

**Cour de cassation**

**chambre civile 1**

**Audience publique du 11 septembre 2013**

**N° de pourvoi: 12-17277**

ECLI:FR:CCASS:2013:C100883

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Charruault (président), président**

Me Spinosi, SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 922 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 23 juin 2006 ;

Attendu qu'aux termes de ce texte, la réduction se détermine en formant une masse de tous les biens existant au décès du donateur ou testateur à laquelle sont réunis fictivement, après en avoir déduit les dettes, ceux dont il a été disposé par donation entre vifs d'après leur état à l'époque de la donation et leur valeur à l'ouverture de la succession ; qu'il en résulte qu'en cas de changement dans l'état du bien depuis la date de la donation, il doit en être tenu compte s'il résulte d'une cause fortuite ou étrangère à l'industrie du gratifié ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que Louis X... est décédé le 12 juillet 2002 en laissant pour lui succéder sa veuve commune en biens, Lina Y..., et leurs trois enfants Claude, Gisèle, épouse Z... et Roland ; que par acte authentique du 13 avril 1994, les époux X... avaient fait donation par préciput et hors part à M. Roland X... d'une parcelle de terre, figurant au cadastre de la commune d'Arles et à Mme Gisèle Z... d'une parcelle de même superficie ; que M. Claude X... en a demandé la réduction ;

Attendu que, pour évaluer à une certaine somme le terrain donné à Mme Z..., l'arrêt retient, qu'à l'époque de la donation, les parcelles données à M. Roland X... et à Mme Z... classées en zone NB, étaient constructibles et que cette dernière y a fait construire une maison d'habitation, mais que depuis la révision du plan d'occupation des sols en 2001, ces parcelles sont classées en zone NB où le terrain pour être constructible doit avoir une superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup>, que le terrain donné à Mme Z... ayant été construit, il ne peut pas être considéré comme un terrain inconstructible, et que c'est à juste titre que l'expert l'a évalué sur la base du prix d'un terrain constructible ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le changement d'état de l'immeuble provenait d'une cause étrangère à la donataire et qu'il devait en être tenu compte dans son évaluation, peu important qu'une construction ait été érigée sur le terrain à l'époque où il était constructible, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il fixe à la somme de 25 250 euros la valeur du terrain à bâtir reçu par Mme Gisèle Z... aux termes d'un acte de donation par préciput et hors part en date du 13 avril 1994, l'arrêt rendu le 29 novembre 2011, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 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 Montpellier ;

Condamne M. Claude X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, le condamne à payer 3 000 euros à Mme Z... et rejette sa 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 onze septembre deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Spinosi, avocat aux Conseils pour Mme X...

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir fixé à la somme de 25 250 euros la valeur du terrain à bâtir reçu par Mme Gisèle X... aux termes d'un acte de donation par préciput et hors part en date du 13 avril 1994 ;

Aux motifs que, « M. Claude X... agit en réduction des donations consenties à ses frère et soeur ; que par application des dispositions de l'article 860 alinéa 1er du code civil, les biens donnés doivent être évalués à l'époque du partage, d'après leur état à l'époque de la donation ; qu'il résulte de l'expertise diligentée par Mme A... qu'à l'époque de la donation, les parcelles données à M. Roland X... et à Mme Z... classées en zone NB, étaient constructibles et que cette dernière y a fait construire une maison d'habitation, mais que depuis la révision du plan d'occupation des sols en 2001, ces parcelles sont classées en zone NB où le terrain pour être constructible doit avoir une superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup> ; qu'ainsi que l'a fait observer l'expert, le terrain donné à Mme Z... ayant été construit, il ne peut pas être considéré comme un terrain inconstructible, et que c'est à juste titre que Mme A... l'a évalué sur la base du prix d'un terrain constructible ; que son évaluation, qui n'est pas autrement critiqué, doit être retenue ; que l'évaluation par Mme A... de la parcelle demeurée non constructible donnée à M. Roland X..., n'est pas discutée » ;

Et aux motifs éventuellement adoptés des premiers juges que : « par acte du 13 avril 1994, Louis X... et Lina Y... mariés sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts, ont fait donation à titre de préciput et hors part à Gisèle X... épouse Z... de la parcelle KY 251 et à Roland X... de la parcelle numéro KY 252, d'une superficie identique soit 14 a 43 ca, les dites parcelles étant issues du détachement d'un tènement immobilier plus grand, commun aux époux ; que le 14 octobre 1995, Louis X... et Lina Y... ont fait une nouvelle donation par préciput et hors part à Gisèle X... épouse Z... de la somme de 10 425, 74 euros ; que pour évaluer les biens immobiliers objets de la libéralité du 13 avril 1994, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article 860 alinéa 1er du code civil qui dispose que le rapport est dû de la valeur du bien donné à l'époque du partage d'après son état à l'époque de la donation ; que cela signifie que l'on ne doit pas prendre en compte des plus ou moins-values qui sont advenues depuis l'époque de la donation dès lors que ces modifications sont imputables au gratifié ; qu'en revanche, on tient compte des fluctuations de valeur du bien lorsqu'elles sont le résultant d'événements présentant un caractère fortuit ; qu'en l'espèce, il apparaît que les parcelles de terrain données à

Gisèle X... épouse Z... et Roland X... étaient constructibles ; qu'au moment du partage, une modification intervenue dans le POS a porté à 3 000 m<sup>2</sup> la surface minimale pour obtenir un permis de construire dans le secteur concerné ; que Gisèle X... épouse Z... a utilisé les droits de construire sur l'immeuble de sorte que l'expert a pu constater que son terrain bien que devenu non constructible supporte une construction ; qu'il n'est pas contesté que l'immeuble a été régulièrement édifié en conformité avec les règles d'urbanisme en cours à la date de sa construction et que les droits de Gisèle X... épouse Z... sur l'immeuble ne pourront pas être remis en cause ; que la valeur de son terrain n'a donc pas été affectée par la modification du POS ; que par suite, c'est à juste titre que l'expert a proposé de l'évaluer sur la base d'un terrain constructible ; que l'évaluation de l'expert s'appuyant sur les valeurs de terrain telles qu'elles résultent de transactions intervenues en 2001 et 2002, auxquelles elle a appliqué un coefficient de pondération pour tenir compte des caractéristiques du bien considéré, sera retenue dès lors qu'aucune des parties n'apporte d'éléments contraires ; que par suite, il convient de retenir une valeur au m<sup>2</sup> du terrain litigieux de 35 euros, ce qui représente pour l'ensemble du terrain une valeur de 50 500 euros ;

Que s'agissant du terrain donné à Roland X..., il était constructible au moment de la libéralité consentie par les époux X... le 13 avril 1994 ; que contrairement à Gisèle X... épouse Z..., Roland X... n'a pas fait édifier d'immeuble sur ce terrain ; que la modification du POS ayant porté à 3 000 m<sup>2</sup> la surface minimale pour la délivrance d'un permis de construire sur ce secteur, le prive désormais de la possibilité de construire ; que comme le note l'expert, la révision du POS constitue une cause étrangère à la volonté de Roland X... ; que par suite, l'on doit tenir compte de la dégradation de la valeur du terrain imputable à un événement présentant un caractère fortuit ; qu'ainsi, il y a lieu d'évaluer le terrain donné à Roland X... et situé dans un environnement où les parcelles voisines sont déjà bâties à 7 euros le m<sup>2</sup> (correspondant à 20 % de sa valeur constructible), soit 10 101 euros pour la parcelle entière » ;

Alors que la réduction se détermine en formant une masse de tous les biens existant au décès du donateur ou testateur ; que les biens dont il a été disposé par donation entre vifs sont fictivement réunis à cette masse, d'après leur état à l'époque de la donation et leur valeur à l'ouverture de la succession ; qu'en cas de changement de l'état du bien depuis l'époque de la donation, il ne peut en être tenu compte que s'il résulte d'une cause fortuite ou étrangère à l'industrie du gratifié ; qu'en l'espèce, il est constant que la parcelle de terre donnée à Mme Gisèle Z... par acte de donation du 13 avril 1994 était constructible au moment de la donation et qu'une révision du plan d'occupation des sols intervenue en 2001 a ensuite classé cette parcelle comme non constructible parce que d'une surface inférieure à 3 000 m<sup>2</sup> ; qu'en considérant néanmoins que la valeur de la parcelle, au jour du décès, devait être fixée en tenant compte du caractère constructible du terrain, au motif inopérant que Mme Gisèle Z... avait bâti un immeuble en conformité avec les règles d'urbanisme d'alors, la cour d'appel a violé l'article 922 du code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 29 novembre 2011