

12 février 2020
Cour de cassation
Pourvoi n° 18-26.249

Première chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2020:C100140

Texte de la décision

Entête

CIV. 1

IK

COUR DE CASSATION

Audience publique du 12 février 2020

Cassation partielle

Mme BATUT, président

Arrêt n° 140 F-D

Pourvoi n° D 18-26.249

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 12 FÉVRIER 2020

M. X... K..., domicilié [...], a formé le pourvoi n° D 18-26.249 contre l'arrêt rendu le 22 août 2018 par la cour d'appel de Poitiers (4e chambre civile), dans le litige l'opposant à Mme J... P..., domiciliée [...], défenderesse à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, les quatre moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Bozzi, conseiller, les observations de la SCP Ricard, Bendel-Vasseur, Ghnassia, avocat de M. K..., de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de Mme P..., après débats en l'audience publique du 14 janvier 2020 où étaient présentes Mme Batut, président, Mme Bozzi, conseiller rapporteur, Mme Auroy, conseiller doyen, et Mme Berthomier, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 22 août 2018), M. K... et Mme P... se sont mariés le 8 mai 1976, sans contrat préalable. Un jugement a prononcé leur divorce et des difficultés sont apparues au cours de la liquidation de leur régime matrimonial.

Moyens

Examen des moyens

Sur les troisième et quatrième moyens, ci-après annexés

Motivation

2. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces moyens qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Moyens

Mais sur le premier moyen, pris en sa première branche

Énoncé du moyen

3. M. K... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande d'expertise, de fixer à 120 000 euros la valeur de l'immeuble indivis situé à [...] et à la somme mensuelle de 504 euros l'indemnité d'occupation de cet immeuble due par lui à l'indivision post-communautaire, alors que « le juge ne peut se fonder exclusivement sur une expertise réalisée à la demande de l'une des parties ; que M. K... contestait les conclusions de l'expertise, relative à la valeur de l'immeuble indivis situé à [...], effectuée à la demande de Mme P... ; qu'il se fondait sur deux autres estimations réalisées par des agences immobilières et sollicitait, le cas échéant, que soit ordonnée une expertise judiciaire ; qu'en se fondant cependant, pour refuser d'ordonner une expertise judiciaire et fixer la valeur de l'immeuble et la valeur locative, exclusivement sur l'expertise non judiciaire réalisée à la demande de Mme P..., la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article 16, alinéa 1, du code de procédure civile :

4. Selon ce texte, le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

5. Pour fixer à une certaine somme la valeur de l'immeuble sis à [...], bien commun des époux, ainsi que l'indemnité due par M. K... pour l'occupation de ce bien, et refuser d'ordonner une expertise judiciaire, l'arrêt relève que la valeur de la maison a été appréciée, en mai 2011, en la seule présence de M. K..., par un expert en évaluation immobilière sollicité par Mme P..., lequel a établi un rapport complet mettant en oeuvre deux méthodes d'évaluation et, notamment, celle dite par comparaison.

6. En statuant ainsi, la cour d'appel, qui s'est fondée exclusivement sur une expertise non judiciaire réalisée à la demande de l'une des parties, peu important qu'elle l'ait été en présence de l'autre, a violé le texte susvisé.

Portée et conséquence de la cassation

7. Après avis donné aux parties, conformément à l'article 1015 du code de procédure civile, il est fait application de l'article 624 du code de procédure civile.

8. La cassation prononcée entraîne, par voie de conséquence, celle de la disposition de l'arrêt qui rejette la demande de M. K... au titre de la créance qu'il détient s'agissant des travaux réalisés dans l'immeuble de [...], qui se trouve avec elle dans un lien de dépendance nécessaire.

Dispositif

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

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande d'expertise de M. K..., fixe la valeur de l'immeuble sis à [...] à la somme de 120 000 euros et l'indemnité due par M. K... pour l'occupation de cet immeuble à la somme de 504 euros par mois et rejette sa demande au titre de la créance qu'il revendique s'agissant des travaux réalisés dans l'immeuble de [...], l'arrêt rendu le 22 août 2018, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ;

Remet, sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Poitiers autrement composée ;

Condamne Mme P... aux dépens ;

En application de 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 douze février deux mille vingt.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Ricard, Bendel-Vasseur, Ghnassia, avocat aux Conseils, pour M. K...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté M. K... de sa demande d'expertise, d'avoir fixé à 120 000 euros la valeur de l'immeuble indivis situé à [...] et d'avoir fixé à la somme mensuelle de 504 euros l'indemnité d'occupation de cet immeuble due par M. K... à l'indivision post-communautaire depuis le 1er septembre 2004 jusqu'au partage

AUX MOTIFS QUE « les époux ont acquis pendant le mariage en novembre 2010 une maison à Saint Bonnet sur Gironde (maison Phenix). M. K... reprend l' "avis de valeur" de l'Agence Centrale Immobilière sollicitée par le notaire, du 4/12/2009 selon lequel cette maison est estimée à 100 000 euros et sa valeur locative à 500 euros. Cet avis est fait sur une page comprenant uniquement l'énumération des pièces composant la maison, la superficie du terrain et la mention d'un assainissement individuel par fosse septique. Mme P... a souhaité faire expertiser la maison non par une agence immobilière mais par un expert judiciaire, cela résulte du procès-verbal de difficultés. C'est dans ces conditions que la maison a été expertisée par M. W... qui est expert en évaluation immobilière et membre de la compagnie des experts de justice de la cour d'appel de Poitiers. M. K... a participé aux opérations d'expertise en compagnie de M. W... alors que Mme P... était absente et que M. K... a refusé la présence de ses représentants. Par conséquent on ne peut pas faire le grief à M. W... d'avoir été influencé par les commentaires de Mme P.... Au terme d'un rapport circonstancié de 24 pages, en date du mois de mai 2011 prenant en compte pour l'évaluation deux méthodes d'évaluation et notamment la méthode par comparaison M. W... a évalué le bien à la somme de 120 000 euros et sa valeur locative à 630 euros par mois. M. K... a toujours contesté cette évaluation. Pour la première fois en cause d'appel il produit un nouvel élément, à savoir une estimation faite par "La Bourse de l'immobilier" qui dans une attestation toute aussi lapidaire que celle de l'Agence Centrale Immobilière évalue la maison en mai 2017 dans une fourchette de 100 à 105 000 euros. En effet, seule une page a trait au descriptif de la maison, les trois autres pages n'étant que la reproduction informatique de considérations générales. La valeur locative est estimée dans une fourchette mensuelle de 540 à 570 euros. La cour comme le premier juge reprendra l'évaluation faite par M. W..., qui tient compte et décrit l'état de la maison, de ses équipements, de son environnement et dont la méthode d'évaluation est sérieuse et expliquée. M. K... la conteste d'abord au motif que l'expert n'a pas précisé qu'il s'agissait d'une maison Phenix. La cour relève que l'expert en a précisément tenu compte rappelant qu'il s'agit d'une maison de type préfabriquée datant de 1980 qui a fait l'objet d'un

agrandissement en 1992 et a même considéré qu'il s'agissait d'un facteur pénalisant relevant que la maison avait des prestations vieillissantes et en état moyen. En second lieu M. K... fait valoir que l'expert n'a pas tenu compte de la présence d'amiante. Mais l'expertise qu'il produit n'en fait pas plus mention. Par ailleurs le professionnel ayant diagnostiqué en 2016 la présence d'amiante dans des dalles au sol et des pignons en fibre ciment n'a préconisé aucun travaux et aucune conséquence financière de cette constatation n'est proposée par M. K.... Enfin M. K... indique qu'il a procédé sur ses fonds personnels à des travaux d'amélioration qui ne peuvent que lui être crédités personnellement. La cour relève que ces travaux ont été effectués en 2012 et en 2016, que par conséquent ils n'ont pas été pris en compte par l'expert. Dans ces conditions c'est à juste titre que le premier juge a estimé la valeur de la maison à 120 000 euros sa décision sera confirmée. Il est inutile de procéder à une nouvelle évaluation, la cour étant suffisamment informée par les éléments versés au débat par les parties. »

ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES, QUE « Madame J... P... produit un rapport d'expertise établi en mai 2011 par le cabinet Expertissimo, monsieur K... ayant participé aux opérations, évaluant l'immeuble à 120 000 € et la valeur locative mensuelle à 630 €. Monsieur X... K... produit un avis de valeur établi le 4 décembre 2009 par un agent immobilier pour 100 000 €. La valeur retenue doit être la plus proche du partage ; cet avis de valeur antérieur à l'estimation ne peut donc qu'être écarté. Si monsieur X... K... produit un diagnostic en date du 19 mai 2016 révélant la présence d'amiante dans des dalles au sol, et des pignons en fibre ciment, il ne verse aucun avis de professionnel sur les conséquences de ces constatations quant à la valeur vénale de l'immeuble. Le professionnel n'a d'ailleurs pas émis d'autre recommandation à ce sujet que de contrôler périodiquement l'état de dégradation des matériaux. La présence de plaques en fibro-ciment en couverture avait en outre été relevée par l'expert qui a donc tenu compte de cet élément pour son évaluation. Sa contestation d'une estimation résultant d'énonciations précises et circonstanciées à la suite d'opérations auxquelles il a participé ne repose sur aucun élément sérieux et apparaît purement dilatoire. »

1°) ALORS QUE le juge ne peut se fonder exclusivement sur une expertise réalisée à la demande de l'une des parties ; que M. K... contestait les conclusions de l'expertise, relative à la valeur de l'immeuble indivis situé à [...], effectuée à la demande de Mme P... ; qu'il se fondait sur deux autres estimations réalisées par des agences immobilières et sollicitait, le cas échéant, que soit ordonnée une expertise judiciaire ; qu'en se fondant cependant, pour refuser d'ordonner une expertise judiciaire et fixer la valeur de l'immeuble et la valeur locative, exclusivement sur l'expertise non judiciaire réalisée à la demande de Mme P..., la cour d'appel a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2°) ALORS QUE, pour écarter l'estimation du bien immobilier réalisée en 2017 par la Bourse de l'immobilier, la cour d'appel a retenu que l'attestation était lapidaire puisque « seule une page a trait au descriptif de la maison, les trois autres pages n'étant que la reproduction informatique de considérations générales » ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a dénaturé l'estimation de la Bourse de l'immobilier qui, composée de sept pages, comprenait, outre le descriptif détaillé de la maison en page 4, une analyse des éléments positifs et négatifs du bien estimé en page 5, puis l'évaluation chiffrée du bien en page 7, violant ainsi le principe de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

3°) ALORS QUE M. K... critiquait l'expertise réalisée par M. W... en 2011 en faisant notamment valoir que l'expert n'avait pas tenu compte de la présence d'amiante pour évaluer le bien immobilier ; que, pour écarter cette critique, la cour d'appel a retenu que l'expertise produite par M. K... « n'en fait pas plus mention » ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a dénaturé l'estimation de la Bourse de l'immobilier qui mentionnait, en page 4, que « les sols de la maison sont en gerflex ce qui implique la présence d'amiante », violant ainsi le principe de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

4°) ALORS QUE M. K... critiquait l'expertise réalisée par M. W... en faisant notamment valoir que l'expert n'avait pas tenu compte de la présence d'amiante pour évaluer le bien immobilier ; que, pour écarter cette critique, la cour d'appel a retenu que le professionnel ayant diagnostiqué la présence d'amiante en 2016 n'avait pas préconisé de travaux et que les conséquences financières de cette présence n'étaient pas estimées ; que, cependant, la présence d'amiante amoindrit nécessairement la valeur d'un bien immobilier, les juges étant tenus d'évaluer cette dépréciation, au besoin en ordonnant une expertise, laquelle était en l'occurrence sollicitée par M. K... ; qu'en refusant d'évaluer une dépréciation du bien dont l'existence était certaine, la cour d'appel a violé l'article 4 du code civil ;

5°) ALORS QUE, pour écarter les critiques présentées par M. K... à l'encontre de l'expertise réalisée par M. W... en 2011, la cour d'appel a retenu que les travaux d'amélioration réalisés par M. K... sur ses fonds personnels « ont été effectués en 2012 et en 2016, que par conséquent ils n'ont pas été pris en compte par l'expert » ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a dénaturé la facture émise par la société Isocomble, produite par M. K... en pièce n°29, mentionnant la réalisation de travaux d'isolation en novembre 2010, violant ainsi le principe de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

6°) ALORS QUE, si la composition du patrimoine de la communauté se détermine à la date à laquelle le jugement de divorce prend effet dans les rapports patrimoniaux entre les époux, la valeur des biens composant cette masse partageable doit être fixée au jour le plus proche du partage, compte tenu des modifications apportées à l'état de ces biens pendant la durée de l'indivision post-communautaire ; que M. K..., qui rappelait cette règle, faisait valoir que le marché immobilier avait évolué depuis l'expertise réalisée en 2011 par le cabinet Expertissimo à la demande de Mme P... (conclusions de M. K..., p.4) ; qu'il produisait une estimation du bien immobilier réalisée en 2017 par la Bourse de l'immobilier et demandait, au besoin, la réalisation d'une expertise judiciaire ; qu'en se fondant exclusivement sur l'expertise réalisée en 2011, sans rechercher, comme il lui était demandé, si la valeur du bien n'avait pas évolué depuis cette date, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 262-1, 829 et 1476 du code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de M. K... tendant à ce qu'il soit tenu compte, au titre des comptes des parties, d'une somme de 32 044 euros correspondant à des frais de travaux

AUX MOTIFS QUE « M. K... demande dans son dispositif qu'il soit "tenu compte" de la somme de 32.044 euros au titre des travaux d'amélioration qu'il a entrepris. Il ressort des factures produites que ces travaux ont été effectués avant l'expertise et qu'il n'en a pas été tenu compte dans la valeur de la maison. Ses prétentions à cet égard seront donc rejetées. M. K... compte en effet se voir attribuer la maison et verser une soulte à Mme P... sur la base de la valeur de l'immeuble. Par conséquent la valeur des travaux lui bénéficiera en totalité. »

1°) ALORS QUE, lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ; qu'il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés ; qu'en outre, la valeur des biens composant le patrimoine de la communauté à partager doit être fixée au jour le plus proche du partage, compte tenu des modifications apportées à l'état de ces biens pendant la durée de l'indivision postcommunautaire, sauf à ce qu'il soit tenu compte, par ailleurs, de l'indemnité due à l'indivisaire ayant amélioré ou conservé à ses frais l'immeuble indivis ; que, pour débouter M. K... de sa demande tendant à ce qu'il soit tenu compte des travaux qu'il avait réalisés pour la conservation de la maison indivise, la cour d'appel a retenu qu'il n'avait pas non plus été tenu compte de ces travaux dans l'estimation de la valeur de la maison ; qu'en statuant ainsi, cependant qu'il lui appartenait de déterminer la valeur de l'immeuble au jour le plus proche du partage, en fonction de l'état de ce bien à cette date, et de tenir compte, par ailleurs, de l'indemnité due à l'indivisaire ayant amélioré ou conservé à ses frais l'immeuble indivis, la cour d'appel a violé l'article 815-13 du code civil, ensemble les articles 262-1, 829 et 1476 dudit code ;

2°) ALORS QUE, lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ; qu'il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés ; qu'il n'est pas fait de distinction, ni selon que les dépenses ont été faites dans l'intérêt des indivisaires ou d'un seul, ni selon que le bien est, ou n'est pas, attribué à cet indivisaire ; que, pour débouter M. K... de sa demande tendant à ce qu'il soit tenu compte des travaux qu'il avait réalisés pour la conservation de la maison indivise, la cour d'appel a retenu qu'il comptait se voir attribuer la maison et que, par conséquent, la valeur des travaux lui bénéficierait en totalité ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé l'article 815-13 du code civil ;

3°) ALORS QUE, pour débouter M. K... de sa demande tendant à ce qu'il soit tenu compte des travaux qu'il avait réalisés pour la conservation de la maison indivise, la cour d'appel a retenu qu'il comptait se voir attribuer la maison ; qu'en se

fondant ainsi sur un motif reposant sur un événement hypothétique, aucune attribution préférentielle n'ayant encore été retenue, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QUE, pour débouter M. K... de sa demande tendant à ce qu'il soit tenu compte des travaux qu'il avait réalisés pour la conservation de la maison indivise, la cour d'appel a retenu qu'il « ressort des factures produites que ces travaux ont été effectués avant l'expertise et qu'il n'en a pas été tenu compte dans la valeur de la maison » ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a dénaturé les factures émises par la société Logeo confort, produites par M. K... en pièce n°36, mentionnant des commandes de travaux effectuées en 2012 et 2016, violant ainsi le principe de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

5°) ALORS QUE, subsidiairement, pour débouter M. K... de sa demande tendant à ce qu'il soit tenu compte des travaux qu'il avait réalisés pour la conservation de la maison indivise, la cour d'appel a retenu qu'il « ressort des factures produites que ces travaux ont été effectués avant l'expertise et qu'il n'en a pas été tenu compte dans la valeur de la maison » ; que, si la cour d'appel a entendu retenir que les travaux avaient été effectués après, et non avant, l'expertise, elle a alors dénaturé la facture émise par la société Isocomble, produite par M. K... en pièce n°29, mentionnant la réalisation de travaux d'isolation en novembre 2010, violant ainsi le principe de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir limité à la somme de 7 003,16 euros la créance de M. K... envers l'indivision post-communautaire au titre du remboursement des emprunts immobiliers

AUX MOTIFS QUE « durant la vie commune les époux ont contracté des emprunts à deux reprises. D'une part pour acquérir une maison à La Réunion qui a été vendue en cours de procédure. Lors de la séparation du couple la jouissance de cette maison avait été attribuée à M. K.... Il a réglé avant la vente 10 mensualités de 722.12. Le premier juge a considéré à juste titre que le paiement de ces mensualités couvrait l'indemnité d'occupation dont M. K... aurait été redevable et que par conséquent il ne peut en demander le remboursement à l'indivision post-communautaire. M. K... prétend qu'il n'a occupé cette maison que trois mois, il n'en justifie pas alors même qu'une indemnité d'occupation pour la maison de [...] n'est mise à sa charge qu'à compter de septembre 2004. M. K... a ensuite remboursé au titre des prêts Casden pour la [...] la somme de 7003 euros, c'est à juste titre que le premier juge a fixé sa créance au titre des emprunts à ce seul montant. »

ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES, QUE « le projet d'état liquidatif tient compte du paiement par monsieur X... K... seul en remboursement des emprunts immobiliers de 22 mensualités de 252,18 € et 16 mensualités de 90,95 € ; monsieur X... K... affirme qu'il y a lieu de tenir compte du paiement par lui de 10 mensualités de 722,12 €, comprenant le remboursement d'emprunts souscrits pour l'acquisition de l'immeuble de La Réunion qui a été vendu. Toutefois, la jouissance de cet immeuble lui avait été attribuée par l'ordonnance de nonconciliation ; il y a donc lieu de dire que le remboursement par lui des emprunts souscrits pour la maison de La Réunion a été fait à titre d'indemnité d'occupation et ne doit pas donner lieu à remboursement par madame J... P.... Il n'y aura donc lieu de tenir compte à monsieur X... K... que du remboursement des emprunts souscrits pour la maison de Saint Bonnet soit 7003,16 €. »

1°) ALORS QUE M. K... faisait valoir que, depuis l'ordonnance de non-conciliation rendue le 1er mars 2004, il avait réglé dix mensualités, courant de mars à décembre 2004, correspondant à l'emprunt relatif à la maison de La Réunion (conclusions de M. K..., p.9) ; qu'il produisait, à l'appui de ces conclusions, un tableau des remboursements d'emprunt et ses comptes bancaires mentionnant les prélèvements ; que la cour d'appel a relevé que M. K... avait effectivement payé dix mensualités d'emprunt pour la maison de La Réunion et qu'il avait réglé une indemnité d'occupation pour la maison de [...] à partir de septembre 2004 ; qu'en déboutant cependant M. K... de l'intégralité de ses demandes relatives aux échéances d'emprunt réglées pour la maison de La Réunion en raison de l'occupation de cette maison, sans rechercher si l'indemnité d'occupation était encore due entre septembre et décembre 2004, période pendant laquelle il n'habitait plus à La Réunion, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-13 du code civil ;

2°) ALORS QUE, pour retenir que le point de départ du règlement de l'indemnité d'occupation due pour la maison de

Saint-Bonnet devait être le 1er septembre 2004, la cour d'appel a jugé que Mme P... ne pouvait être créancière en même temps de deux indemnités d'occupation « puisque la contrepartie du paiement des mensualités de l'immeuble de La Réunion était l'indemnité d'occupation due par M. K... » ; qu'en laissant cependant à la charge de M. K... le paiement des échéances du prêt de la maison de La Réunion jusqu'à la fin du mois de décembre 2004 et en lui imposant ainsi deux indemnités d'occupation simultanément de septembre à décembre 2004, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, violant l'article 815-13 du code civil ;

3°) ALORS QUE M. K... rappelait que la maison de La Réunion avait été vendue en novembre 2004 (conclusions de M. K..., p.9) ; qu'en déboutant cependant M. K... de l'intégralité de ses demandes relatives aux échéances d'emprunt réglées pour la maison de La Réunion en raison de l'occupation de cette maison, sans rechercher si l'indemnité d'occupation était encore due entre novembre et décembre 2004, période pendant laquelle M. K... ne pouvait plus occuper la maison qui avait été vendue, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-13 du code civil ;

4°) ALORS QUE M. K... soutenait qu'il avait quitté la maison de La Réunion en juin 2004 (conclusions de M. K..., p.10) ; que Mme P... affirmait que M. K... avait quitté définitivement La Réunion en juillet 2004 (conclusions de Mme P..., p.9) ; que les parties s'accordaient donc sur le fait qu'en juillet 2004 au plus tard, M. K... n'occupait plus la maison de La Réunion ; qu'en déboutant cependant M. K... de l'intégralité de ses demandes relatives aux échéances d'emprunt réglées pour la maison de La Réunion en raison de l'occupation de cette maison pendant la période de remboursement de l'emprunt jusqu'en décembre 2004, la cour d'appel a méconnu l'objet du litige, violant l'article 4 du code de procédure civile.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir fixé à la somme mensuelle de 504 euros l'indemnité d'occupation de l'immeuble indivis situé à Saint Bonnet sur Gironde due par M. K... à l'indivision post-communautaire depuis le 1er septembre 2004 jusqu'au partage

AUX MOTIFS QUE « M. K... soulève la prescription quinquennale de cette demande. La cour relève que le jugement de divorce a été prononcé le 7/07/2008 et signifié à Mme P... le 18/04/2008. Le notaire a dressé le 3/04/2013 un procès-verbal de difficultés sur lequel apparaît en page 6 la revendication par Mme P... d'une indemnité d'occupation due par M. K... pour l'occupation du bien sis à Saint Bonnet. Cette revendication a donné lieu à un nouveau schéma liquidatif du notaire sur une valeur liquidative médiane de 565 euros par mois à compter de mars 2014 Mme P... ayant elle-même évalué la valeur à 630 euros par mois. Ce procès-verbal de difficultés établi moins de cinq ans avant que le jugement de divorce soit passé en force de chose jugée a interrompu la prescription de l'article 2224 du code civil, la décision déferée sera encore confirmée de ce chef. »

ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES, QUE « L'ordonnance de non-conciliation du 1er mars 2004 a attribué la jouissance du domicile conjugal, qui était alors à la Réunion, à Monsieur X... K... Monsieur X... K... soutient sans être démenti, n'avoir occupé privativement l'immeuble de Saint Bonnet qu'à partir de septembre 2004. Le procès-verbal de difficultés en date du 3 avril 2013, établi moins de cinq ans après que le jugement de divorce prononcé le 7 juillet 2006 et signifié le 10 avril 2008 soit passé en force de chose jugée, fait explicitement référence à la demande d'une indemnité d'occupation par Madame J... P... Il a donc interrompu la prescription de cinq ans. Monsieur X... K... est débiteur d'une indemnité d'occupation depuis le 1er septembre 2004 jusqu'au partage. L'expertise de mai 2011 a évalué à 630€ la valeur locative de l'immeuble. Après abattement de 20 %, l'indemnité d'occupation due par monsieur X... K... depuis le 1er septembre 2004 sera fixée à 504 € par mois. »

1°) ALORS QUE, pour décider que la demande de Mme P... en paiement d'une indemnité d'occupation n'était pas prescrite, la cour d'appel a retenu par motifs propres que « le notaire a[vait] dressé le 3/04/2013 un procès-verbal de difficultés sur lequel apparaît en page 6 la revendication par Mme P... d'une indemnité d'occupation due par M. K... pour l'occupation du bien sis à Saint Bonnet » et par motifs adoptés que le procès-verbal de difficultés du 3 avril 2013 « fait explicitement référence à la demande d'une indemnité d'occupation par Madame J... P... » ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a dénaturé le procès-verbal de difficultés du 3 avril 2013 qui ne contenait pas de demande d'indemnité d'occupation formulée par Mme P... mais la simple indication, dans un courrier émanant du notaire, de l'existence de cette indemnité d'occupation, violant ainsi le principe de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est

soumis ;

2°) ALORS QUE le procès-verbal de difficultés ne peut interrompre la prescription de l'action relative au paiement de l'indemnité d'occupation que s'il fait état d'une demande en paiement émanant de l'époux créancier de l'indemnité ; que, pour retenir que la demande de Mme P... en paiement d'une indemnité d'occupation n'était pas prescrite, la cour d'appel s'est fondée sur le procès-verbal de difficultés du 3 avril 2013 qui faisait état d'un courrier émanant du notaire précisant qu'était justifiée l'existence d'une indemnité d'occupation pour le bien immobilier sis à Saint-Bonnet sur Gironde ; qu'en faisant produire un effet interruptif à un procès-verbal de difficultés qui ne faisait pas état d'une demande de paiement émanant de Mme P..., la cour d'appel a violé l'article 815-10 du code civil.

Décision attaquée

Cour d'appel de poitiers
22 août 2018 (n°17/00980)

Textes appliqués

Article 16, alinéa 1, du code de procédure civile.

Les dates clés

- Cour de cassation Première chambre civile 12-02-2020
- Cour d'appel de Poitiers 22-08-2018