

**Cour de cassation**

**Chambre civile 1**

**Audience publique du 11 avril 2018**

**N° de pourvoi: 17-17.495**

ECLI:FR:CCASS:2018:C100423

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**Mme Batut (président), président**

SCP Jean-Philippe Caston, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Attendu, selon les arrêts attaqués, rendus sur renvoi après cassation (1re Civ., 19 décembre 2012, pourvoi n° 11-21.323) que des difficultés ont opposé M. Z... et Mme X... lors de la liquidation et du partage de l'indivision existant entre eux sur un fonds immobilier comprenant des bâtiments affectés partiellement à un usage d'habitation, l'autre partie étant donnée à bail commercial ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que ce moyen n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa deuxième branche, en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt du 1er mars 2017 :

Vu l'article 815-9 du code civil ;

Attendu que, pour condamner M. Z... au paiement d'une indemnité d'occupation à compter du 1er février 2002 jusqu'à la date du partage définitif, l'arrêt relève que, dès lors que celui-ci s'est substitué à l'adjudicataire par la mise en oeuvre d'une clause d'attribution

prévue au cahier des charges, il ne deviendra propriétaire exclusif du bien, conformément à l'article 834 du code civil, qu'au jour du partage définitif, qui n'est pas encore intervenu ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'après s'être prévalu de la faculté de substitution prévue au cahier des charges, M. Z... avait été déclaré adjudicataire du bien, ce qui emportait transfert de propriété à son profit et cessation de l'indivision à compter du jour de l'adjudication, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur le troisième moyen, en ce qu'il est dirigé contre l'arrêt rendu le 26 novembre 2014 :

Vu l'article 625 du code de procédure civile ;

Attendu que la cassation de l'arrêt du 1er mars 2017 entraîne l'annulation, par voie de conséquence, de l'arrêt du 26 novembre 2014, qui s'y rattache par un lien de dépendance nécessaire ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du deuxième moyen :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il homologue les conclusions du rapport de consultation de Mme B... et dit que M. Z... est redevable d'une indemnité d'occupation de 11 000 euros par mois à compter du 1er février 2002 jusqu'à la date du partage définitif, et qu'à la date du dépôt du rapport de consultation, il est redevable de la somme de 1 661 261 euros, à laquelle s'ajoutera mensuellement la somme de 11 000 euros par mois jusqu'à la date du partage définitif de l'indivision, l'arrêt rendu le 1er mars 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Montpellier ; 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 Toulouse ;

Constate l'annulation par voie de conséquence de l'arrêt rendu le 26 novembre 2014 par la même cour d'appel ;

Condamne Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, la condamne à payer à M. Z... la somme de 3 000 euros ;

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 onze avril deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Caston, avocat aux Conseils, pour M. Z... .

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué du 1er mars 2017 d'AVOIR homologué les conclusions du rapport de consultation de Mme B... ;

AUX MOTIFS QUE, sur le fond, il convient de rappeler pour partie les motifs de l'arrêt avant dire droit en date du 26 novembre 2014 ; que, sur le montant de l'indemnité d'occupation due par M. Z... , la cour doit fixer l'indemnité d'occupation due par M. Z... à l'indivision sans que celle-ci ne se cumule avec une autre indemnité destinée à compenser la perte des fruits et revenus (loyers) ; qu'il est constant que l'indemnité mise à la charge d'un indivisaire par l'article 815-9 du code civil doit être déterminée eu égard à la valeur locative du bien ; que le montant de cette indemnité doit donc être calculé par référence à la valeur locative du bien concerné et compte tenu de l'occupation par M. Z... qui bénéficie de la jouissance privative du bien indivis ; que, sur l'indemnité d'occupation, il s'agit en l'espèce d'un domaine constitué d'une bastide de deux étages sur rez-de-chaussée avec deux ailes comportant sur 1.200 m<sup>2</sup> habitables sur un parc comportant diverses dépendances d'agrément, terrasses, bassins et piscines, situé à [...] ; que le rapport produit par M. Z... révèle qu'il occupe la partie centrale et l'aile du château pour une superficie de 426 m<sup>2</sup>, outre un deuxième étage non aménagé de 156 m<sup>2</sup> et des annexes dont trois terrasses et une remise ; que l'expert qu'il a requis évalue cette seule partie de l'habitation à la somme de 1.430.000 € ; qu'en l'état de cette évaluation, le pourcentage de 3 % appliqué par la juridiction de premier degré fait apparaître une indemnité d'occupation supérieure de 3.525 € par mois ; que Mme X... soutient que la valeur réelle de l'indemnité d'occupation ne saurait être inférieure à 4.300 € par mois ; qu'en l'état, il apparaît que s'il est nécessaire de recourir à une mesure d'instruction pour départager les parties sur la question de cette évaluation, une mesure d'expertise telle que sollicitée par l'intimée n'apparaît cependant pas nécessaire en ce qu'elle aurait pour effet de prolonger davantage la procédure et d'en accroître le coût alors que celle-ci dure depuis plus de sept ans et qu'il est de l'intérêt des parties d'y mettre un terme dans les meilleurs délais ; qu'en conséquence, il y a lieu, avant dire droit au fond, d'ordonner une mesure de consultation et de désigner Mme B... avec la mission telle que figurant au dispositif et à charge pour Mme X... de verser une consignation à valoir sur la rémunération du technicien à hauteur de 3.000 € ; qu'il convient de surseoir à statuer sur l'ensemble des demandes, notamment la demande en dommages-intérêts présentée par Mme X... à l'encontre de M. Z... ; que, sur le rapport de consultation, la mission de Mme B... était la suivante : -décrire les lieux occupés par M. Z... à titre personnel à [...] ainsi que les lieux loués à titre commercial et au titre du bail rural, -donner son avis sur la valeur actuelle du domaine et de préciser la valeur locative des lieux habités pour partie privativement par M. Z... et pour partie actuellement loués en l'état d'un bail commercial et d'un bail rural, -donner son avis sur le montant de l'indemnité d'occupation susceptible de compenser la perte des fruits et revenus résultant de l'occupation par M. Z... du domaine d[...] pour l'ensemble du bien immobilier, -constater le cas échéant l'accord des parties sur ce montant ; qu'il apparaît que, dans le respect du principe du contradictoire, le consultant a répondu à la mission qui

lui avait été confiée, M. Z... ayant été lui-même en mesure de critiquer les appréciations portées sur les différents points de la mission ; que le fait que le consultant ait employé le terme de « note de synthèse » plutôt que rapport définitif n'affecte nullement la valeur de la mesure de consultation sur le fond, l'appelant ne faisant d'ailleurs valoir aucun grief sérieux (v. arrêt, p. 8 à 10) ;

ALORS QUE les juges sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; qu'en homologuant les conclusions du rapport de consultation de Mme B... dès lors qu'il apparaissait que, dans le respect du principe du contradictoire, la consultante avait répondu à la mission qui lui avait été confiée, M. Z... ayant été lui-même en mesure de critiquer les appréciations portées sur les différents points de la mission, outre que le fait que la consultante avait employé les termes de « note de synthèse » plutôt que de rapport définitif n'affectait nullement la valeur de la mesure de consultation sur le fond et que M. Z... ne faisait valoir aucun grief sérieux, sans répondre aux conclusions de M. Z... soutenant que cette « note de synthèse », à raison de ses nombreuses erreurs relatives non seulement aux surfaces du bien immobilier indivis litigieux, mais encore à la durée des indemnités d'occupation prétendument dues, ne pouvait pas être homologuée comme ne contenant pas de renseignements suffisamment probants, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

#### DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué du 1er mars 2017 d'AVOIR, homologuant les conclusions du rapport de consultation de Mme B..., dit que M. Z... était redevable d'une indemnité d'occupation de 11.000 € par mois à compter du 1er février 2002 jusqu'à la date du partage définitif et qu'à la date du dépôt du rapport de consultation, M. Z... était redevable de la somme de 1.661.261 €, à laquelle devait s'ajouter mensuellement la somme de 11.000 € par mois jusqu'à la date du partage définitif de l'indivision ;

AUX MOTIFS QUE, sur l'indemnité d'occupation due par M. Z... , par application de l'article 815-9 du code civil, l'indivisaire qui use ou jouit de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité d'occupation ayant pour objet de compenser le préjudice causé à l'indivision causé par la perte des fruits et revenus tant du point de vue de l'habitation que du point de vue de l'exploitation commerciale et rurale ; que, sur la durée de l'indemnité d'occupation, c'est à tort que M. Z... soutient que l'indemnité d'occupation dont le point de départ n'est pas contesté (1er février 2002) n'est due que jusqu'au jour de l'adjudication de l'immeuble, soit le 10 octobre 2011, dès lors que M. Z... s'est substitué à l'adjudicataire par la mise en oeuvre d'une clause d'attribution prévue au cahier des charges ; que, par application de l'article 834 du code civil, M. Z... , bénéficiaire de l'attribution préférentielle, ne deviendra propriétaire exclusif du bien attribué qu'au jour du partage définitif qui n'est pas à ce jour intervenu (arrêt, p. 10) ;

1°) ALORS QUE l'indivisaire, qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité ; qu'en retenant, pour dire que M. Z... était redevable d'une indemnité d'occupation, que par application de l'article 815-9 du code civil, l'indivisaire qui use ou jouit de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité d'occupation ayant pour objet de compenser le préjudice causé

à l'indivision par la perte des fruits et revenus tant du point de vue de l'habitation que de celui de l'exploitation commerciale et rurale, quand ces conditions tenant à l'habitation et à l'exploitation commerciale et rurale étaient inopérantes, la cour d'appel a violé l'article 815-9 du code civil ;

2°) ALORS QUE l'indivisaire qui use ou jouit de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité d'occupation ; que celle-ci, qui a pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision par cette jouissance privative, est due à l'indivision et doit entrer, pour son montant total, dans la masse active partageable ; qu'en ajoutant que M. Z... s'était substitué à l'adjudicataire par la mise en oeuvre d'une clause d'attribution prévue au cahier des charges et, bénéficiaire de l'attribution préférentielle, ne deviendrait propriétaire exclusif du bien attribué qu'au jour dudit partage, quand, l'indemnité litigieuse étant due à l'indivision, Mme X... ne pouvait prétendre percevoir la moindre somme relative au bien litigieux depuis le 10 octobre 2011, jour de l'adjudication de l'immeuble et, partant, date à laquelle l'indivision n'en était plus propriétaire, ni Mme X... coindivisaire, la cour d'appel a violé l'article 815-9 du code civil ;

3°) ALORS QUE l'indivisaire qui use ou jouit de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité d'occupation ; que celle-ci, qui a pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision par cette jouissance privative, est due à l'indivision et doit entrer, pour son montant total, dans la masse active partageable ; qu'au demeurant, en se déterminant ainsi, sans rechercher si le prix du bien litigieux n'avait pas été versé au notaire chargé de la liquidation et trois partages, partiels et provisionnels, n'étaient pas intervenus entre les coindivisaires, de sorte que l'indemnité d'occupation, due à l'indivision, ne pouvait l'être pour la période postérieure au jour de l'adjudication de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-9 du code civil ;

et AUX MOTIFS QUE, sur le montant de l'indemnité d'occupation, conformément à sa mission, le consultant, procédant en utilisant deux méthodes, celle par comparaison et celle par le revenu et en prenant la moyenne, a pris en considération la valeur locative de l'ensemble du bien pour permettre à la cour de déterminer l'indemnité d'occupation globale, en distinguant la partie d'habitation (58.000 € par an) avec un abattement de 25 %, la partie commerciale (74.000 € par an) et la partie rurale (535 € par an), soit un total de 132.553 € par an et a indiqué qu'en l'état de cette évaluation, l'indemnité globale mensuelle pouvait être fixée à la somme moyenne de 11.000 € ; qu'après actualisation à rebours, le consultant a été en mesure de fixer la totalité de l'indemnité due à compter du 1er février 2002 jusqu'au dépôt du rapport à la somme de 1.661.261 €, l'ensemble du domaine ayant été évalué à la somme de 2.470.000 €, après application d'un abattement de 25 % pour tenir compte de la situation d'indivision ; que c'est à tort que M. Z... soutient que cette valeur doit être déterminée en se référant au montant du prix d'adjudication, au regard des dispositions précitées de l'article 834 du code civil, la cour constatant en outre que l'appelant ne produit aucun élément objectif de nature à justifier une contestation sérieuse des calculs du consultant ; qu'il allègue des « erreurs manifestes d'appréciation », sans les caractériser alors que le consultant s'est rendu sur les lieux et a pris en compte l'ensemble des facteurs pour déterminer la valeur locative de la partie commerciale du domaine, notamment le fait qu'il y a identité de personnes entre le bailleur et le locataire via des sociétés différentes et le fait que l'aile ouest du château est difficile à louer à un tiers compte tenu de l'absence de séparation entre la partie habitation et la partie à usage

de bureaux (v. arrêt, p. 10 et 11) ;

4°) ALORS QUE l'indivisaire qui use ou jouit de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité d'occupation ; que celle-ci a pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision par cette jouissance privative ; qu'en évaluant l'indemnité d'occupation en prenant en considération la totalité du domaine, soit la partie d'habitation, la partie commerciale et la partie rurale, quand la partie commerciale était louée à la société Trekking, qui occupait effectivement les locaux pris à bail, la cour d'appel a violé l'article 815-9 du code civil ;

5°) ALORS QUE les juges sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; qu'au demeurant, en prenant ainsi en considération la totalité du domaine pour évaluer l'indemnité d'occupation litigieuse, sans répondre aux conclusions de M. Z... faisant valoir que la société Trekking, à laquelle était louée une partie du domaine, et qui occupait effectivement les locaux, étant une personne morale, il appartenait à Mme X..., propriétaire indivise à hauteur de 40 % du bien litigieux avant adjudication, de réclamer auprès de ladite société sa part de loyers qu'elle estimait devoir lui revenir et non auprès de son ex-mari, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

6°) ALORS QUE l'indivisaire qui use ou jouit de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité d'occupation ; que celle-ci, qui a pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision par cette jouissance privative, est due à l'indivision et doit entrer, pour son montant total, dans la masse active partageable ; qu'enfin, en se bornant, pour évaluer comme elle l'a fait l'indemnité d'occupation litigieuse, à intégrer dans son calcul la partie commerciale et à constater, pour déterminer la valeur locative de celle-ci, qu'il y avait identité de personnes entre le bailleur et le locataire via des sociétés différentes, outre le fait que l'aile ouest du château était difficile à louer à un tiers compte tenu de l'absence de séparation entre la partie habitation et celle à usage de bureaux, sans rechercher dans quelle mesure le bail commercial signé avec la société Trekking ne comportait pas l'obligation de rembourser à celle-ci les travaux par elle exécutés, ce qui constituait une charge à prendre en considération dans l'évaluation de la partie commerciale, à supposer que celle-ci doit être comprise dans le calcul total de l'indemnité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-9 du code civil.

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué du 26 novembre 2014 d'AVOIR ordonné une mesure de consultation et confié celle-ci à Mme Catherine B... ;

ALORS QUE la cassation à intervenir de l'arrêt du 1er mars 2017 entraînera, par voie de conséquence, celle de l'arrêt 26 novembre 2014, qui se trouve dans un lien de dépendance nécessaire, et ce en application des articles 624 et 625 du code de procédure civile. **Publication :**

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Montpellier , du 26 novembre 2014