

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 13 janvier 2016

N° de pourvoi: 14-24.767

ECLI:FR:CCASS:2016:C100011

Publié au bulletin

Cassation partielle

Mme Batut (président), président

SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. X... et Mme Y... ont acquis en indivision un terrain sur lequel ils ont fait édifier une maison ; qu'un jugement a ordonné l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de cette indivision ;

Sur les premier et quatrième moyens, ci-après annexés :

Attendu que ces moyens ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de dire qu'il recevra 73 % du prix de vente de l'immeuble, et Mme Y... 27 % de ce prix ;

Attendu, d'une part, que, dans ses conclusions d'appel, M. X... n'a pas prétendu que des factures portant sur le gros oeuvre, établies après l'année 2001, auraient été omises par l'expert au titre de sa contribution à la construction de l'immeuble ; qu'en sa première branche, le moyen est nouveau et mélangé de fait ;

Attendu, d'autre part, qu'en relevant que l'expert avait tenu compte des travaux de

construction réalisés jusqu'à la fin de l'année 2003, la cour d'appel n'a pas dénaturé le rapport d'expertise ;

D'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de fixer à la somme de 20 000 euros les dépenses qu'il a effectuées au titre de l'amélioration de l'immeuble indivis ;

Attendu, d'abord, qu'en ses première et troisième branches, le moyen n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Attendu, ensuite, que, par motifs adoptés, la cour d'appel, qui a pris en considération les factures produites postérieurement à l'année 2003, a estimé que les travaux afférents étaient relatifs à la construction de la maison et non à l'amélioration de l'immeuble ;

D'où il suit que le moyen ne peut être accueilli ;

Mais sur le cinquième moyen :

Vu l'article 815-13, alinéa 1er, du code civil ;

Attendu que, pour rejeter la demande de M. X... relative au montant des taxes foncières, l'arrêt retient que, s'agissant d'un bien indivis, l'occupant doit en assumer la charge ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'impôt foncier, qui tend à la conservation de l'immeuble indivis incombe à l'indivision jusqu'au jour du partage en dépit de l'occupation privative, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de M. X... relative aux taxes foncières, l'arrêt rendu le 12 mai 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Basse-Terre ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Fort-de-France ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize janvier deux mille seize.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour M. X...

Premier moyen de cassation

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué, qui a ordonné la licitation du bien immobilier litigieux, d'avoir fixé la mise à prix à 300 000 euros,

Aux motifs propres que « Attendu que M. X... ne critique pas la décision en ce qu'elle a ordonné la vente par adjudication du bien immobilier indivis d'une superficie de 1 088 m² sis sur le territoire de la commune de Sainte-Rose, cadastrée secteur AB n° 385 au lieu-dit Plessis Nogent, mais sur la mise à prix retenue par le tribunal pour 300 000 euros ; Attendu que la fixation de la mise à prix tient compte du rapport d'expertise de M. Z... sur la valeur de l'immeuble indivis (246 865 euros) en date du 6 décembre 2004 et des avis de valeur d'agences immobilières en date de décembre 2008 (475 000 à 490 000 euros) ; que l'évaluation du premier juge n'apparaît pas sérieusement critiquable à la lecture des avis de valeur de vente d'autres agences immobilières, lesquelles proposent une valeur de 475 000 à 500 000 euros » ;

Et aux motifs, réputés adoptés des premiers juges, que « Sur la vente par licitation : (...). Dans le rapport d'expertise en date du 06/12/2004; Monsieur Z... indique que le bien est difficilement partageable en nature et estime sa valeur globale à la somme de 246 865 euros. Par suite, en raison de l'absence d'accord entre les parties et de possibilité de partage en nature du bien, il convient d'ordonner la vente par adjudication du bien immobilier d'une superficie de 1 088 m² sis sur le territoire de la commune de Sainte-Rose, cadastré section AB n° 385, au lieu dit Plessis Nogent, avec une mise à prix de 300 000 euros au vu du rapport d'expertise et des avis de valeur de vente en date du 06/12/2008 de l'agence SOMBIM CARAÏBES estimant la maison à 480 000 euros et de celle du groupe HUREAU IMMOBILIER en date du 15/12/2008 fixant la valeur de la maison à une somme comprise entre 475 000 et 490 000 euros » ;

Alors que la Cour d'appel, pour fixer la mise à prix du bien litigieux à 300 000 euros, valeur inférieure de 175 000 euros à la valeur basse des estimations immobilières réalisées en 2008, s'est essentiellement fondée sur un rapport d'expertise de 2004 ; qu'elle a ainsi

omis de tenir compte tant des améliorations apportées au bien litigieux entre 2004 et 2008 que de l'évolution à la hausse du marché immobilier entre 2004 et la date à laquelle elle a statué ; que, dès lors, elle a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1273 du Code de procédure civile.

Deuxième moyen de cassation

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir dit que M. X... recevrait 73 % seulement, du prix de la vente, Mme Y... devant recevoir 27 % de ce prix,

Aux motifs propres que « Attendu que M. X... critique la décision en ce qu'elle a retenu que M. X... recevra 73 % du prix de vente du bien immobilier et Mme Evelyne Y... 27 % ;

Attendu qu'il sollicite l'application du ratio retenu par l'expert Z..., soit 81 % du prix de vente pour lui et 19 % pour Mme Y... sur l'ensemble constitué par la parcelle et la construction ;

Mais attendu que le ratio retenu par l'expert pour l'édification de la maison n'a pas été appliqué par l'expert à l'acquisition de la parcelle de terre par les époux, M. X... y ayant participé à hauteur de 30 % et Mme Y... à hauteur de 70 %, ainsi qu'en fait foi l'acte authentique d'acquisition ; que ce ratio ne s'applique pas à la construction du bien à laquelle Mme Y... a contribué à hauteur de 19 % et M. X... à hauteur de 81 % ;

Attendu que le jugement est donc confirmé sur le ratio appliqué par le premier juge à la vente de l'ensemble constitué par la parcelle et la construction de la maison (73 % pour Monsieur - 27 % pour Madame) » ;

Et que « Attendu que l'expert a tenu compte de tous les travaux réalisés jusqu'à fin 2003 et donc les travaux de gros oeuvre, charpente, couverture, menuiserie (Pradel), plomberie, sanitaire, carrelage (AMPG), portail (M. A...), électricité, cuisine, étant précisé que la maison était habitable fin 2001 » ;

Et aux motifs, réputés adoptés des premiers juges, que « Sur le partage du prix de la vente du bien immobilier

Madame Y... demande 70 % du prix de vente à son bénéfice et propose 30 % pour Monsieur X....

Monsieur X... sollicite 81 % du prix de vente et propose 19 % du prix de vente pour Madame Y....

En l'espèce, il résulte de l'acte de vente initial passé devant Maître KASSIS notaire à Pointe-à-Pitre le 8 juillet 1999 que la parcelle du terrain sis en la commune de Sainte-Rose lieudit Plessis Nogent lot numéro 79 delma ZAC de Nogent d'une superficie de 1 088 m² cadastré AB 395 Plessis Nogent a été acquis à 70 % en plein propriété par Madame Y...

et à 30 % en pleine propriété par Monsieur X... pour le prix de 326 000 francs.

Il résulte du rapport d'expertise de Monsieur Z... que, concernant la construction de la maison, Madame Y... a contribué à hauteur de 19 % et Monsieur X... à hauteur de 81 %.

Lorsqu'il fait le compte entre les parties l'expert souligne que sur le coût total du bien indivis (achat du terrain et construction de la maison) Madame Y... a participé à 70 % du prix d'achat du terrain dont le montant est 40 365 euros et à 19 % du coût de la construction de 206 500 euros, soit une participation totale de 67 500 euros représentant 27 % du coût de l'opération financière globale.

Monsieur X... a versé 30 % du coût de l'achat du terrain et 81 % des frais de construction soit une somme globale de 179 400 euros représentant 73 % du coût total de l'opération.

Par suite, il convient de dire que Monsieur Patrick X... recevra 73 % du prix de la vente du bien immobilier et Madame Evelyne Y... percevra 27 % du prix de la vente » ;

Et que « En l'espèce, à l'appui de sa demande, Monsieur X... verse de nombreuses factures.

Les factures de Monsieur B... en date des 03/07/2001, 06/03/2002, 22/08/2002, 19/08/2002, 06/08/2002, 26/07/2002, 03/04/2004 et 01/06/2004 antérieures à la mesure d'expertise ont été prises en compte par l'expert dans son rapport dans la participation à la construction de la maison par Monsieur X... et ne constituent pas des dépenses d'amélioration mais des frais de construction.

Il en est de même des nombreuses factures de plomberie en date de 2004 versées par Monsieur X... qui sont manifestement des achats de construction, tout comme la facture de l'électricien en date de mars 2004 relative à des branchements électriques et les factures relatives à la mise en place du portail (soudure 29 /10/2003) et de la cuisine (EFFICA BOIS 24/09/2003) » ;

1°) Alors qu' en affirmant, à la suite de l'expert judiciaire, « que la maison était habitable fin 2001 », pour, en réalité, exclure des dépenses de construction engagées par M. X... nombre de factures payées par lui postérieurement à 2001, sans procéder à la moindre analyse ni des diverses factures de 2002 et 2003 portant sur le gros oeuvre de la maison et notamment de la facture de fin de chantier datée du 31 décembre 2003, d'un montant de 150 000 euros, ni la déclaration de fin des travaux date du 2 janvier 2004, pièces produites devant elle par M. X... et qui démontraient que le gros oeuvre de la maison n'avait été achevé qu'en fin 2003, la Cour d'appel a méconnu les exigences de l'article 455 du Code de procédure civile ;

2°) Et alors que dans son rapport, clair et précis à cet égard, l'expert judiciaire n'a pris en compte, au titre des dépenses de construction, que les paiements intervenus en 1999 et 2000, outre deux factures de M. B... datées du 17 janvier 2001 et 12 janvier 2001, passant ainsi sous silence les nombreuses factures ultérieures produites par M. X... ; qu'en retenant néanmoins que « l'expert a tenu compte de tous les travaux réalisés jusqu'à fin 2003 », la Cour d'appel a dénaturé ce rapport d'expertise judiciaire, et, par suite, violé les articles 4 du Code de procédure civile, ensemble le principe selon lequel il est fait interdiction aux juges du fond de dénaturer les documents de la cause.

Troisième moyen de cassation

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir fixé à la somme de 20 000 euros seulement la dépense d'amélioration faite par M. X... sur le bien indivis,

Aux motifs propres que « Attendu que M. X... demande à ce que soit prises en compte les dépenses d'amélioration et de conservation qu'il a dû engager à hauteur de 66 763,67 euros ;

Attendu que l'expert a tenu compte de tous les travaux réalisés jusqu'à fin 2003 et donc les travaux de gros oeuvre, charpente, couverture, menuiserie (Pradel), plomberie, sanitaire, carrelage (AMPG), portail (M. A...), électricité, cuisine, étant précisé que la maison était habitable fin 2001 et que l'expert n'a pas constaté lors de sa visite des lieux en avril 2004 la présence d'une piscine ;

Attendu que par conséquent même si l'expert n'a pas tenu compte de l'amélioration que constituait la piscine semi-enterrée réalisée en 2004, il n'en demeure pas moins que les évaluations des agences immobilières du bien en 2008 en tiennent compte et que lors de la vente du bien M. X... pourra revendiquer dans le cadre du partage, en sus de sa quote-part, le remboursement des travaux ainsi effectués et payés par M. X... (facture Tout pour la piscine 20 800 euros) dans la limite de la plus-value procurée à l'immeuble ; que l'évaluation à 20 000 euros par le juge de cette amélioration mérite confirmation » ;

Et aux motifs, réputés adoptés des premiers juges, que « Sur les améliorations du bien par Monsieur X...

Monsieur X... demande à ce qu'il soit pris en compte la somme de 66 763 euros à son profit pour les améliorations qu'il dit avoir faites sur le bien indivis.

L'article 815-3 du Code civil dispose que lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

En application des dispositions de l'article 9 du Code de procédure civile, il appartient au demandeur de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

En l'espèce, à l'appui de sa demande, Monsieur X... verse de nombreuses factures.

Les factures de Monsieur B... en date des 03/07/2001, 06/03/2002, 22/08/2002, 19/08/2002, 06/08/2002, 26/07/2002, 03/04/2004 et 01/06/2004 antérieures à la mesure d'expertise ont été prises en compte par l'expert dans son rapport dans la participation à la construction de la maison par Monsieur X... et ne constituent pas des dépenses d'amélioration mais des frais de construction.

Il en est de même des nombreuses factures de plomberie en date de 2004 versées par Monsieur X... qui sont manifestement des achats de construction, tout comme la facture de l'électricien en date de mars 2004 relative à des branchements électriques et les factures relatives à la mise en place du portail (soudure 29 /10/2003) et de la cuisine (EFFICA BOIS 24/09/2003).

Concernant la mise en place de la piscine, il résulte de la facture versée que celle-ci a été achetée avant le dépôt du rapport d'expertise (janvier 2004) pour la somme de 20 euros. Il eût été utile que Monsieur X... produise cette pièce à l'expert en charge de faire le compte entre les parties. La facture en date du 02/11/2007 d'un montant de 2 euros par la SP BOIS concerne la protection de la piscine. Il est avéré que l'installation d'une piscine est une dépense d'amélioration. Il ressort de la description faite par l'expert du bien immobilier que cette piscine n'a pas été prise en compte dans la réalisation de sa mission.

Toutefois, à défaut de document récent permettant de connaître le montant de la plusvalue apportée par la mise en place de cette piscine semi-enterrée sur le bien immobilier et compte tenu de la jouissance privative du bien par Monsieur X... depuis de nombreuses années, l'équité commande de fixer à la somme de 20 000 euros la dépense d'amélioration faite par Monsieur X... sur le bien indivis dont il sera tenu compte lors du partage de l'indivision » ;

1°) Alors que dans son rapport, clair et précis à cet égard, l'expert judiciaire n'a pris en compte que les paiements intervenus en 1999 et 2000, outre deux factures de M. B... datées du 17 janvier 2001 et 12 janvier 2001, passant ainsi sous silence les nombreuses factures ultérieures produites par M. X... ; qu'en retenant néanmoins que « l'expert a tenu compte de tous les travaux réalisés jusqu'à fin 2003 », la Cour d'appel a dénaturé ce rapport d'expertise judiciaire, et, par suite, viole l'article 4 du Code de procédure civile, ensemble le principe selon lequel il est interdit aux Juges du fond de dénaturer les documents de la cause ;

2°) Alors que la Cour d'appel, si elle a retenu que « l'expert a tenu compte de tous les travaux réalisés jusqu'à fin 2003 », a omis de prendre en considération, au titre des améliorations apportées par M. X... à l'immeuble indivis, les factures, postérieures à 2003, produites par lui aux débats ; qu'elle n'a donc pas tiré les conséquences légales de ses propres affirmations au regard de l'article 815-13, alinéa 1er, du Code civil ;

3°) Et alors que l'indemnité d'occupation mise à la charge de l'indivisaire qui jouit

privativement du bien indivis a vocation à compenser en totalité, au profit des autres indivisaires, le préjudice résultant pour eux de cette jouissance privative ; et que lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation ; d'où il suit qu'en tenant compte de l'occupation du bien indivis par Monsieur X... pour limiter l'évaluation de la plus-value apportée à ce bien par les soins de cet indivisaire, la Cour d'appel a violé l'article 815-13, alinéa 1er, du Code civil.

Quatrième moyen de cassation

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir dit M. X... redevable d'une indemnité d'occupation de la somme mensuelle de 1 025 euros, Aux motifs propres que « M. X... est tenu de verser à Mme Y... une indemnité d'occupation pour l'occupation du bien indivis dont il profite seul »,

Et aux motifs, réputés adoptés des premiers juges, que « Sur l'indemnité d'occupation : Il a été jugé par le juge des référés dans sa décision en date du 4 septembre 2009 que Monsieur X... est redevable d'une indemnité d'occupation de la somme de 1 025 euros par mois pour la jouissance du bien indivis. Dès lors, Madame Y... est fondée à solliciter le paiement de cette indemnité d'occupation au moment du partage de l'indivision. Le notaire se chargera de faire le calcul sur cette base de 1 025 (euros) par mois » ;

1°) Alors que l'allocation d'une indemnité d'occupation supposant l'occupation exclusive du bien indivis par l'un des coindivisaires, aucune indemnité n'est due si l'occupation de l'immeuble par un indivisaire n'exclut pas la même utilisation par ses coindivisaires ; d'où il suit qu'en décidant que « M. X... est tenu de verser à Mme Y... une indemnité d'occupation pour l'occupation du bien indivis dont il profite seul », sans rechercher si Mme Y... n'aurait pu, si elle l'avait souhaité, occuper également au moins partie du bien litigieux, composé d'un appartement et de deux studios et sans tenir compte du rapport d'expertise judiciaire qui constatait que, « entre fin 2001 et fin 2002, cette maison était occupée par diverses personnes dont les parents de Madame Y... pendant 8 mois jusqu'en mai 2002 » et que le 2e studio n'était pas occupé par M. X..., la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 815-9 du Code civil ;

2°) Alors que l'indemnité d'occupation doit être assimilée à un revenu accroissant à l'indivision ; qu'elle est due à l'indivision et non pas aux indivisaires non occupants pris individuellement ; que, pour dire M. X... redevable de la somme mensuelle de euros à titre d'indemnité d'occupation, la Cour d'appel a retenu, par motif propre que « M. X... est tenu de verser à Mme Y... une indemnité d'occupation pour l'occupation du bien indivis dont il profite seul » et par motif réputé adopté que « Madame Y... est fondée à solliciter le paiement de cette indemnité d'occupation au moment du partage de l'indivision » ; qu'en attribuant ainsi cette indemnité, en sa totalité, à Mme Y..., et non pas à l'indivision existant entre celle-ci et M. X..., la Cour d'appel a violé les articles 815-9 et 815-10 du Code civil ;

3°) Et alors que faute d'avoir précisé à quelle date avait débuté l'occupation privative du bien par M. X... et à compter de quelle date était due l'indemnité d'occupation mise à la

charge de celui-ci, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-9, alinéa 2, du Code civil, ensemble de l'article 815-10, alinéa 3, du même Code.

Cinquième moyen de cassation

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir débouté M. X... de sa demande tendant à déduire de la part revenant à Mme Y... la somme de 12 796 euros correspondant aux taxes foncières payées par lui,

Aux motifs propres que « Attendu que s'agissant de la demande de M. X... tendant à dire que Mme Y... est redevable de la taxe foncière, alors que s'agissant d'un bien indivis l'occupant propriétaire indivis doit en assumer la charge, cette demande ne peut prospérer » ;

Et aux motifs, réputés adoptés des premiers juges, que « Sur les taxes foncières : Il n'est pas contesté que Monsieur X... bénéficie de la jouissance du bien indivis. Or il a été jugé que les impôts locaux relatifs à l'occupation privative et personnelle d'un indivisaire ne sont pas au passif de l'indivision mais restent à la charge de l'indivisaire occupant. Par suite, Monsieur X... sera débouté de sa demande tendant à déduire de la part revenant à Madame Y... la somme de 12 796 euros correspondant aux taxes foncières » ;

Alors que les impôts locaux, telles les taxes foncières, qui ne sont pas relatifs à l'occupation privative et personnelle d'un indivisaire, mais dont le règlement a permis la conservation de l'immeuble indivis, doivent figurer au passif du compte de l'indivision et seront supportés par les coindivisaires proportionnellement à leurs droits dans l'indivision, le préjudice résultant de l'occupation privative étant compensé par l'indemnité prévue à l'article 815-9 du code civil ; d'où il suit qu'en décidant, par motifs tant propres que réputés adoptés des premiers juges, que « les impôts locaux relatifs à l'occupation privative et personnelle d'un indivisaire ne sont pas au passif de l'indivision mais restent à la charge de l'indivisaire occupant », la Cour d'appel a violé les articles 815-10, al. 4, et 815-13, alinéa 1er, du même Code.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Basse-Terre , du 12 mai 2014