

Le : 17/10/2019

Cour de cassation

chambre civile 1

Audience publique du 3 octobre 2019

N° de pourvoi: 18-20430

ECLI:FR:CCASS:2019:C100786

Publié au bulletin

Cassation partielle

Mme Batut (président), président

SCP Ohl et Vexliard, SCP Thouin-Palat et Boucard, 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, que M. V... et Mme P... se sont mariés le 5 juin 1982, après avoir conclu, le 25 mai précédent, un contrat de mariage portant adoption de la communauté réduite aux acquêts aux termes duquel, notamment, M. V... a déclaré apporter à la communauté un immeuble situé à [...] ; qu'après le prononcé de leur divorce, des difficultés se sont élevées pour la liquidation et le partage de leurs intérêts patrimoniaux ;

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

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur la première branche du moyen :

Vu l'article 1433, alinéa 1er, du code civil ;

Attendu qu'aux termes de ce texte, la communauté doit récompense à l'époux propriétaire toutes les fois qu'elle a tiré profit de biens propres ;

Attendu que, pour dire que M. V... est détenteur d'une créance sur l'indivision d'une somme de 141 175,88 euros, l'arrêt retient que la communauté s'est enrichie de l'apport de l'immeuble propre de celui-ci, qui s'en est parallèlement appauvri, peu important que l'apport ait pris effet au même instant que la naissance de la communauté ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'apport était stipulé au contrat de mariage, de sorte qu'aucun mouvement de valeur entre la masse propre de l'époux et la masse commune ne s'était réalisé au cours de l'application du régime matrimonial, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et sur la deuxième branche du moyen :

Vu l'article 815-9, alinéa 2, du code civil ;

Attendu qu'il résulte de ce texte que l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité ;

Attendu que, pour dire que M. V... n'est pas redevable envers l'indivision d'une indemnité pour son occupation de la maison de [...], l'arrêt retient que cette maison se trouve dans un état de vétusté incompatible avec sa mise en location ;

Qu'en se déterminant ainsi, par des motifs impropres à décharger M. V... de son obligation d'indemniser l'indivision en raison de son occupation privative du bien indivis, la cour d'appel a privé sa décision de base légale ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il dit que M. V... n'est pas redevable envers l'indivision d'une indemnité pour son occupation de la maison de [...] et dit que M. V... est détenteur d'une créance sur l'indivision d'une somme de 141 175,88 euros,

l'arrêt rendu le 1er mars 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Dijon ; 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 Besançon ;

Condamne M. V... 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 trois octobre deux mille dix-neuf. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour Mme P...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que monsieur V... n'est pas redevable envers l'indivision d'une indemnité pour son occupation de la maison de [...], d'avoir fixé la créance de l'indivision sur monsieur V... au titre de sa perception des loyers nets de charges de l'appartement sis à Paris du 1er juillet 2003 au 31 décembre 2013 à la somme de 38 341 €, d'avoir dit que monsieur V... détient une créance sur l'indivision de 44 451,04 € pour ses dépenses effectuées au titre de la taxe d'habitation de 2003 à 2008, des assurances de 2004 à 2015, des charges de copropriété de janvier 2014 au 10 novembre 2017, des taxes foncières relatives à la maison de [...] de 2004 à 2014, des taxes foncières relatives à l'appartement de Paris de 2004 à 2016, de la CSG et CRDS de 2003 à 2012, et d'avoir dit que monsieur V... est détenteur d'une créance sur l'indivision d'une somme de 141 175,88 € ;

aux motifs propres que « sur la récompense réclamée par Mr V... au titre de son apport en communauté et l'indemnité d'occupation. Aux termes de l'article 1433 du code civil, la communauté doit récompense à l'époux propriétaire toutes les fois qu'elle a tiré profit de biens propres. Mme P... soutient que la demande de récompense de Mr V... n'est pas fondée dans la mesure où la communauté étant née au moment du mariage elle n'a pu tirer profit du bien entré en communauté à la même date. Mais au contraire la communauté s'étant enrichie de l'apport de l'immeuble propre de Mr V..., qui s'en est parallèlement appauvri, et peu important que cet apport ait pris effet au même instant que la naissance de la communauté, Mr V... a droit à obtenir une récompense. Sa demande en fixation de cette récompense à la somme de 141.751,88 euros, qui a été calculée au prorata de la valeur de l'immeuble effectivement apportée à la communauté (après défalcation d'un passif dont il était grevé à la date de l'apport) selon la règle définie à l'article 1467 alinéa 3 du code civil, et qui n'est pas en elle-même contestée par Mme P..., sera accueillie. Les photographies de la maison démontrent qu'elle se trouve aujourd'hui dans un tel état de vétusté, extérieur et intérieur, qu'elle n'est pas louable, surtout si l'on considère qu'il s'agit d'une grande maison de maître, qui requiert nécessairement pour être louée d'être pourvue d'embellissements et d'éléments de confort d'un certain standing. Cet état de vétusté et de non-conformité à un standing actuel pour la location d'une maison de cette nature est encore démontré par la liste de travaux de rénovation à effectuer figurant à un avis de valeur (pièce P... n 0 5) de la maison donné par la Sarl Pasc'Immo exerçant sous l'enseigne Cécile Chateau » : toiture à réviser, dégradation significative d'un plafond, absence d'isolation performante, huisseries à remplacer en totalité, sols à reprendre dans certaines pièces, façade extrêmement détériorée, rénovation complète de l'électricité et de la plomberie, réfection en totalité des deux salles

de bains, absence d'une cuisine aux normes actuelles. Mme P..., sur qui pèse la charge de la preuve de l'obligation de Mr V... à régler une indemnité d'occupation à l'indivision post-communautaire, n'apporte aucun élément permettant de dire à quel moment la maison a cessé d'être louable. En conséquence, aucune indemnité d'occupation ne sera mise à la charge de Mr V... et le jugement sera infirmé sur ce point. [

] Sur la créance de l'indivision sur Mr V... au titre des loyers de l'appartement de Paris. Mr V... a toujours géré seul cet appartement sis à Paris de sorte que c'est à lui, et non à Mme P..., qu'il incombe de rapporter à l'indivision les comptes le concernant. La créance de l'indivision n'est pas prescrite dès lors qu'elle a commencé de courir depuis le 1er juillet 2003, que jusqu'à la date des conclusions de Mr V... devant la cour le 17 mai 2011 dans le cadre de l'appel du jugement du divorce, date à laquelle le divorce a été définitivement prononcé, aucune prescription n'était encourue entre les époux, et qu'elle a été interrompue, au plus tard (faute de production du procès-verbal de difficultés du notaire), le jour de l'assignation du 5 novembre 2014 par laquelle Mme P... a demandé au tribunal d'homologuer le projet d'acte liquidatif rédigé par le notaire, comprenant notamment la fixation d'une créance de l'indivision de 71.020 euros représentant 134 mois de loyers à compter de la date des effets du divorce (le 1er juillet 2003). Mr V... ne peut pas soutenir que la perception des loyers a profité au « foyer » au motif qu'ils ont donné lieu à une déclaration fiscale commune alors qu'il les a perçus seul et que le couple était séparé. Cette créance se monte à la somme des montants déclarés à l'administration fiscale au titre de la perception des revenus fonciers nets, qui ne peuvent correspondre qu'à ceux du seul appartement parisien, du 1er juillet 2003 au 31 décembre 2013, qui s'élève selon les divers documents fiscaux produits à la somme totale de 38,341 euros (étant précisé qu'en l'absence de document pour l'année 2007 c'est le montant retenu pour 2006, soit 3.930 euros, qui a été repris), Le jugement, qui a fixé un montant de loyers bruts de 71.020 euros, sera infirmé. Sur la créance de charges de Mr V... sur l'indivision : - impôts sur le revenu de 2003 à 2008, Mr V... prétend détenir une créance sur [

] - taxes d'habitation de 2003 à 2008, le paiement de ces taxes a permis la conservation des immeubles indivis e Mr V..., qui les a supportées seul, est titulaire d'une créance sur l'indivision, même s'il a habité seul la maison de [...]. Le jugement sera confirmé en ce qu'il a retenu une somme de 8.492 euros. [

] - les charges de copropriété de l'immeuble sis à Paris, la cour ne comprend ni le raisonnement ni les chiffrages de Mr V.... Par ailleurs et surtout, la cour a déjà pris en compte en grande partie les charges de copropriété de l'appartement parisien puisqu'elle a retenu une créance de Mr V... au titre des loyers nets de charges perçus par lui pour la location de l'appartement de Paris jusqu'en décembre 2013. Mr V... ne peut donc plus prétendre qu'à une créance de charges payées par lui sur l'indivision de l'appartement de Paris que pour la période courue de janvier 2014 à mars 2015 (selon son décompte manuscrit en pièce 46) à hauteur d'une somme de 2.408,92 euros (600 + 598,50 + 830,93 + 379,49). Le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a fixé une créance de Mr V... de 16.983,28 euros jusqu'au 5 mars 2015, et Mr V..., défaillant en preuve pour le surplus, sera débouté de sa prétention pour la période courue depuis cette date jusqu'à celle de ses conclusions en appel du 10 novembre 2017 » ;

et aux motifs éventuellement adoptés que « au regard des pièces produites par Monsieur V..., on peut considérer qu'il a réglé pour l'indivision : |

] - Taxes habitation de 2003 à 2008 justifiées pour 8.492 €. [

] De jurisprudence constante, la taxe d'habitation est considérée comme devant être supportée par les coindivisaires, car permettant la conservation juridique du bien » ;

alors 1^o/ que selon les constatations et appréciations des juges du fond, par application des articles 2, 3, 7 et 9 du contrat de mariage la maison de [...] constituait un bien apporté à la communauté par monsieur V... sur lequel il ne pouvait exercer aucun droit de reprise suite au divorce ; qu'il en résulte que cette maison constituait un bien commun dès la naissance de la communauté excluant un droit à récompense au profit de monsieur V... ; qu'en décidant le contraire au motif que la communauté s'était enrichie de l'apport de cet immeuble propre sans qu'il importe que ledit apport ait pris effet en même temps que la naissance de la communauté, la cour d'appel a violé l'article 1433 du code civil ;

alors 2^o/ qu'en jugeant que monsieur V... ne devait pas d'indemnité d'occupation relativement à la maison de [...] au prétexte que madame P..., sur qui pesait la charge de la preuve de l'obligation, n'apportait pas d'élément permettant de dire à quel moment la maison avait cessé d'être louable en raison de sa vétusté, la cour d'appel a statué par des motifs inopérants et privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-9 du code civil ;

alors 3^o/ qu'en se fondant sur les revenus fonciers nets déclarés par monsieur V... à l'administration fiscale pour retenir qu'il ne devait rapporter à l'indivision que 38 341 € de loyers de l'appartement de Paris, déduction faite des charges de copropriété qu'il aurait payées, la cour d'appel a statué par des motifs impropres à établir que l'intéressé eût effectivement payé ces charges de copropriété, privant sa décision de base légale au regard de l'article 815-13 du code civil ;

alors 4^o/ qu'en jugeant que monsieur V... était titulaire d'une créance sur l'indivision de 8 492 € au titre des taxes d'habitation par la seule affirmation qu'il les avait supportées seul et que cela résultait des pièces produites, sans s'expliquer, comme elle y était invitée, sur le fait que le locataire de l'immeuble de Paris était redevable de cette taxe (conclusions de madame P..., p. 17), la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-13 du code civil. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Dijon , du 1 mars 2018