

**Cour de cassation**

**Chambre civile 1**

**Audience publique du 19 mars 2014**

**N° de pourvoi: 13-14.989**

ECLI:FR:CCASS:2014:C100312

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Savatier (conseiller le plus ancien faisant fonction de président), président**

SCP Fabiani et Luc-Thaler, 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 :

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu les articles 815 et 1134 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, par un acte authentique du 12 septembre 1996, Mme X... et Mme Y... ont acquis ensemble un bien immobilier ; que celle-ci a sollicité le partage de l'indivision ;

Attendu qu'après avoir admis que les parties avaient renoncé à l'application de la clause d'accroissement au motif que le pacte civil de solidarité stipulait expressément le partage de l'immeuble indivis en cas de rupture, l'arrêt énonce que le partage d'un bien indivis entre concubins est proportionnel à la participation de chacun au financement de son acquisition, dès lors que l'acte d'achat ne mentionne pas leurs parts respectives, que tel est le cas en l'espèce, que si à défaut de précision dans l'acte d'acquisition, les acquéreurs sont réputés être propriétaires pour moitié chacun, cette présomption supportant la preuve contraire, qu'il est établi que le bien immobilier a été exclusivement financé par Mme Y... qui doit en conséquence être considérée comme la seule titulaire des droits sur cette indivision ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les personnes qui ont acheté un bien en indivision en ont acquis la propriété, sans qu'il y ait lieu d'avoir égard à la façon dont cette acquisition a été financée, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 décembre 2012, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, 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 Nîmes ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf mars deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat aux Conseils, pour Mme X...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt confirmatif attaqué d'avoir dit que le bien immobilier indivis sera attribué en pleine propriété et sans indemnité à Mme Y... en raison du financement par celle-ci de la totalité du prix d'acquisition et d'avoir en conséquence condamné Mme X... à lui verser une indemnité d'occupation ;

AUX MOTIFS QUE le partage d'un bien indivis entre concubins est proportionnel à la participation de chacun au financement de son acquisition, dès lors que l'acte d'achat ne mentionne pas leurs parts respectives ; que tel est le cas en l'espèce ; que si, à défaut de précision dans l'acte d'acquisition, les acquéreurs sont réputés être propriétaires pour moitié chacun, cette présomption supporte la preuve contraire ; que l'attestation établie le 14 septembre 1996 par Me Z..., notaire à Marseille, indique que Mme Elisabeth X... et Mlle Marie-Pierre Y... ont acquis le même jour, pour moitié entre elles, avec clause d'attribution au survivant, en cas de décès, un appartement, la jouissance exclusive d'une cour, avec ses dépendances, ainsi qu'une cave, moyennant le prix principal de 180. 000 francs, payé comptant ; que la proportion de 85 % par Mme Y... et de 15 % par Mme X..., visée dans un courrier adressé le 3 juillet 1996 au Crédit Lyonnais ne peut être retenue, à défaut de pouvoir être considérée comme définitive et corroborée par d'autres éléments ; que les pièces bancaires visées aux débats révèlent que Mlle Marie-Pierre Y... disposait au Crédit

Lyonnais d'un compte épargne logement, dont le solde s'élevait à 160. 496 francs, au 4 mai 1996, ainsi que d'un plan épargne logement, créditeur de la somme de 172. 974, 48 francs, au 4 février 1996 ; que ces sommes ont été versées sur le compte commun, ouvert à l'agence du Crédit Lyonnais Marseille Cannebière ; que les relevés de compte de Mme X... ne permettent pas de démontrer qu'elle disposait à l'époque de l'acquisition du bien des fonds suffisants pour en financer la totalité ou même la moitié, ni qu'elle a crédité le compte joint de sommes provenant de ses comptes de dépôt personnels ; que Mme X... affirme que le bien immobilier a été acquis au moyen d'un crédit total, dont elle a seule assumé le remboursement ; que le prêt souscrit en 1997 ne peut avoir été affecté à l'acquisition d'un bien immobilier en 1996, au comptant ; qu'il est donc établi que ce bien immobilier a été exclusivement financé par Mme Y... qui doit en conséquence être considérée comme la seule titulaire des droits de cette indivision ;

AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE la proportion dans laquelle le partage d'un bien indivis doit être effectué relève de l'appréciation souveraine des juges du fond ; le juge n'est dès lors pas lié par les mentions de l'acte notarié de vente prévoyant que les parties ont acquis l'immeuble à parts égales, s'il est établi que l'une d'elle a participé au financement de l'immeuble dans une proportion bien supérieure à celle de l'autre ; en l'espèce, l'acte de vente notarié concernant l'achat du bien situé 8, rue Canonge à Marseille n'est fourni par aucune des parties ; il ressort cependant d'une attestation établie par Me Z..., notaire, le 12 septembre 1996, que le bien a été acquis par Mme Y... et Mme X... par moitié entre elles, avec clause d'attribution au survivant en cas de décès ; cette même attestation précise que le prix de 180. 000 francs a été réglé comptant, sans que ne figure de précision concernant un éventuel prêt contracté par les acquéreurs ; au vu des seules pièces produites, il apparaît en conséquence que le tribunal doit déterminer la part respective de chaque co-indivisaire dans le financement du bien pour fixer les droits de chacune dans le partage, les énonciations de l'attestation en date du 12 septembre 1996 ne pouvant pas, ainsi qu'il a été dit au premier paragraphe, suffire pour déterminer un partage par moitié ; Mme Y... verse différents relevés de compte bancaires qui établissent que l'intéressée disposait au titre d'un plan épargne logement et d'un compte épargne logement de 24. 467 ₣ 46 et 26. 639 ₣ 79 à la date des clôtures respectives, soit le 4 mai et le 4 février 1996 ; elle établit en conséquence avoir été en mesure de verser en l'étude de Me Z... entre le 2 juillet 1996 et le 12 septembre 1996 la somme totale de 198. 500 francs (30. 261 ₣) ; les pièces bancaires versées par Mme X... ne permettant pas de constater que celle-ci disposait en septembre 1996 de la somme de 30. 261 ₣, ni même de la moitié de cette somme, ou qu'elle alimentait le compte commun de ses deniers personnels ; le prêt ouvert à son nom et dont elle verse le tableau d'amortissement est par ailleurs sans intérêt pour la résolution du présent litige, la première mensualité datant de mai 1997, soit près d'un an après le versement des fonds chez le notaire ; il résulte de l'examen de ces pièces, qui ne nécessitent pas une nouvelle expertise, que Mme Y... établit avoir été la seule en mesure de financer l'acquisition du bien immobilier en septembre 1996 ; il y a lieu dès lors de juger qu'elle est la seule à avoir financé ce bien et que celui-ci doit être considéré comme un propre ;

1°) ALORS QUE le bien appartient à celui dont le titre établit la propriété sans égard à son financement ; qu'en l'espèce, le titre de propriété établissait que Mme Y... et Mme X... avaient acquis chacune pour moitié le bien litigieux ; qu'en estimant que la propriété devait être acquise à Mme Y... en totalité pour avoir été exclusivement financé par elle, la Cour d'appel a violé les articles 815 et suivant du Code civil ensemble l'article 1134 du Code civil ;

2°) ALORS QUE les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et le juge doit les respecter ; que l'acte d'achat du bien immobilier énonçait que l'appartement de la rue Canonge était acquis par Mme Y... et Mme X... chacune pour la moitié ; qu'en attribuant pourtant la totalité de la propriété du bien à Mme Y..., au motif inopérant qu'elle l'a exclusivement financé, la Cour d'appel a violé l'article 1134 du Code civil ensemble l'accord des parties ;

3°) ALORS QUE, SUBSIDIAIREMENT, posséder la somme nécessaire à un achat, pas plus que la porter sur un compte commun, n'implique de l'avoir utilisée pour cet achat ; que le seul constat que Mme Y... disposait de l'argent nécessaire et qu'elle l'avait viré sur le compte dit commun ne permet pas de justifier que c'est elle qui a financé l'acquisition du bien, à défaut de justifier d'une sortie du compte du montant de l'acquisition et alors qu'un prêt immobilier a été contracté à cette fin dont Mme X... a assuré le remboursement ; qu'en se fondant, pour conclure à la seule propriété de Mme Y... sur le bien, sur ces éléments insuffisants, sans rechercher, comme elle y était invitée, si les fonds détenus par Mme Y... avaient été effectivement utilisés pour l'achat du bien et non le crédit immobilier remboursé par Mme X..., la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 815 et suivants du Code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 11 décembre 2012