être limité dans le temps tandis que dans le deuxième cas, la Cour de cassation a admis le caractère perpétuel du droit. En fonction du montage opérationnel, les deux cas semblent pouvoir s'appliquer au foisonnement du stationnement.

Le droit réel de jouissance spéciale se distingue des autres droits réels nommés du Code civil utilisés dans ce type d'opération. Contrairement aux servitudes, les droits réels de jouissance spéciale peuvent être établis au profit d'une ou plusieurs personnes, ils n'impliquent pas l'existence d'un fond dominant. On comprend dans ce cas que les montages opérationnels de mutualisation du stationnement seront bien distincts. Dans une opération de mutualisation utilisant des servitudes réciproques de foisonnement, chacun est propriétaire de sa place de stationnement, le foisonnement est conditionné à l'ouverture du parc de stationnement à des personnes extérieures. Les droits d'usage et d'habitation ont également été utilisés pour répondre à l'objectif de ladite mutualisation. Le caractère personnel de ce droit en fait un droit bien moins intéressant que les droits réels de jouissance spéciale. Un droit d'usage et d'habitation ne pourra pas faire l'objet de sureté réelle (gage ou hypothèque) ni de valeur propre contrairement au droit réel de jouissance spéciale. Ce droit nommé dans le Code civil sera donc bien moins sécurisant pour son titulaire qu'un droit réel de jouissance spéciale.

Les opérations présentées dans ce mémoire ont été catégorisées par typologie d'utilisateurs. Les droits réels de jouissance spéciale ont donc été confrontés à différents montages opérationnels. L'adaptabilité du droit réel de jouissance spéciale est surement sa plus grande force. Ce mécanisme peut donc être utilisé dans différents types de foisonnement, avec une typologie d'utilisateurs différents ou identiques et avec l'accueil de personnes extérieures à l'ensemble immobilier.

Dans chaque opération, il faut anticiper la gestion et l'organisation du parc de stationnement. Une A.S.L. est une possibilité pour regrouper les titulaires de droits réels de jouissance spéciale et avoir la propriété du parc de stationnement. Mais les titulaires de droits peuvent également être réunis au sein d'une copropriété, ce n'est pas un frein pour l'utilisation de droits réels de jouissance spéciale pour foisonner le stationnement. Il faudra être vigilant quant à la répartition des charges afférentes au parc de stationnement.

Pour réaliser un foisonnement du stationnement sans accueillir des personnes extérieures à l'ensemble immobilier, il est nécessaire de vendre un nombre de droits réels de jouissance spéciale supérieur au nombre de places physiques. C'est un exercice complexe à mettre en place puisqu'il faut nécessairement garantir une place de stationnement à chaque titulaire. Une solution proposée est de diviser le montage en deux phases. La première est une phase d'observation. L'utilisation d'un logiciel cognitif durant cette phase permettra de connaître les usages des utilisateurs du parc de stationnement et de quantifier au mieux le nombre de droits réels de jouissance spéciale possible.

Dans un montage avec une typologie d'utilisateur identique, le foisonnement sera moins important mais tout de même possible. Les droits réels de jouissance spéciale trouvent également leur place. Notamment dans le cadre d'une copropriété où ils permettront à un propriétaire de concéder un droit de jouissance commun sur sa partie privative. Il pourra donc attribuer des droits réels de jouissance spéciale à d'autres copropriétaires dans l'objectif de partager ces places de stationnement.

-

Bibliographie

I - Manuels, monographie, ouvrages spéciaux

ANDREU L. (dir), *Liberté contractuelle et droits réels*, Institut Universitaire Varenne, 2015.

DRUFFIN BRICCA S. et HENRY L., *Droit des biens*, 10e édition, Gualino, 2020.

GHESTIN J., BERGEL J., CIAMAMONTI S., ROUX J., TRANCHANT L., *Les biens,* 3e édition, LGDJ, 2019.

MALAURIE P., AYNES L., JULIENNE M., *Droit des biens*, 8e édition, LGDJ, 2019.

PERINET-MARQUET H. (dir.), *Propositions de l'association Henri Capitant de réforme du livre II du code civil relatif aux biens*, 2009.

TERRE F., SIMLER P., *Droit des biens*, 10e édition, Dalloz, 2018.

II - Articles de revues universitaires et chapitres d'ouvrages.

AGOSTINI F.X., « Reconnaissance prétorienne du droit réel de jouissance spéciale », LPA n°12,janvier 2013, p.10, note sous Cass. Civ 3e, 31 oct. 2012, n°11-16304.

ANDREU L., « Analyse et régime des droits réels de jouissance spéciale », in *Liberté contractuelle et droits réels* (sous la direction de L. Andreu), Institut Universitaire Varenne, 2015, p133-154.

ANDREU L., THOMASSIN N., « Précisions jurisprudentielle sur la durée du droit de jouissancespéciale », Defrénois, 30 Avril 2015, note sous Cass. Civ 3e, 28 Janv. 2015, n°14-10013.

BARBIERI J.-F., « Libre constitution de droit réels : nihil novi sub sole ! », LPA juin 2013, p.11,note sous Cass. Civ 3e, 31 oct. 2012, n°11-16304.

BERGEL J.-L, « Un propriétaire peut consentir un droit réel de jouissance spéciale de son bien pour plus de trente ans », RDI 2013, p. 80, note sous Cass. Civ 3e, 31 oct. 2012, n°11-16304.

BERGEL J.-L., « Le droit réel de jouissance spéciale ne peut pas être perpétuel », RDI 2015,p.175, note sous Cass. Civ 3e, 28 Janv. 2015, n°14-10013.

BERGEL J.-L., « Le droit réel de jouissance spéciale est distinct du droit d'usage et d'habitationet aucune disposition légale ne limite sa durée à trente ans », RDI 2016, p.598, note sous Cass. Civ 3e, 8 Sept. 2016, n°14-26.953

BERGEL J-L., « La distinction des servitudes et des droits réels de jouissance spéciale et leurslimites respectives », RDI 2019, note sous Civ. 3e, 6 juin 2019, n°18-14.547 et 18-15.386.

BERGEL J-L., « Un droit de jouissance privatif sur des parties communes d'un immeuble en copropriété est un droit réel et perpétuel qui peut s'acquérir par prescription », RDI 2021.30,note sous Cass. Civ 3e, 22 octobre 2020, n°19-21.732

BERGEL J.-L., « L'extinction d'un droit réel de jouissance spéciale ? », RDI 2021.281, note sous Cass. 3e civ. 4 mars 2021, n°19-25.167

BONDON M., « Précisions sur les contours des droits réels », Revue générale du droit n°51314, 2020.

BOTREL E., « Servitude : la charge grevant le fonds servant ne doit pas priver le propriétairede toute jouissance du bien », Dalloz actualités, Juillet 2019, note sous Civ. 3e, 6 juin 2019, n°18-14.547 et 18-15.386.

BOREL S., DEMAILLY D., MASSE D., « Les fondements théoriques de l'économie collaborative », Association d'économie financière, 2016.

D'AVOUT L., MALLET-BRICOUT B., « La liberté de création des droits réels aujourd'hui »,D.2013.53, note sous Cass. Civ 3e, 31 oct. 2012, n°11-16304.

DROSS W., « L'ordre public permet-il que soit créé un droit réel perpétuel ? », RTD Civ. 2013p.141, note sous Cass. Civ 3e, 31 oct. 2012, n°11-16304.

DROSS W., « Que reste-t-il de l'arrêt Maison de Poésie ? », RTD Civ. 2015, p.413, note sousCass Civ 3e, 28 Janv. 2015, n°14-10013.

DROSS W., « L'arrêt *Maison de Poésie 2* : a-t-on seulement avancé ? », RTD civ. 2016.894, note sous Cass. Civ 3e, 8 Sept. 2016, n°14-26.953.

DROSS W., « La perpétuité du droit réel de jouissance spéciale : une réponse en trompe-l'œil », RTD Civ. 2018.712, note sous Cass. Civ 3e, 7 juin 2018,n°17-17.240.

DROSS W. « Droit réel de jouissance spéciale ou servitude : est-il toujours utile de choisir ? *»,RTD Civ,* 2019, p.622, note sous Civ. 3e, 6 juin 2019, n°18-14.547 et 18-15.386

DROSS W. « La perpétuité du droit réel de jouissance spéciale : encore un coup dans l'eau », RTD Civ., 2021, p.441, note sous Civ. 3e, 4 mars 2021, n°19-25.167

DUBARRY J., JULIENNE M., « Liberté contractuelle et droits réels », RLDC février 2013, n°101,p.7, note sous Cass. Civ 3e, 31 oct. 2012, n°11-16304.

DUBARRY J., STREIFF V., « Vade-mecum du droit réel de jouissance spéciale », JCP N 2016,1294, note sous Cass. Civ 3e, 8 Sept. 2016, n°14-26.953.

FEYDEAU M., « Le droit réel de jouissance spéciale consenti sans limitation de durée est-ilperpétuel ? », JCP Mars 2015, note sous Cass. Civ 3e, 28 Janv. 2015, n°14-10013.

GANTELET E., TAITHE P., « Mieux partager l'espace grâce à la mutualisation du stationnement », Ville Rail & Transports, 2011, p.75-79.

GENICON T., « L'ordre public des biens et les servitudes : réflexions sur les incidences du droit de jouissance spéciale », in *Liberté contractuelle et droits réels* (sous la direction de L. Andreu), Institut Universitaire Varenne, 2015, p109-132.

JULIENNE M., DUBARRY J., « Précisions sur le droit de jouissance spéciale », JCP N Février2015, note sous Cass. Civ 3e, 28 Janv. 2015, n°14-10013.

KILGUS N., « Retour sur la perpétuité des droits réels de jouissance spéciale », JCP G Avril 2021, n°17, note sous Cass. 3e civ. 4 mars 2021, n°19-25.167

LAURENT J., « Le droit réel de jouissance spéciale ne peut sauver une servitude irrégulière », DEFRENOIS, 2019, n°27, p.23.

LEGAL P., « Les vertus de la propriété partagée. Des fondements de l'Ancien droit aux attentes contemporaines », in *Liberté contractuelle et droits réels* (sous la direction de L. Andreu), Institut Universitaire Varenne, 2015, p11-28.

LE RUDULIER N., « Le droit de jouissance spéciale ne peut pas être perpétuel », AJDI 2015, p.304, note sous Cass. Civ 3e, 28 Janv. 2015, n°14-10013.

MEANO A.-L., COLLOMP A.-L., GEORGET V., GUILLAUDER V., « Chronique de jurisprudencede la Cour de cassation », D.2015.599, note sous Cass. Civ 3e, 28 Janv. 2015, n°14-10013.

MALLET-BRICOUT B., « Droits réels de jouissance spéciale : premier signe de rejet de laperpétuité », D. 2015.599, note sous Cass. Civ 3e, 28 Janv. 2015, n°14-10013.

MALLET-BRICOUT B., D'AVOUT L., « De l'autonomie, de la durée et des causes d'extinctiondes droits réels de jouissance spéciale », D.2017.134.

MASSON F., « Liberté de créer des droits réels sui generis perpétuels en copropriété : lapromesse de l'aube ? » D.2018.1577, note sous Cass. Civ 3e, 7 juin 2018, n°17-17.240.

MEKKI M., « Les virtualités environnementales du droit réel de jouissance spéciale », Revue des contrats, mars 2014, n°1103, p.105.

MILLEVILLE S., « La perpétuité des droits réels : ni présumée… ni acceptée ? », JCP G Février2015, note sous Cass. Civ 3e, 28 Janv. 2015, n°14-10013.

MORTIER R., « Quelles nouvelles libertés suite à la consécration jurisprudentielle des droits réels conventionnels de jouissance *? »,* JCP n°38, Septembre 2019.

NEYRET L., REBOUL-MAUPIN N., « Droit des biens », D. 2015.1863, note sous Cass. Civ 3e, 28Janv. 2015, n°14-10013.

PERINET-MARQUET H., « Droit des biens : chronique », JCP n°37, Septembre 2015

PERINET-MARQUET H., « La liberté dans la création et l'aménagement dedroits réels en matière immobilière », Revue des contrats, déc. 2020, n°117f9, p.119.

PERINET-MARQUET H., « Possibilité de concéder un droit réel de jouissance spéciale pour la durée de vie d'une personne morale », Defrénois 2016 n°21.1119, note sous Cass. Civ. 3e, 8 Sept. 2016, n°14-26.953.

STREIFF V., « Droit réel de jouissance spéciale : l'émergence d'un nouveau modèle de démembrement », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n°11, 16 Mars 2018, 1130.

STREIFF V., DUBARRY J., « Le droit réel de jouissance spéciale et la copropriété », Actespratiques et ingénierie immobilière 2018, dossier 23, note sous Cass. Civ 3e, 7 juin 2018,n°17-17.240.

STREIFF V., « Un droit réel de jouissance spéciale ne peut venir au secours d'une servitude irrégulièrement constituée ! », SNH, sept. 2019, note sous Civ. 3e, 6 juin 2019, n°18-14.547et 18-15.386.

STREIFF V., « Sensibiliser nos confrères aux potentiels du droit réel de jouissance spéciale »,La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 8, 24 Février 2017, Act. 289.

STREIFF V., QUILICI S., « Droits réels de jouissance spéciale : comparaison avec l'usufruit et pratique en gestion de patrimoine » Ingénierie Patrimoniale Janvier 2021, JFA.

STURLESE B., « Peut-on créer un droit réel de jouissance perpétuel ? », JCP G Mars 2015, notesous Cass. Civ 3e, 28 Janv. 2015, n°14-10013.

TADROS A., « La liberté d'aménager des droits réels principaux », A. TADROS, « La liberté d'aménager des droits réels principaux », Liberté contractuelle et droits réels, 2015, p.87-108.

TADROS A., « Création de droit réel : consécration de l'autonomie de la volonté », D.2013.53, note sous Cass. Civ 3e, 31 oct. 2012, n°11-16304.

TRANCHANT L., « Institution d'un droit réel de jouissance innommé : exclusion des règles du Code civil et non-perpétuité du droit », Defrénois 2016 n°22.1183, note sous Cass. Civ 3e, 8 Sept. 2016, n°14-26.953.

TRAVELY B., MEILLER E., COLLARD F., « Le droit des servitudes, de la jurisprudence récente àla pratique notariale », JCP n°39, Septembre 2016

D.TOMASIN, « Droit réel de jouissance spéciale et perpétuité », AJDI 2019, note sous Cass. Civ 3e, 7 juin 2018, n°17-17.240.

C. SIZAIRE. « Durée et bénéficiaire non déterminé », Constr.-Urb. 2021, comm. 68, note sous Cass. 3e civ. 4 mars 2021, n°19-25.167

III - Travaux universitaires (mémoires)

DOUILLARD R., *Analyse des différentes pratiques en matière de mutualisation et foisonnement des stationnements*, École Supérieure des Géomètres et Topographes, 2017.

E. DESTAME, L. ECHEVET, *Le stationnement mutualisé, comme mesure de réduction de l'empreinte de la voiture sur l'espace public et d'optimisation des espaces de stationnement*,Projet de fin d'études, École d'ingénieurs polytechnique de l'université de Tours, 2013.

IV - Articles de revues généralistes ou de revues professionnelles

Le Bulletin CHEUVREUX Notaires, *Le foisonnement du stationnement, confrontation entre unconcept sociétal et un droit individualiste*, J. ALEGRE, J. FERRUS-SICURANI, C. M'DJAHIDI, Edition spéciale Juillet 2015, p.19.

Les echos, « *Changer la loi ? Zenpark a mis 10 ans pour sortir d'une autorisation dérogatoire* », Avril 2021.

X. COUTON, L. SANTONI, « Mutualisation et foisonnement du stationnement : les difficultés de montages pourtant grenello-compatibles », Constr.-urb n°9. 2011.

V - Rapport institutionnels

Rapport issu du groupe de travail réuni par France Ville durable appuyé par l'expertise du cabinet LexCity, *Les outils juridiques pour les projets urbains innovants – Étude de cas,* 2019.

Rapport du 114e congrès des notaires de France, commission 3, thème : demain la ville, 2018.

Colloque organisé par le Centre de Recherche Juridique Pothier, Aménagement contractuel des nouveaux droits réels, *le droit de la copropriété à l'épreuve des droits réels de jouissancespéciale*, V. Streiff, oct. 2019.

Cour de cassation, Étude Annuelle 2019, La propriété dans la jurisprudence de la Cour decassation.

SMARTSEILLE, le nouveau concept de parking intelligent et mutualisé, ZENPARK.

VI - Décisions de justice

Cass. Req. 13 févr. 1834

Cass. Civ 3e, 31 oct. 2012, n°11-16304, Bull. civ. III, n°159; D.2013. 53, obs. A. Tadros ; obs. B.Mallet-Bricout et L. d'Avout ; RDI 2013. 80, obs. J.-L. Bergel ; RTD civ. 2013. 141, obs. W. Dross ; RLDC 2013. N°101.7, obs. J. Dubarry et M. Julienne ; obs. J.-F. Barbieri ; LPA 2013. N°12.10, obs. F.X. Agostini

Cass. Civ 3e, 28 Janv. 2015, n°14-10013, Bull. civ. III, n°13 ; JCP N 2015, obs. M. Julienne et J. Dubarry ; JCP Mars 2015, n°9, p.250 obs. M. Feydeau ; D.2015.599 obs. B. Mallet-Bricout ; RTD Civ. 2015.413 obs. W. Dross ; RDI 2015.175 obs. J.-L. Bergel ; AJDI 2015.304, obs. N. Le Rudulier ; Defrénois 2015, n°119.419, obs. L. Andreu

Cass. Civ 3e, 8 Sept. 2016, n°14-26.953, Bull. civ. III, n°13 ; JCP N 2016, obs. J. Dubarry, et V.Streiff ; RDI 2016, obs. J. Bergel ; RTD civ. 2016.894, obs. W. Dross ; Defrénois 2016, n°22.1183, obs. L. Tranchant ; Defrénois 2016, n°21.1119, obs. H. Périnet-Marquet

Cass. Civ, 1er, 13 octobre 2017, n°15-17295 ;

Cass. Civ 3e, 7 juin 2018, n°17-17.240 ; AJDI 2019.216, obs. D. Tomasin ; JCP N 2018.1130, obs. V. Streiff ; D.2018.1577, obs. F. Masson ; RTD civ. 2018.712, obs. W. Dross

Cass. Civ 3e., 6 juin 2019, n°18-14547 ; SNH sept. 2019, obs. V. Streiff ; RTD civ. 2019.622, obs. W. Dross ; AJD 2019, obs. E. Botrel ; RDI 2019.510 obs. J. Bergel

Cass. Civ 3e, 22 octobre 2020, n°19-21.732, Bull civ. III ; RDI 2021.30, obs. J.-L. Bergel ;

Cass. Civ 3e, 4 mars 2021, n°19-25.167, Bull. civ III ; JCP G 2021, n°17, obs. N. Kilgus ; Constr.-Urb. 202, comm.68, obs. C. Sizaire ; RDI 2021.281obs. W. Dross.

VII – Entretiens

TAITHE Philippe, Avocat à Paris, diplômé de l'institut de Droit Public des affaires, co-fondateur et associé du cabinet Taithe Panassac Associés, entretien en visioconférence en date du 2 juin 2021.

VIII - Webinaire

Colloque en ligne « Les nouveaux droits réels de jouissancespéciale », organisé par le Centre Michel de l'Hospital (École de droit Université Clermont-Auvergne) le 28 mai 2021, sous la direction de N. Kilgus et N. Laurent-Bonne.

Rediffusion du colloque « Aménagement contracteur des nouveaux droits réels », organisé par le centre de recherche juridique de Poitiers le 4 octobre 2019. Plus précisément l'intervention de V. Streiff : « Le droit de copropriété à l'épreuve des droits réels de jouissance spéciale ».

Liste des figures

Figure 1 : Mutualisation du stationnement - Cerema Centre Est 8
Figure 2 : Droit personnel qui a pour objet un bien – V. Streiff, S. Quilici 13
Figure 3 : Droit réel sur la chose d'autrui – V. Streiff, S. Quilici 14
Figure 4 : Schéma d'une application des servitudes réciproques de foisonnement 21
Figure 5 : Montage opérationnel du programme Beaumont ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Liste des tableaux

Tableau 1: "SWOT" : Montage d'opération de mutualisation avec des servitudes réciproques de foisonnement 24
Tableau 2 : « SWOT » Montage d'opération de mutualisation du stationnement avec des droits d'usage 30

Application des droits réels de jouissance spéciale à la mutualisation du stationnement

Mémoire d'Ingénieur C.N.A.M., Le Mans 2021

RESUME

La mutualisation sous forme de gestion foisonnée se développe en France à travers des projets publics mais également privés. Des contraintes de chaque projet, il en résulte une multiplicité de montage juridique. Depuis l'arrêt *Maison de Poésie*, le droit français offre un nouveau mécanisme juridique particulièrement intéressant pour ladite mutualisation. Un propriétaire d'une place de parking peut donc partager à autrui les utilités offertes par son bien à titre de droit réel. La jurisprudence a désormais précisé les contours du régime de ce droit, dont il est nécessaire de connaître avant de l'appliquer à un tel montage opérationnel.

La flexibilité des droits réels de jouissance spéciale rend ce mécanisme intéressant pour plusieurs types d'opérations de mutualisation du stationnement. Distinguer ces opérations en fonction de la typologie des usagers permet de montrer l'adaptabilité des droits réels de jouissance spéciale relatif aux différents montages juridiques.

Mots clés : Stationnement, Mutualisation, Foisonnement, Droits réels de jouissance spéciale.

SUMMARY

First, the pooling in the form of cooperated management is developing in France through public and private projects. Therefore, law set up plurality become necessary due to each projects constraints. Since the *Maison de Poésie* judgment, French law sets up a new law process especially interested for the so-called pooling. A parking spot owner can share to other the usefullness of this one provided in the real right. From now on, the case law bordered the right settlement, wich it's mandatory to know the operationnal set up before using it.

The flexibility of the special enjoyement real rights makes this mechanism notably interesting for many car park pooling operations. At last, Being able to distinguish these operations according to the users typology allow us to show the adaptability of special enjoyement real rights concerning those law set ups.

Key words: Car Park, Pooling, Cooperated, Special enjoyment real rights.