

Jurisprudence

Cour de cassation Première chambre civile

10 janvier 2018
n° 16-25.190
Texte(s) appliqué

Sommaire :

Texte intégral :

Cour de cassation Première chambre civile 10 janvier 2018 N° 16-25.190

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CIV. 1 LM

COUR DE CASSATION _____

Audience publique du 10 janvier 2018

Cassation partielle

Mme BATUT, président

Arrêt no 15 F P+B

Pourvoi no M 16-25.190

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS _____

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

Statuant sur le pourvoi formé par M. Maurice M., domicilié,

contre l'arrêt rendu le 29 février 2016 par la cour d'appel de Pau (2 chambre, section 2), dans le litige l'opposant à Mme Augustine E.,

domiciliée,

défenderesse à la cassation ;

Mme E. a formé un pourvoi incident contre le même arrêt ;

Le demandeur au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 28 novembre 2017, où étaient présentes : Mme Batut, président, Mme Reygner, conseiller rapporteur, Mme Wallon, conseiller doyen, Mme Pecquenard, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Reygner, conseiller, les observations de la SCP Briard, avocat de M. M., de la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat de Mme E., et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que par acte du 15 octobre 1998, M. M. et Mme E. ont acquis indivisément, pour moitié chacun, des parcelles situées à Morlaàs, cadastrées sections AN n 16 et AL n 17 ; qu'ils o

ont créé un lotissement sur la parcelle AN n 16 et fait édifier une maison

d'habitation sur la parcelle AL n 17, dont le financement a été en partie

assuré avec le produit de la revente des lots ; que Mme E. a assigné M. M. en liquidation et partage de l'indivision ;

Sur le premier moyen, la première branche du deuxième moyen et le troisième moyen du pourvoi principal et le second moyen du pourvoi incident, ci après annexés :

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

Mais sur le premier moyen du pourvoi incident :

Vu l'article 815 du code civil, ensemble l'article 1134 du même code, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n 2016-131 du 10 février 2016 ;

Attendu que ceux qui achètent un bien en indivision en acquièrent la propriété, quelles que soient les modalités du financement ;

Attendu que, pour dire que les droits de M. M. sur la maison indivise s'élèveront à 46,24 % de sa valeur et ceux de Mme E. à 31,22 %, l'arrêt retient que chacun des coindivisaires a financé à titre personnel, dans cette proportion, le coût de la construction de la maison ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'ayant acheté le bien en indivision chacun pour moitié, M. M. et Mme E. en avaient acquis la propriété dans la même proportion, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la deuxième branche du deuxième moyen du pourvoi principal :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que les droits de M. M. sur l'immeuble indivis s'élèvent à 46,24 % de sa valeur, que les droits de Mme E. sur le même immeuble s'élèvent à 31,22 % de sa valeur, en ce qu'il condamne Mme E. à verser à M. M. la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et en ce qu'il dit qu'il incombera au notaire liquidateur d'élaborer un état liquidatif après que sera intervenue la vente sur licitation de l'immeuble

indivis, sachant que sur le produit de ladite vente chacune des parties pourra se prévaloir des droits dont elle a été reconnue titulaire (31,22 % pour Mme E. et 46,24 % pour M. M.), l'arrêt rendu le 29 février 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Bordeaux ;

Condamne M. M. 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 partiellement cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au POURVOI PRINCIPAL par la SCP Briard, avocat aux Conseils, pour M. M.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé le jugement entrepris en ce qu'il a jugé que la parcelle AL n 17 pouvait être estimée à une somme totale

de 662 274,49 euros, la maison et le terrain de 4000 m² outre les aménagements extérieurs (lot A) correspondants valant 565 112 euros, la parcelle de 4781 m² (lot B1) valant 52 600 euros, la parcelle de 4782 m² (lot B2) valant 43 038 euros et la parcelle de 250 m² cédée à la commune pour alignement valant 1 524,49 euros ;

Aux motifs que « l'actif de l'indivision existant entre M. Maurice M. et Mme Augustine E. se compose d'une part de la parcelle sise sur la Commune de MORLAAS cadastrée Section AL n 17, sur laquelle se trouve

édifiée la maison d'habitation actuellement occupée par M. M., et d'autre part des divers objets mobiliers dont le caractère propre à l'un ou l'autre des coindivisaires n'est pas établi ; que sur la parcelle sise à MORLAAS cadastrée AL 17, conformément à sa mission, l'expert M. N. : 1) a évalué la maison d'habitation édifiée sur la parcelle

AL 17 à la somme de 402 112 euros après en avoir fait une description détaillée, et après avoir tenu compte de sa situation, de son environnement, de sa superficie habitable (251,32 m²), de son état d'entretien, ainsi que des données du marché immobilier local ; 2) a évalué le terrain d'une superficie

cadastrale de 13813 m², et ce : a) en affectant logiquement une surface de 4000 m² pour l'implantation de la villa, et en retenant pour cette partie la nature de terrain à bâtir estimée en tant que telle à la somme de 148 000 euros ; b) en appliquant pour le surplus de 9563 m² une estimation moindre basée sur la nature d'un terrain à usage agricole, et se chiffrant à la somme de 95 630 euros ; 3) a proposé une subdivision cadastrale de

ladite parcelle (partie terrain agricole et partie maison à usage d'habitation et jardin) en plusieurs lots, à savoir : a) un lot A composé de la maison à usage d'habitation avec jardin, d'une superficie d'environ 4000 m², évalué à la somme globale de 565 112 euros (en ce compris le coût des aménagements extérieurs pour 15 000 euros) ; b) un lot B1 d'une superficie de 4781 m² situé en bordure du chemin rural dit de la Tour, estimé à 52 600 euros ; c) un lot B2 d'une superficie de 4782 m² situé en fond de parcelle, comportant les serres, estimé à 43 038 euros ; qu'au vu des investigations menées par l'expert M. N. avec compétence et dans le cadre strict de sa mission, et en l'absence d'élément contraire fourni par M. M. à l'effet d'en contester la pertinence et le sérieux, il convient

d'entériner les conclusions expertales s'agissant tant des évaluations proposées, que de la subdivision cadastrale préconisée dans le cadre d'une possible division en deux parties de l'ensemble immobilier situé à MORLAAS cadastré AL 17, et de confirmer de ce chef le jugement critiqué » (arrêt, pages 8 et 9) ;

Alors que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que dans ses écritures d'appel, M. M. exposait qu'il était impossible de retenir la nature de terrain à bâtir pour une subdivision de la parcelle sise à Morlaàs cadastrée AL n 17, puisqu'il ressortait tant de l'acte

d'acquisition notarié que des documents d'urbanisme que ce terrain agricole était situé dans un périmètre non constructible, où seules étaient autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, telles que celles destinées à accueillir les personnes y travaillant ; que pour confirmer l'évaluation de la parcelle litigieuse faite en première instance, l'arrêt retient néanmoins qu'en l'absence d'élément contraire fourni par M. M. à l'effet d'en contester la pertinence et le sérieux, il convient d'entériner les conclusions de l'expert s'agissant tant des évaluations proposées que de la subdivision cadastrale préconisée dans le cadre d'une possible division en deux parties de l'ensemble immobilier litigieux ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a méconnu les termes du litige dont elle était saisie, en violation de l'article 4 du code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit, premièrement, que les apports personnels de Mme E. et de M. M. dans le financement de l'acquisition des terrains situés à Morlaàs et cadastrés sections AN n 16 et

AL n 17 et la réalisation du lotissement créé sur la parcelle AN n 16 o

s'élevaient respectivement aux sommes de 900 000 francs, soit 137 356,56 euros, et de 901 000 francs, soit 137 356,56 euros, d'avoir dit, deuxièmement, que M. M. a financé à titre personnel la somme de 187 680,13 euros (soit 126 701,13 euros de fonds communs et 60 979 euros de deniers personnels), soit 46,24 % du coût de la construction de la maison d'habitation indivise édifée sur la parcelle AN n 17, et que ses droits sur cet

immeuble indivis s'élevaient à 46,24 % de sa valeur, d'avoir dit, troisièmement, que Mme E. a financé à titre personnel la somme de 126 701,13 euros, soit 31,22 % du coût de la construction de la maison d'habitation indivise édifée sur la parcelle AN n 17, et que ses droits sur cet

immeuble indivis s'élevaient à 31,22 % de sa valeur et d'avoir dit, quatrièmement, qu'il incombera au notaire liquidateur d'élaborer un état liquidatif fixant les droits patrimoniaux respectifs de chacune des parties, et ce, d'une part, sur les bases énoncées dans l'arrêt d'appel et les décisions antérieures et, d'autre part, après que soit intervenue la vente sur limitation de l'immeuble indivis, sachant que sur le produit de ladite vente chacune des

parties pourra se prévaloir des droits dont elle a été reconnue titulaire (31,22 % pour Mme E. et 46,24 %) et des créances qu'elle a vu consacrer à son profit, de même que chacune pourra se voir imputer les dettes mises à sa charge envers l'indivision ;

Aux motifs que « sur la contribution de chacun des coindivisaires dans le financement de la construction de la maison d'habitation édifée sur la parcelle AL 17, le dossier révèle : 1) que selon acte notarié du 15 octobre

1998, M. Maurice M. et Mme Augustine E. ont acquis indivisément et pour moitié chacun, deux parcelles sises sur la Commune de MORLAAS, et cadastrées Section AN N 16 et Section AL N 17 ; 2) que sur o

la parcelle AN N 16 ils ont créé un lotissement, tandis que sur la parcelle AL

N 17 ils ont fait édifier une maison d'habitation ; 3) que pour financer o

l'acquisition de ces terrains et la réalisation du lotissement, ils ont ouvert un compte joint auprès de la BNP sous le N 64454, et effectué des apports

personnels, et ce : a) à hauteur de la somme de 900 000 Frs soit 137 204,11 euros s'agissant de Mme Augustine E. ; b) à hauteur de la somme de 901 000 Frs soit 137 356,56 euros s'agissant de M. Maurice M., et non de 919 500 Frs comme retenu à tort par le premier Juge ; 4) que le lotissement a été revendu en plusieurs lots ; 5) que le o

produit de la vente des différents lots a été affecté au financement de la construction de la maison d'habitation édifiée sur la parcelle AL 17, et ce par le truchement d'un autre compte joint ouvert auprès de la BNP sous le N 89189 ; 6) que pour financer ladite construction, M. M. o

M. a souscrit seul deux prêts pour un montant global de 60 979 euros venu abonder le compte joint BNP N 89189, dont il a assumé

seul le remboursement ; que pour déterminer les droits de M. M. sur l'immeuble indivis que constitue la parcelle AL 17 comprenant notamment la maison d'habitation qui s'y trouve édifiée, au titre de sa contribution à la construction dudit bien, il convient : 1) de tenir compte du

coût de ladite construction chiffrée à la somme de 405 821 € ; 2) de retenir

au vu des éléments fournis notamment par le rapport d'expertise judiciaire, que les travaux de construction ont été financés de façon certaine : a) à hauteur de 253 402,26 euros par des fonds communs et au moyen du compte joint N 89189 alimenté par le produit de la vente des lots du

lotissement à la réalisation duquel les parties ont participé financièrement de façon quasi égalitaire (apport personnel de 900 000 Frs pour Mme E. et de 901 000 Frs pour M. M.) ; b) à hauteur de 60 979 euros par des fonds propres de M. M. ; 3) de constater que sur la somme

globale de 314 381,26 euros (253 402,26 euros + 60 979 euros) ainsi investie dans le financement des travaux de construction de la maison d'habitation indivise : a) M. M. a financé à titre personnel la somme de 187 680,13 euros (soit 126 701,13 euros de fonds communs et 60 979 euros de deniers personnels), soit 46,24 % du coût de la construction, de sorte que ses droits sur cet immeuble indivis s'élèveront à 46,24 % de sa valeur ; b) Mme E. a financé à titre personnel la somme

de 126 701,13 euros, soit 31,22 % du coût de la construction, de sorte que ses droits sur cet immeuble indivis s'élèveront à 31,22 % de sa valeur ; que sera donc réformé et complété en ce sens le jugement entrepris » (arrêt, pages 9 et 10) ;

1 Alors que pour dire que l'apport personnel de M. M. dans le

financement de l'acquisition des terrains situés à Morlaàs et cadastrés sections AN n 16 et AL n 17 et la réalisation du lotissement créé sur la o

parcelle AN n 16 s'élevait à la somme de 901 000 francs soit

137 356,56 euros, l'arrêt retient que le dossier révèle notamment que pour financer l'acquisition de ces terrains et la réalisation du lotissement, M. M. a ouvert un compte joint avec sa concubine auprès de la BNP sous le n 64454 et a effectué un apport personnel à hauteur de la somme

de 901 000 francs, soit 137 356,56 euros, et non de 919 500 francs comme retenu à tort par le premier juge ; que le rapport de M. Roger B., qui figurait en annexe du rapport de l'expert judiciaire s'étant adjoint ce sapiteur, énonçait pourtant que « pour l'acquisition du terrain, M. M. a apporté 919 500 francs » ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et

précis du rapport du sapiteur, en violation de l'article 1134 du code civil dans sa rédaction applicable en la cause ;

2 Alors que dans une indivision, la somme des quotes parts affectées à

l'ensemble des coindivisaires ne saurait être inférieure à la totalité des droits sur le bien indivis ; que pour dire que les droits de M. M. et de Mme E. dans la maison d'habitation indivise édiflée sur la parcelle AN n 17 sont respectivement de 46,24 % et de 31,22 % de sa valeur, l'arrêt

retient que le coût de la construction de ce bien immobilier, chiffré à une somme de totale de 405 821 euros, a été financé de manière certaine à hauteur de 187 680,13 € par le premier, qui en a donc payé 46,24 %, et à hauteur de 126 701,13 € par la seconde, qui en a donc payé 31,22 % ; qu'en statuant ainsi, en délaissant, dans la délimitation de l'étendue des droits de chacun, le sort de la fraction restante correspondant à 22,53 % de la valeur du bien litigieux, la cour d'appel, qui a fixé les quotes parts affectées aux coindivisaires de manière à ce qu'elles ne recouvrent pas l'intégralité des droits sur la maison d'habitation leur appartenant indivisément, a violé l'article 544 du code civil et les articles 815 et suivants du même code, ensemble les principes régissant l'indivision.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir jugé M. M. débiteur envers l'indivision de la somme de 26 124,46 euros et de l'avoir débouté de sa demande de fixation de sa créance à raison des excédents d'apports à la somme de 20 583,59 euros ;

Aux motifs que « le litige soumis à la Cour se trouve circonscrit aux points de contestation tels que soulevés par M. Maurice M. dans le cadre de son appel et de ses conclusions en date du 21 juin 2013, lesquelles constituent les seules écritures dont la Cour soit valablement saisie, et ce en raison de l'irrecevabilité venue sanctionner les conclusions tardivement déposées le 15 janvier 2015 par Mme Augustine E. » (arrêt, page 6) ;

Et aux motifs que « sur la créance revendiquée par M. M. en raison des excédents d'apports par lui effectués, pour revendiquer une créance de 20 583,59 euros au titre d'un excédent d'apport qu'il prétend avoir effectué, M. M. se prévaut des investigations menées par M. B. sapiteur de l'expert M. N. ; qu'à cet égard, la Cour : 1) observe que pour retenir en faveur de M. M. un excédent de

17 607,84 euros, M. B. a notamment tenu compte de l'apport réalisé par ce dernier sous la forme des deux emprunts par lui contractés et remboursés pour un montant global de 60 979 euros, alors que cet investissement personnel a déjà été pris en compte dans le chiffrage des droits revenant à M. M. sur l'immeuble indivis ; 2) rappelle qu'il

a été précédemment considéré que les parties avaient participé au financement de l'acquisition des terrains et de la réalisation du lotissement de façon quasi égalitaire (apport personnel de 900 000 Frs pour Mme E. et de 901 000 Frs pour M. M.), et sans que puisse être retenu en faveur de M. M. le moindre excédent ; 3) constate que les

investigations menées par le sapiteur M. B. révèlent que M. M. a profité personnellement d'une somme de 26 124,46 euros par le biais de retraits par lui effectués sur les deux comptes joints N 64454

et 89189 ; qu'au vu de ces éléments, il convient : 1) de débouter

M. M. de la créance qu'il allègue au titre d'un prétendu excédent d'apport personnel ; 2) de le juger débiteur envers l'indivision de la somme

de 26 124,46 euros, et de compléter en ce sens le jugement entrepris » (arrêt, pages 12) ;

1 Alors que la censure qui sera prononcée du chef du dispositif de l'arrêt

critiqué par la première branche du second moyen, qui est le soutien indispensable des dispositions querellées par le troisième moyen, entraînera par voie de conséquence la cassation de la partie du dispositif se rapportant à la demande de M. M. tendant à la fixation de sa créance découlant d'un excédent d'apport personnel, en application de l'article 624 du code de procédure civile ;

2 Alors que les juges du fond ne peuvent aggraver le sort de l'appelant sur

son appel, en l'absence d'appel incident de l'intimé ; qu'après avoir relevé que les écritures d'appel de M. M. étaient les seules dont les juges du second degré étaient valablement saisis en raison de l'irrecevabilité venue sanctionner les conclusions tardivement déposées par Mme E., l'arrêt décide, à la différence jugement entrepris, que M. M. est

débiteur d'une somme de 26 124,46 euros envers l'indivision ; qu'en réformant ainsi le jugement entrepris, la cour d'appel, qui a aggravé le sort de M. M. en dépit de l'absence d'appel incident de Mme E., a violé l'article 562 du code de procédure civile.

Moyens produits au POURVOI INCIDENT par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour Mme E.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit que Mme E. a financé à titre personnel la somme de 126 701,13 €, soit 31,22 % du coût de la construction de ladite maison, et que ses droits sur cet immeuble indivis s'élevaient à 31,22 % de sa valeur et D'AVOIR condamné Mme E. à verser à M. M. la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

AUX MOTIFS QUE « pour financer ladite construction, M. Maurice M. a souscrit seul deux prêts pour un montant global de 60 979 euros venu abonder le compte joint BNP N 89189, dont il a assumé

seul le remboursement ; que pour déterminer les droits de M. M. sur l'immeuble indivis que constitue la parcelle AL 17 comprenant notamment la maison d'habitation qui s'y trouve édifiée, au titre de sa contribution à la construction dudit bien, il convient : 1) de tenir compte du

coût de ladite construction chiffrée à la somme de 405 821 € ; 2) de retenir

au vu des éléments fournis notamment par le rapport d'expertise judiciaire, que les travaux de construction ont été financés de façon certaine : a) à hauteur de 253 402,26 euros par des fonds communs et au moyen du compte joint N 89189 alimenté par le produit de la vente des lots du

lotissement à la réalisation duquel les parties ont participé financièrement de façon quasi égalitaire (apport personnel de 900 000 Frs pour Mme E. et de 901 000 Frs pour M. M.) ; b) à hauteur de 60 979 euros par des fonds propres de M. M. ; 3) de constater que sur la somme

globale de 314 381,26 euros (253 402,26 euros + 60 979 euros) ainsi investie dans le financement des travaux de construction de la maison d'habitation indivise : a) M. M. a financé à titre personnel la somme de 187 680,13 euros (soit 126 701,13 euros de fonds communs et 60 979 euros de deniers personnels), soit 46,24 % du coût de la construction, de sorte que ses droits sur cet immeuble indivis s'élèveront à 46,24 % de sa valeur ; b) Mme E. a financé à titre personnel la somme de 126 701,13 euros, soit 31,22 % du coût de la construction, de sorte que ses droits sur cet immeuble indivis s'élèveront à 31,22 % de sa valeur ; que sera donc réformé et complété en ce sens le jugement entrepris ».

ALORS QU' un bien indivis appartient aux indivisaires dans les proportions fixées par le titre de propriété et non au regard de la participation de chacun au financement de son acquisition ; que les constructions édifiées sur un terrain indivis s'y incorporent par l'effet de l'accession et appartiennent aux indivisaires dans les mêmes proportions que le terrain lui-même sur lequel elles ont été bâties ; qu'en l'espèce, il était constant que le titre de propriété

établissait que M. M. et Mme E. avaient acquis chacun pour moitié le terrain sur lequel avait été construite la maison d'habitation indivise ; qu'en retenant que la propriété de la maison indivise devait être répartie entre M. M. et M. E. à proportion du financement du coût de la construction du bien indivis par chacun d'eux, la cour d'appel a violé l'article 815 du code civil, pris ensemble l'article 1134 du même code.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR chiffré à la somme de 50 000 euros la rémunération due à M. M. par l'indivision au titre de sa collaboration à la conception et à la bonne exécution des ouvrages indivis (lotissement et immeuble à usage d'habitation) et D'AVOIR chiffré à la somme de 10 000 euros la rémunération due à M. M. par l'indivision au titre des travaux réalisés par lui au titre de l'immeuble indivis et D'AVOIR condamné Mme E. à verser à M. M. la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

AUX MOTIFS QUE « sur la rémunération due à M. M. pour la réalisation de la maîtrise d'oeuvre du lotissement et la maison d'habitation ; que pour revendiquer une somme de 116 048 €, M. M. prétend avoir assuré une mission complète de maîtrise d'oeuvre, et ce tant pour la création du lotissement, que pour la construction de l'immeuble à usage d'habitation édifié sur la parcelle AL 17 ; (...) se borne à fournir plusieurs témoignages établis notamment par divers entrepreneurs intervenus sur les chantiers du lotissement et de la maison d'habitation (Entreprise Laban Bacque, Entreprise Vigneau, Entreprise Arc Inox, Entreprise Bidau) et attestant de l'implication personnelle de M. M. au niveau de la réalisation de certains plans, du choix des matériaux et du suivi des travaux ; que de ces observations il s'évince : - que M. M. ne peut raisonnablement prétendre à une rémunération équivalente aux honoraires d'un architecte ayant rempli une mission complète de maîtrise d'oeuvre ; - qu'en tant qu'indivisaire ayant collaboré à la conception et à la bonne exécution des ouvrages indivis (lotissement et immeuble à usage d'habitation), M. M. peut légitimement prétendre à la rémunération de son activité sur le fondement de l'article 815-12 du code civil qu'il convient de chiffrer à la somme de 50 000 € à la charge de l'indivision, et ce au regard du coût desdits ouvrages s'étant élevé pour le lotissement à la somme de 518 830 €, et pour la maison d'habitation à la somme de 405 821 euros ; que sur la rémunération due à M. M. pour la réalisation de travaux sur l'immeuble indivis ; que de la lecture des attestations produites par M. M., il ressort que celui ci a réalisé lui même certains travaux dans le cadre de la construction de la maison d'habitation édifiée sur la parcelle AL17 et ce : tant extérieurs (clôture du terrain, réseau d'assainissement) – qu'intérieurs (travaux de peinture, aménagement des placards et dressings,

pose des rideaux) ; que dans la mesure où l'activité ainsi déployée par M. M. a nécessairement eu pour effet d'améliorer l'immeuble indivis, celui ci est bien fondé à solliciter de ce chef une rémunération sur le fondement de l'article 815-13 du code civil, qu'il convient en équité de chiffrer à la somme de 10 000 euros à la charge de l'indivision »

1 / ALORS QUE seul l'indivisaire qui exerce une activité de gestion d'un

biens indivis peut prétendre au bénéfice d'une indemnité ; qu'en octroyant à M. M. une indemnité sur le fondement de l'article 815-12 du code civil aux seuls motifs qu'il avait « collaboré à la conception et à la bonne exécution des ouvrages indivis » (arrêt attaqué, p. 11, §8), ce qui ne relevait pas de la gestion mais de la réalisation du bien lui même, la cour d'appel a violé les dispositions précitées par fausse application.

2 / ALORS QUE l'activité personnelle déployée par un indivisaire ayant

contribué à améliorer un bien indivis ne peut être assimilée à une dépense d'amélioration, dont le remboursement donnerait lieu à application de l'article 815-13 du code civil ; qu'en octroyant toutefois une indemnité de 10 000 euros à M. M. sur le fondement de cette dernière disposition aux motifs que « l'activité (...) déployée par M. M. a nécessairement eu pour effet de d'améliorer le bien indivis » (arrêt attaqué, p. 11, §11), la cour d'appel a violé par fausse application l'article 815-13 du code civil.

3 / ALORS QUE, en toute hypothèse, le juge ne peut statuer par voie de

simple affirmation ; qu'en se bornant à affirmer que « l'activité (...) déployée par M. M. a nécessairement eu pour effet de d'améliorer le bien indivis » (arrêt attaqué, p. 11, §11), sans même procéder à une appréciation sommaire de cette amélioration, la cour d'appel, qui n'a pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle, a statué par un motif péremptoire en violation de l'article 455 du code de procédure civile.

Composition de la juridiction : Mme BATUT, Mme Pecquenard, Mme Reygner, SCP Briard, SCP Gatineau et Fattaccini

Décision attaquée : cour d' appel Pau ch. 02 sect. 02 2016-02-29

Copyright 2018 - Dalloz - Tous droits réservés.