

Cour de cassation

Chambre civile 1

Audience publique du 7 novembre 2018

N° de pourvoi: 17-25.965

ECLI:FR:CCASS:2018:C101041

Publié au bulletin

Rejet

Mme Batut (président), président

SCP Boullez, 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 :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 20 juin 2017), qu'un jugement a prononcé le divorce de M. X... et de Mme Y..., mariés en 1981 sans contrat préalable ; que, par acte du 19 juin 1986, ils avaient acquis ensemble un bien immobilier avec déclaration de remploi par chacun d'eux et financement du solde au moyen d'un prêt ; que des difficultés sont survenues entre eux pour le règlement de leurs intérêts patrimoniaux ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de dire que le bien immobilier acquis le 19 juin 1986 est un bien propre de Mme Y..., alors, selon le moyen :

1°/ que l'indemnité de remboursement anticipé du prêt constitue une dépense ayant servi à l'acquisition du bien financé ; que la cour d'appel, en énonçant, pour dire que le bien immobilier était un bien propre de Mme Y..., que l'indemnité de remboursement anticipé ne pouvait être assimilée à des frais d'acquisition qui se limitaient aux frais initiaux, a violé les articles 1437 et 1469 du code civil ;

2°/ que l'époux qui se prévaut du caractère propre d'un immeuble acquis pendant le mariage doit rapporter la preuve de ce qu'il a financé plus de 50 % de la valeur d'achat du

bien considéré ; qu'en se bornant, pour dire que le bien immobilier était un bien propre de Mme Y..., à énoncer que cette dernière avait apporté plus que la communauté, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la circonstance que sa contribution à l'acquisition du bien était inférieure à la moitié de la valeur d'achat de celui-ci n'excluait pas la qualification de bien propre, de sorte que l'immeuble devait être considéré comme un bien commun, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1436 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'il résulte de l'article 1436 du code civil que la contribution de la communauté ne comprend que les sommes ayant servi à régler partie du prix et des frais de l'acquisition ; que la cour d'appel a exactement retenu que l'indemnité de remboursement anticipé du prêt, constitutive d'une charge de jouissance supportée par la communauté, ne pouvait être assimilée à de tels frais ;

Attendu, d'autre part, qu'après avoir justement énoncé qu'en application du même texte, est propre un bien payé avec des fonds propres dont le montant est supérieur à la somme dépensée par la communauté pour parfaire le prix d'acquisition, l'arrêt constate que Mme Y... a apporté une somme supérieure à celle dépensée par la communauté puisque, sur un prix global d'acquisition de 136 981,26 euros, elle a apporté une somme de 60 979,61 euros et la communauté a dépensé une somme de 60 756,75 euros, M. X... ayant lui-même apporté une somme de 15 244,90 euros ; qu'en l'état de ces énonciations et constatations, dont elle a déduit que l'immeuble litigieux était un bien propre de Mme Y..., la cour d'appel, qui n'avait pas à effectuer une recherche inopérante, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

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

Sur le deuxième moyen et le troisième moyen, pris en sa première branche, ci-après annexés :

Attendu que le rejet du premier moyen rend sans objet l'examen de ces griefs ;

Sur le troisième moyen, pris en ses deuxième, troisième et quatrième branches, ci-après annexé :

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette sa demande et le condamne à payer à Mme Y... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept novembre deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

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

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement du juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de Bordeaux du 28 avril 2016 en ce qu'il avait dit que le bien immobilier d'Avensan acquis le 19 juin 1986 était un bien propre de Mme Y... ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur le caractère propre ou commun de l'immeuble, pour contester le caractère propre de l'immeuble, M. X... fait valoir que le prix d'achat de l'immeuble s'est élevé à 118.910,23 euros auquel il faut ajouter les frais notariés pour 11.973,07 euros, les frais d'emprunts pour 667,93 euros, la commission d'agence pour 6.097,96 euros soit au total un coût de 137.649,19 euros ; que Mme Y... a apporté en propre 60.979,61 euros, lui-même 15.244,90 euros et le complément a été financé par la communauté à hauteur de 61.424,68 euros ; que la communauté ayant payé plus que l'apport de Mme Y..., il considère que le bien est commun ; que par ailleurs il soutient que Mme Y... n'a pas financé plus de 50 % de la valeur du bien, Mme Y... ayant financé une somme de 60.979,61 euros qui est inférieure à la moitié de la valeur globale d'acquisition de 137.649,19 euros ; que Mme Y... soutient quant à elle que le prix d'acquisition est de 136.981,26 euros (118.910,23 euros outre 11.973,07 euros au titre des frais et 6.097,07 euros au titre des frais d'agence), qu'elle a financé, par fonds propres, une somme de 60.979,61 euros et la communauté la somme de 60.756,75 euros et donc que l'immeuble lui est propre ; que le litige porte en premier lieu sur les frais d'emprunts de 667,93 euros, les parties s'accordant sur le montant des frais d'agence et les frais notariés ; que les pièces 6-1 et 6-2 communiquées par l'appelant à l'appui de sa prétention sont insuffisantes à établir qu'il faudrait ajouter aux frais notariés à hauteur de 11.973,07 euros les frais afférents à l'acte d'emprunt de 4.381,33 francs soit 667,93 euros en l'absence de toute attestation en ce sens du notaire et alors que Mme Y... produit un procès-verbal établi par Me A... le 2 juillet 2008, en sa qualité d'expert nommé par le juge de la conciliation sur le fondement de l'article 255 10° du code civil, au terme duquel les parties lui avaient déclaré que les frais notariés s'entendaient de la somme de 11.973,07 euros (sa pièce 8) ainsi qu'un courrier de M. X... lui-même du 11 février 2008 qui confirme que le coût total de l'opération comprend le prix de vente de 780.000 francs auquel on ajoute les frais notariés et taxes diverses pour 72.583,25 francs (sa pièce 9) ; que M. X... fait valoir en second lieu que « peuvent en outre être ajoutés d'autres frais liés à l'acquisition » et notamment : - les frais d'assurance de prêt pour 841 euros, - l'indemnité de remboursement anticipé du prêt le 26 mai 1994 à hauteur de 980,58 euros, les frais

afférents à l'acte du nouvel emprunt à hauteur de 969,57 euros ; que Mme Y... réplique que les frais d'assurance, outre qu'ils ne sont pas avérés, constituent une charge de jouissance ; que quant à l'indemnité de remboursement anticipé et les frais afférents à l'acte du nouvel emprunt, ils ne sont pas inclus dans le financement initial du bien ; que s'agissant des frais d'assurance, c'est à juste titre que la décision déferée a raisonné par analogie avec les intérêts des emprunts, charge de jouissance de la communauté, puisqu'en effet, aux intérêts doivent être assimilés les autres frais accessoires de l'emprunt tel que l'assurance souscrite en cas de décès ou de chômage ; que quant à l'indemnité de remboursement anticipé et les frais afférents à l'acte du nouvel emprunt, ils ne peuvent être assimilés à des frais d'acquisition qui se limitent aux frais initiaux comme l'a retenu à juste titre la décision déferée ; que le prix global d'acquisition est ainsi de 118.910,23 euros + 11.973,07 euros + 6.097,96 euros soit 136.981,26 euros, conformément aux conclusions de l'intimée ; qu'en application de l'article 1436 du code civil, est propre un bien payé avec des fonds propres dont le montant est supérieur à la somme dépensée par la communauté pour parfaire le prix d'acquisition ; que Mme Y... a apporté une somme de 60.979,61 euros, la communauté a dépensé une somme de 60.756,75 euros puisque M. X... a lui-même apporté une somme de 15.244,90 euros et il s'en déduit que le bien acquis est un bien propre de Mme Y... dès lors que la somme apportée par elle est supérieure à la somme dépensée par la communauté ; que M. X... avait d'ailleurs reconnu à demi-mot, ainsi que le soutient l'intimée, le caractère propre de ce bien lors de la procédure de divorce, s'opposant au versement d'une prestation compensatoire en faveur de l'épouse au motif qu'elle allait « manifestement se trouver propriétaire exclusive de la propriété du Sablonat » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE Mme Y... et M. X..., mariés sans contrat préalable le 11 septembre 1981, ont divorcé, après ordonnance de non conciliation du 22 décembre 2005, par jugement de ce tribunal en date du 5 mars 2009, définitif, qui a ordonné le partage des intérêts patrimoniaux entre les époux ; que Me B..., notaire à Bordeaux, a été désigné aux fins de procéder aux opérations de liquidation partage ; qu'un procès-verbal de difficultés a été dressé le 6 juillet 2011 ; que les époux ont acquis un bien immobilier situé à Avensan par acte du 19 juin 1986 ; que par acte du 7 novembre 1992 la commune d'Avensan leur a cédé gratuitement des parcelles de 665 m² ; que c'est le caractère propre ou commun de ce bien immobilier qui est en litige ; que selon l'article 1436 du code civil, en cas d'emploi de fonds propres par un époux, quand le prix et les frais de l'acquisition excèdent la somme dont il a été fait emploi ou remploi, la communauté a droit à récompense pour l'excédent ; que si, toutefois, la contribution de la communauté est supérieure à celle de l'époux acquéreur, le bien acquis tombe en communauté, sauf la récompense due à l'époux ; que selon Mme Y..., le prix d'acquisition s'élevait à 118.910 euros auquel il faut ajouter les frais d'acquisition soit un total de 136.972 euros pour lequel le financement a été le suivant : - elle-même : 60.979 euros, - M. X... : 15.244 euros, - la communauté : 60.756 euros, de sorte que son financement étant supérieur à celui de la communauté, le bien lui est propre ; que selon M. X..., le prix d'acquisition s'élevait à 118.910 euros auquel il faut ajouter les frais d'acquisition et les frais en liaison directe avec celle-ci (frais d'acte d'emprunt, d'assurance de prêt, indemnité de remboursement anticipé, frais afférents à l'acte du nouvel emprunt) soit un total de 140.440 euros, de sorte que le financement de la communauté est supérieur à celui de Mme Y... ; que faute pour M. X... d'expliquer plus précisément quelles sont les frais d'acte d'emprunt qu'il évoque, il ressort de la pièce 1 annexée au procès-verbal de difficultés que les frais d'hypothèque sont inclus dans le total des frais d'acquisition tel que calculé par le notaire ; que par ailleurs, il convient de raisonner par analogie avec les intérêts de l'emprunt en ce qui concerne les primes d'assurance qui constituent une charge de jouissance pour la communauté ; qu'enfin

l'indemnité de remboursement anticipé et les frais afférents au nouvel emprunt ne peuvent être assimilés à des frais d'acquisition, lesquels se limitent, pour établir la proportion des paiements et droits de chacun, aux frais initiaux ; qu'il en résulte que doit être adopté le raisonnement du notaire liquidateur et la demande de Mme Y... ; que le bien immobilier sera considéré comme propre à celle-ci ; que M. X... avait d'ailleurs admis ce caractère propre antérieurement, dans le cadre de ses conclusions dans la procédure de divorce ;

1°) ALORS QUE l'indemnité de remboursement anticipé du prêt constitue une dépense ayant servi à l'acquisition du bien financé ; que la cour d'appel en énonçant, pour dire que le bien immobilier était un bien propre de Mme Y..., que l'indemnité de remboursement anticipé ne pouvait être assimilée à des frais d'acquisition qui se limitaient aux frais initiaux, a violé les articles 1437 et 1469 du code civil ;

2°) ALORS QU' en tout état de cause, l'époux qui se prévaut du caractère propre d'un immeuble acquis pendant le mariage doit rapporter la preuve de ce qu'il a financé plus de 50 % de la valeur d'achat du bien considéré ; qu'en se bornant, pour dire que le bien immobilier était un bien propre de Mme Y..., à énoncer que cette dernière avait apporté plus que la communauté, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la circonstance que sa contribution à l'acquisition du bien était inférieure à la moitié de la valeur d'achat de celui-ci n'excluait pas la qualification de bien propre, de sorte que l'immeuble devait être considéré comme un bien commun, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1436 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté M. X... de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation ;

AUX MOTIFS QUE sur l'indemnité d'occupation, aucune indemnité d'occupation n'est due par Mme Y... s'agissant d'un bien propre ;

ALORS QUE la cassation à intervenir sur le fondement du premier moyen entraînera nécessairement par voie de conséquence l'annulation de l'arrêt attaqué en ce qu'il a débouté M. X... de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation, par application de l'article 625, alinéa 2, du code de procédure civile.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR fixé la valeur de l'immeuble à la somme de 345.000 euros et celle de la récompense due par Mme Y... à la communauté à la somme de 165.440 euros ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la récompense due par Mme Y... à la communauté, la récompense due par Mme Y... à la communauté doit être fixée selon les dispositions de l'article 1469 alinéa 3 du code civil en référence au profit subsistant ; que la décision déférée a pratiqué le calcul suivant : $60.756,75 \times 373.000/136.981,26 = 165.440$ euros ; que M. X... conteste la valorisation du bien à la somme de 373.000 euros ; que l'expert C..., dans son deuxième rapport du 28 mai 2014, a estimé la valeur actuelle du bien, dans l'état où se trouvait le bien immobilier à la date d'effet du divorce, à 400.000 euros (page 9 du rapport) ; que l'appelant soutient à tort d'une part que l'expert judiciaire a fixé la valeur de l'immeuble à la date de la jouissance divise à la somme de 500.000 euros alors que ce montant correspond à la valeur vénale actuelle du bien dans l'état actuel (page 26 du rapport) et d'autre part que la consistance de l'immeuble n'a pas varié depuis la date de l'assignation en divorce (11 avril 2008), alors que le moulin a été détruit par un incendie en 2010 et que des travaux ont été réalisés entre 2010 et 2013 ; que c'est donc à juste titre que le jugement déféré a retenu que la valeur actuelle dans l'état où se trouvait le bien immobilier à la date d'effet du divorce de 400.000 euros constitue la base de calcul ; que par ailleurs, la décision a constaté à juste titre que l'acte de constitution du droit d'usage et d'habitation au profit des deux parents de Mme Y... en date du 19 juin 1986 porte sur un moulin en état vétusté composé de deux pièces principales (pièce 2 de l'intimée) ; que le droit d'usage et d'habitation porte donc sur la totalité du moulin contrairement à ce que soutient l'appelant, et aucune extinction de ce droit ne peut être « prononcée » ainsi qu'il le demande en l'absence à la procédure des bénéficiaires de ce droit, qui sont libres d'héberger leur fille s'ils le souhaitent voire même de résider momentanément à Talence (une seule réception d'un courrier envoyé par M. X... lui-même aux époux Y... à Talence en mars 2017 (sa pièce 14) ne démontrant pas qu'ils ont renoncé à leur droit d'usage et d'habitation) ; qu'il est constant que ce droit d'usage et d'habitation déprécie la valeur vénale du moulin ; que l'expert C... a estimé la valeur du moulin, dans son état au 22 décembre 2005, à 90.000 euros (second rapport page 31) ; que la décision déférée a appliqué à juste titre le barème fiscal en tenant compte du moins âgé des bénéficiaires, amenant un pourcentage de 30 % de la valeur en pleine propriété, soit 27.000 euros ; qu'en effet, pour le présent litige, il est sans importance que le bénéficiaire ne puisse pas louer le bien dans la mesure où doit être pris en compte uniquement la valeur du bien se trouvant dans le patrimoine de sa propriétaire qui subit personnellement une limitation importante de la jouissance de sa propriété tant que les bénéficiaires du droit d'usage et d'habitation vivent ; que c'est donc à juste titre que le jugement déféré a retenu que cette dépréciation doit être prise en compte dans les mêmes conditions que l'abattement pratiqué pour la seule nue-propriété ; que Mme Y... mère, la plus jeune des bénéficiaires du droit, est née le [...], elle est âgée de 82 ans au jour de l'arrêt ; que le barème fiscal amène ainsi toujours un pourcentage de 30 % et non de 20 % ainsi que le soutient l'appelant ; que la décision doit donc être confirmée en ce qu'elle a fixé la récompense à 165.440 euros et dit que les intérêts devront être recalculés de même que la récompense au profit de M. X... sur la base de la valorisation de 373.000 euros et la soulte ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la récompense que Mme Y... doit à la communauté a été fixée par le notaire liquidateur à la somme de 153.021,51 euros prenant en compte une valorisation du bien immobilier à la somme de 345.000 euros et par application de l'article 1469 alinéa 3 du code civil de la manière suivante : $60.756,75 \times 345.000/136.981,26$; que c'est cette somme que Mme Y... demande au tribunal de retenir dans le corps de ses écritures, même si son dispositif porte sans explication particulière mention d'une somme de 158.849,08 euros ; que M. X... conteste la valorisation de l'immeuble sur la base de 350.000 euros, estimant qu'il n'y a pas lieu à abattement

comme l'a fait l'expert, de sorte que la somme de 500.000 euros doit être retenue ; que M. C... a été commis en qualité d'expert par ordonnance du juge de la mise en état du 18 juin 2013 avec pour mission d'indiquer la valeur actuelle de l'immeuble, sa valeur actuelle mais en l'état où il se trouvait à la date de l'ordonnance de non conciliation du 22 décembre 2005, et de faire toutes observations sur l'abattement devant être pratiqué en raison de l'existence d'un droit d'usage et d'habitation ; que la valeur actuelle, dans l'état où se trouvait le bien immobilier à la date d'effet du divorce, constitue la base de calcul ; que l'expert l'a fixée à la somme de 400.000 euros ; que Mme Y... critique cette valeur qu'elle estime haute mais ne produit pas d'éléments contraires ; que M. X... critique l'abattement pratiqué au titre du droit d'usage d'habitation ; que toutefois, l'acte de constitution de ce droit d'usage d'habitation au profit des parents de Mme Y... est versée aux débats ; qu'il est en date du 19 juin 1986 et porte sur « un moulin en état vétusté composé de deux pièces principales » ; qu'aucune extinction de ce droit n'est susceptible d'être constatée en l'absence à la procédure des bénéficiaires et il importe peu que Mme Y... ait l'autorisation d'habiter l'immeuble ; qu'il existe une dépréciation de la valeur vénale qui doit être prise en compte, dans les mêmes conditions que l'abattement pratiqué pour la seule nue-propriété ; que contrairement aux raisonnements d'expert, le fait que le titulaire du droit d'usage et d'habitation ne puisse louer le bien est sans incidence en l'espèce ; que ce qui importe, c'est la valeur du bien tel qu'il se trouve dans le patrimoine du propriétaire ; que dans son état au 22 décembre 2005, le moulin sur lequel porte le droit d'usage et d'habitation est estimée à 90.000 euros et l'application du barème fiscal en tenant compte du moins âgé des bénéficiaires amène un pourcentage de 30 % de la valeur en pleine propriété soit 27.000 euros ; que pour le calcul de la récompense, la valorisation retenue sera par conséquent 373.000 euros, soit : $60.756,75 \times 373.000 / 136.981,26 = 165.440$ euros ;

1°) ALORS QUE la cassation prononcée sur le premier moyen entraînera par voie de conséquence la cassation sur le troisième moyen ;

2°) ALORS QUE pour fixer le montant de la récompense due à la communauté par son débiteur, le juge doit tenir compte de la valeur du bien au jour de la liquidation et s'il a connu une plus-value depuis son acquisition, il ne faut l'exclure qu'autant qu'elle est due à l'activité de l'époux débiteur de la récompense ; qu'en se bornant, pour fixer la récompense due par Mme Y... à la communauté, à retenir « la valeur actuelle du bien, dans l'état où se trouvait le bien immobilier à la date d'effet du divorce, à 400.000 euros » et à énoncer que M. X... soutenait à tort d'une part que l'expert judiciaire avait fixé la valeur de l'immeuble à la date de la jouissance divisée à la somme de 500.000 euros alors que ce montant correspondait à la valeur vénale actuelle du bien dans l'état actuel et d'autre part que la consistance de l'immeuble n'avait pas varié depuis la date de l'assignation en divorce alors que le moulin avait été détruit par un incendie en 2010 et que des travaux avaient été réalisés entre 2010 et 2013, sans constater que Mme Y... avait effectué des travaux spécifiques et à sa charge hors règlement du sinistre lié à l'incendie, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1469 du code civil ;

3°) ALORS QUE l'acte de constitution du droit d'usage et d'habitation au profit des deux parents de Mme Y... en date du 19 juin 1986 stipule d'une part que M. et Mme X... constituent leur vie durant et celle du survivant d'eux à M. et Mme Y..., un droit partiel d'usage et d'habitation personnel portant sur partie ci-après désignée consistant en un moulin en état vétusté composé de deux pièces principales, et d'autre part que la présente

constitution du droit d'usage est consentie moyennant le prix principal de dix mille francs, converti en l'obligation pour les bénéficiaires du droit d'usage d'effectuer les travaux de restauration et de mise en état d'habitabilité des lieux concédés, ce dont il s'évince que le droit d'usage et d'habitation, seulement partiel, ne portait que sur la partie habitation du moulin et non sur la totalité de celui-ci ; qu'en retenant néanmoins, pour fixer la récompense due par Mme Y... à la communauté, que le droit d'usage et d'habitation portait sur la totalité du moulin, la cour d'appel a ainsi dénaturé les termes clairs et précis de l'acte de constitution du droit d'usage et d'habitation au profit des deux parents de Mme Y... du 19 juin 1986 et, partant, a violé l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

4°) ALORS QUE le juge ne peut procéder par voie de considérations générales et abstraites et doit apprécier concrètement les faits nécessaires à la solution du litige ; qu'en se bornant, pour fixer la récompense due par Mme Y... à la communauté, à affirmer péremptoirement que la mère de cette dernière, la plus jeune des bénéficiaires du droit, née le [...], est âgée de 82 ans au jour de l'arrêt et que le barème fiscal amenait ainsi toujours un pourcentage de 30 % et non de 20 % ainsi que le soutenait M. X..., sans déduire aucun motif à l'appui de cette allégation et expliquer la raison pour laquelle elle décidait de retenir un tel taux lorsque l'exposant soutenait à juste titre, dans ses écritures (p. 13), qu' « aujourd'hui, les bénéficiaires [étaient] âgés de plus de 81 ans, de sorte que l'usufruit ne s'élevait plus à 30 % mais à 20 % » dès lors que le barème fiscal prévoit une valeur de l'usufruit de 30 % pour les personnes âgées de « moins de 81 ans révolus » et une valeur de 20 % pour celles âgées de « moins de 91 ans révolus », la cour d'appel a privé sa décision de tout motif en méconnaissance des exigences de l'article 455 du code de procédure civile. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Bordeaux , du 20 juin 2017