

2 mars 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 20-21.641

Première chambre civile – Formation restreinte hors RNSM/NA

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C100188

Titres et sommaires

SUCCESSION - Rapport - Choses sujettes à rapport - Avantage indirect - Nu-propiétaire - Occupant à titre gratuit de l'immeuble - Calcul de l'indemnité - Cas

Celui qui cumule les devoirs d'un locataire, auquel sa position d'occupant d'un immeuble l'assimile, et les obligations issues de la nue-propriété de cet immeuble, ne peut réclamer à l'usufruitier le remboursement des travaux qui, tout en constituant des réparations autres que locatives mises à la charge du bailleur par l'article 1720 du code civil, relèvent du domaine des grosses réparations imputées au nu-propiétaire par l'article 605 du même code. Il en résulte que l'indemnité de rapport due, en application de l'article 843 du code civil, par le donataire du droit d'usage gratuit d'un immeuble dont il était également nu-propiétaire et dont le donateur avait conservé l'usufruit, est égale aux loyers qui auraient dû être payés si les lieux avaient été loués, après déduction du seul montant des réparations et frais d'entretien incombant à l'usufruitier du bien

Texte de la décision

Entête

CIV. 1

SG

COUR DE CASSATION

Audience publique du 2 mars 2022

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 188 F-B

Pourvoi n° M 20-21.641

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 2 MARS 2022

M. [L] [O], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° M 20-21.641 contre l'arrêt rendu le 9 septembre 2020 par la cour d'appel de Poitiers (4e chambre civile), dans le litige l'opposant à M. [F] [O], domicilié [Adresse 2], défendeur 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 M. Vigneau, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de M. [L] [O], de la SARL Corlay, avocat de M. [F] [O], après débats en l'audience publique du 11 janvier 2022 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Vigneau, conseiller rapporteur, Mme Auroy, conseiller doyen, Mme Tinchon, 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, 9 septembre 2020), [C] [R] est décédée le 8 février 2015, en laissant pour lui succéder ses deux fils, MM. [L] et [F] [O].
2. Des difficultés étant survenues lors du règlement de la succession, M. [F] [O] a assigné son frère en partage.

Moyens

Examen des moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

3. M. [L] [O] fait grief à l'arrêt de dire qu'il a bénéficié d'un avantage indirect, par mise à disposition sans paiement de loyer, à titre privé et professionnel, d'une partie de la propriété de [Localité 3], depuis janvier 1971 jusqu'au décès de [C] [R] et de le condamner à rapporter à la succession la somme de 261 536,49 euros à ce titre, alors « que pour être rapportable, l'avantage indirect doit avoir causé un appauvrissement du de cujus ; qu'en l'espèce, pour dire que M. [L] [O] a bénéficié d'un avantage indirect, soumis à rapport, au titre de la mise à disposition sans paiement de loyer d'une partie de la propriété de Saint Césaire dont sa mère, [C] [R], veuve [O], avait l'usufruit et dont il partageait la nue-propriété avec son frère, la cour d'appel a retenu que « même si l'on considère que les travaux réalisés en 1971 et 1972 par M. [L] [O] pour un montant de 78 067,92 francs étaient indispensables à un usage des lieux à titre d'habitation permanente, avant des les donner à bail, Mme [O] était en mesure d'en régler la moitié dès 1972 » et qu'« il est suffisamment établi que [C] [R] aurait pu, dès 1971, tirer des revenus de la partie de la maison occupée par son fils [L] dans le cadre d'une location, au besoin en recourant à un prêt pour la partie des frais lui incombant, dont les échéances auraient été remboursées par les loyers » ; qu'en statuant ainsi, sans constater que les loyers que [C] [R] aurait été susceptible de percevoir auraient excédé le coût des travaux à effectuer et les intérêts de l'emprunt qu'elle aurait dû souscrire pour les financer, la cour d'appel, qui n'a pas établi la réalité de l'appauvrissement de la défunte, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 843 du code civil, dans sa rédaction applicable au litige. »

Motivation

Réponse de la Cour

4. Ayant relevé que, depuis janvier 1971, [C] [R] avait consenti à M. [L] [O] l'usage gratuit de la partie d'une maison dont elle avait conservé l'usufruit et dont celui-ci était nu-propriétaire avec son frère, et retenu qu'il n'était pas démontré que cet immeuble n'était pas, à cette époque, en état d'être mis en location, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations et appréciations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision.

Moyens

Sur le deuxième moyen

Enoncé du moyen

5. M. [L] [O] fait grief à l'arrêt de fixer à 261 536,49 euros l'indemnité de rapport mise à sa charge, alors :

« 1°/ que le montant dû au titre du rapport ne peut excéder l'appauvrissement du de cujus ; que, pour fixer le montant du rapport dû par M. [L] [O], la cour d'appel a retenu que « le montant de l'avantage indirect doit être calculé, hors inflation, en déduisant le montant des réparations et frais d'entretien incombant normalement à l'usufruitière du total des loyers qui auraient dû être payés compte tenu de l'état du bien en 1972 et que l'on peut évaluer à 168,51 euros par

mois », se bornant ainsi à déduire des loyers qui auraient dû être versés « le montant des travaux payés pour le compte de l'usufruitière », c'est-à-dire les réparations d'entretien ; qu'en statuant ainsi, quand l'appauvrissement de [C] [R] correspondant aux loyers non-perçus, il y avait lieu de tenir compte de l'ensemble des réparations qui lui auraient incombé en sa qualité de bailleresse, ce qui incluait les grosses réparations, la cour d'appel a violé les articles 860 et 1720 du code civil ;

2°/ que le montant dû au titre du rapport ne peut excéder l'appauvrissement du de cujus ; qu'après avoir retenu qu'«il est suffisamment établi que [C] [R] aurait pu, dès 1971, tirer des revenus de la partie de la maison occupée par son fils [L] dans le cadre d'une location, au besoin en recourant à un prêt pour la partie des frais lui incombant, dont les échéances auraient été remboursées par les loyers », la cour d'appel, pour fixer le montant du rapport dû par M. [L] [O], s'est ainsi bornée à déduire des loyers qui auraient dû être versés « le montant des travaux payés pour le compte de l'usufruitière » ; qu'en statuant ainsi, quand l'appauvrissement de [C] [R] correspondait aux loyers non-perçus, dont il fallait déduire le coût de l'emprunt dont la cour d'appel avait elle-même constaté la nécessité pour financer une partie des travaux qui lui auraient incombé en sa qualité de bailleresse, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 860 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

6. Aux termes de l'article 843 du code civil, tout héritier, même ayant accepté à concurrence de l'actif, venant à une succession, doit rapporter à ses cohéritiers tout ce qu'il a reçu du défunt, par donations entre vifs, directement ou indirectement ; il ne peut retenir les dons à lui faits par le défunt, à moins qu'ils ne lui aient été faits expressément par préciput et hors part, ou avec dispense de rapport.

7. Selon l'article 1720, alinéa 2, du même code , le bailleur est tenu de faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

8. Selon l'article 605 du même code, l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses réparations demeurent en principe à la charge du propriétaire.

9. La cour d'appel a relevé que [C] [R] avait consenti à M. [L] [O], avec une intention libérale, l'usage gratuit de la partie d'une maison dont elle avait conservé l'usufruit et dont celui-ci était nu-propriétaire avec son frère.

10. Elle a retenu, à bon droit, que M. [L] [O], en ce qu'il cumulait les devoirs d'un locataire, auquel sa position d'occupant l'assimilait, et les obligations issues de la nue-propriété de l'immeuble, ne pouvait réclamer à l'usufruitière le remboursement des travaux qui, tout en constituant des réparations autres que locatives mises à la charge du bailleur par l'article 1720 du code civil, relevaient du domaine des grosses réparations imputées au nu-propriétaire par l'article 605 du même code.

11. Elle en a exactement déduit que celui-ci était tenu d'une indemnité de rapport égale aux loyers qui auraient dû être payés si les lieux avaient été loués, après déduction du seul montant des réparations et frais d'entretien incombant normalement à l'usufruitière.

12. Le moyen n'est donc pas fondé.

Moyens

Mais sur le troisième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

13. M. [L] [O] fait grief à l'arrêt de dire que M. [F] [O] est créancier d'une indemnité de gestion d'un montant de 92 600 euros à l'encontre de la succession, pour la période comprise entre juillet 1976 et janvier 2015, alors « qu'il n'existe pas d'indivision entre l'usufruitier et le nu-propiétaire dont les droits sont de nature différente ; qu'en l'espèce, pour dire que M. [F] [O] avait reçu mandat tacite de gérer l'indivision, pour la période antérieure au décès de [C] [R], c'est-à-dire de juillet 1976 à janvier 2015, la cour d'appel, après avoir écarté toute indemnisation relative aux grosses réparations, a retenu que « seules [pouvaient] donner lieu à créance à l'encontre de l'indivision les travaux d'entretien » ; qu'en statuant ainsi, quand les travaux d'entretien relevant de l'usufruit, M. [F] [O] ne pouvait avoir reçu mandat de son co-indivisaire en nue-propriété pour les accomplir, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'article 815-3 du code civil, dans sa rédaction applicable au litige. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles 815-3, dernier alinéa, et 605 du code civil :

14. Selon le premier de ces textes, si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration.

15. Selon le second, l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

16. Pour dire que M. [F] [O] est créancier d'une indemnité de gestion d'un montant de 92 600 euros à l'encontre de la succession, l'arrêt retient que celui-ci a réalisé, pendant cette période, au su de tous, des travaux d'entretien sur des biens dont lui et son frère étaient nus-propiétaires indivis et dont leur mère avait conservé l'usufruit.

17. En statuant ainsi, alors qu'il n'existe pas d'indivision entre l'usufruitier et le nu-propiétaire dont les droits sont de nature différente, de sorte que M. [F] [O] ne pouvait avoir reçu mandat de son co-indivisaire en nue-propriété d'accomplir des travaux d'entretien incombant à l'usufruitière, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Moyens

Et sur le quatrième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

18. M. [L] [O] fait grief à l'arrêt de dire que M. [F] [O] est créancier d'une indemnité de gestion d'un montant de 200 euros par mois, à compter du 8 février 2015 jusqu'à la date du partage à intervenir, provisoirement arrêtée à la somme de 11 600 euros en novembre 2019, date de ses dernières écritures, alors « que l'indivisaire qui a géré l'indivision n'a droit à la rémunération que de l'activité qu'il a réellement fournie ; que pour dire que M. [F] [O] était créancier de l'indivision

successorale d'une indemnité de gestion d'un montant de 200 euros par mois à compter du 8 février 2015 jusqu'à la date du partage à intervenir, la cour d'appel n'a relevé aucun acte de gestion portant sur un bien indivis postérieur au 8 février 2015 ; qu'en statuant ainsi, sans relever d'actes caractérisant la gestion des biens indivis par M. [F] [O] postérieurement au décès de [C] [R], la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-2 du code civil. »

Motivation

Réponse de la Cour

Vu les articles 815-3 et 815-12 du code civil :

19. Selon le premier de ces textes, si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite couvrant les actes d'administration.

20. Selon le second, l'indivisaire qui gère un ou plusieurs biens indivis a droit à la rémunération de son activité, dans les conditions fixées à l'amiable, ou, à défaut, par décision de justice.

21. Pour dire que M. [F] [O] a droit à une rémunération de 200 euros par mois à compter du 8 février 2015, date du décès de [C] [R], l'arrêt retient que celui-ci a réalisé des travaux d'entretien sur des biens en indivision avec son frère.

22. En se déterminant ainsi, sans relever d'actes caractérisant la gestion des biens indivis par M. [F] [O] postérieurement au 8 février 2015, la cour d'appel a privé sa décision de base légale.

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 dit que M. [F] [O] est créancier d'une indemnité de gestion d'un montant de 92 600 euros à l'encontre de la succession, pour la période comprise entre juillet 1976 et janvier 2015, et d'une indemnité de gestion de 200 euros par mois, à compter du 8 février 2015 jusqu'à la date du partage à intervenir, provisoirement arrêtée à la somme de 11 600 euros en novembre 2019, l'arrêt rendu le 9 septembre 2020, 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 Bordeaux ;

Condamne M. [F] [O] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [F] [O] et le condamne à payer à M. [L] [O] la somme de 3 000 euros ;

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 deux mars deux mille

vingt-deux et signé par lui et Mme Berthomier, greffier présent lors du prononcé.

Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour M. [L] [O]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR dit que M. [L] [O] a bénéficié d'un avantage indirect, soumis à rapport, par mise à disposition sans paiement de loyer, à titre privé et professionnel, d'une partie de la propriété de Saint Césaire, depuis janvier 1971 jusqu'au décès de Mme [C] [R], survenu le 8 février 2015, d'AVOIR condamné en conséquence M. [L] [O] à rapporter la somme de 261.536,49 euros au titre de cet avantage indirect ;

AUX MOTIFS QUE, sur les demandes de rapport à la succession, [] sur l'appauvrissement de Mme veuve [O] et l'enrichissement de M. [[L]] [O], il ressort des pièces produites qu'après le décès de son père, [L] [O] a occupé une partie de l'immeuble qui était autrefois habité par leur grand-père paternel ([T] [O]) jusqu'à son décès en 1961 et par leur grand-mère maternelle jusqu'à son décès en 1963, ainsi que par leur garde malade respective ; qu'il apparaît ainsi que les locaux étaient compatibles avec un usage d'habitation jusqu'en 1963, et qu'ils ont ensuite été occupés à titre occasionnel soit par des amis de passage, soit par des vendangeurs, soit par [L] [O] lui-même ainsi que cela ressort de courriers adressés à sa mère (en 1970 et 1971) dans lesquels il annonçait sa venue en lui demandant d'allumer les poêles, même s'il s'agissait alors d'occupations de courte durée ; qu'à cet égard, il ne peut être tiré de conclusions utiles de l'état de vétusté de la partie d'immeuble occupée par Mme veuve [O], tel que constaté par acte d'huissier du 23 juin 2017, et dans l'avis de valeur établi par le cabinet Caillot en 2014, pour en déduire que l'autre partie ayant donné lieu à l'occupation litigieuse par [L] [O] se trouvait dans le même état en 1971, et excluait toute possibilité de location ; que, pour écarter l'existence d'un avantage consenti à titre gratuit, le tribunal a relevé que Mme veuve [O] n'avait que des revenus limités, et que son fils [L] y a réalisé d'importants travaux d'entretien et de rénovation, évalués pour un montant total de 170.000 euros sur l'ensemble de la période qui constituaient une contrepartie à son occupation ; mais que, selon les dispositions de l'article 605 du code civil, Mme veuve [O], usufruitière, n'était tenue qu'aux réparations d'entretien, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit (ce qui n'est pas allégué en l'espèce) ; que l'article 606 du code civil précise que les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien ; qu'il est admis que la personne qui cumule les qualités de nu-propriétaire de l'immeuble et d'occupant, est assimilé au locataire et peut réclamer à l'usufruitier le remboursement des travaux qui, tout en constituant des réparations autres que locatives mises à la charge du bailleur par l'article 1720 du code civil, ne sont pas des grosses réparations imputées aux propriétaires par l'article 605 du code civil ; qu'en prenant en charge, en 1971 et 1972, des dépenses de gros-oeuvre dans la maison, avec maçonnerie (création de cloisons, poses de carrelage, de plinthes, démolition d'une cheminée, création de jambages et linteaux en béton armé, percement du mur, création de plancher), des travaux de charpente et menuiserie, d'installation du chauffage central, de démolition et réfection de l'installation électrique, des travaux de plomberie, de branchement d'eau potable, l'appelant n'a fait qu'exécuter une obligation qui lui incombait légalement, ainsi qu'à son frère, en qualité de nu-propriétaires (à l'encontre duquel il n'a pourtant formé aucune demande de participation dans le cadre de l'instance au titre des travaux réalisés) ; qu'il s'agissait soit de grosses réparations soit de travaux d'amélioration et qui ne pouvaient constituer une contrepartie à l'occupation du bien, et qui, pour la plupart, n'éteignaient pas une dette de sa mère à son égard ; que seuls les travaux suivants relevaient de l'entretien à la charge de l'usufruitière, au vu des factures et justificatifs versés au débat, comme relevant de travaux d'entretien : – travaux de peinture et papiers peints réalisés par l'entreprise Lamour, pour montant total de 16.626,61 F + 4.954,21 F + 2.299,07 F = 23.879.89 F, – travaux de revêtement de sol par l'entreprise TPS (Tapiflex) pour un montant de 446,36 F, – travaux de revêtement réalisé par l'entreprise Botton pour un montant de 4.157 F, – travaux de menues réparation en toiture (remplacement d'ardoises, dépannage zinguerie) en 1992, 2006 et 2007, pour un montant total de 3645,41 F, – dépenses de ravalement de façade en 1976 pour

un montant de 5.113,24 F, Soit en définitive, une somme de 37.241,90 F ou 5.677,50 euros qui était en principe uniquement à la charge de Mme veuve [O] ; que, même si l'on considère que les travaux réalisés en 1971 et 1972 par [L] [O] pour un montant de 78.067,92 F étaient indispensables à un usage des lieux à titre d'habitation permanente, avant de les donner à bail, Mme [O] était en mesure d'en régler la moitié dès 1972, puisqu'elle a perçu le 22 juin 1972 une somme de 38.301,07 Francs le 22 juin 1972 dans le cadre de la succession de Mme [P], sa demi-soeur ; que l'avance du complément par M. [L] [O] en 1971 et 1972 ne saurait constituer une contrepartie suffisante à 44 années d'occupation sans paiement d'aucun loyer, d'autant plus que celui-ci ne conteste pas, en outre, avoir financé dans son seul intérêt des travaux spécifiques à son activité de médecin (installation d'un appareil de radiographie, d'une salle d'attente équipée, aménagement d'un couloir pour permettre l'accès des patients...) sans qu'il ait fourni de documents comptables, de nature à établir s'il avait pris ou non en compte ces dépenses comme frais professionnels ; que, dans un tableau récapitulatif figurant en page 19 de ses dernières conclusions, l'appelant a évalué à 881.374,03 F le montant total des rentrées d'argent exceptionnelles perçues par Mme [R], entre 1972 et 2000, qui s'ajoutaient à ses revenus habituels tirés de l'exploitation et des fermages ; que l'intimé n'en conteste pas le montant, mais l'utilisation qui en a été faite, en soutenant que ces fonds ont été dépensés à partir de 1973 pour la réfection intégrale de l'immeuble dénommé Maison du Moulin, afin d'y loger M. [W] (nouveau salarié), pour payer le surcoût de salaires et charges de cet emploi, et l'achat de matériels agricoles, ou pour régler des charges complémentaires consécutives au décès de son époux ; que l'appelant soutient pour sa part que la rénovation de la Maison du moulin a été financée par recours à un emprunt dont les échéances ont ensuite été remboursées par les loyers, et il justifie par les bulletins de paie que M. [W] a été recruté en octobre 1973 pour remplacer M. [D] [N], et non comme salarié supplémentaire ; que Mme [R] a pu ouvrir un contrat d'assurance-vie et y déposer en 1994 une somme de 200.000 F ; qu'il est suffisamment établi que Mme [R] aurait pu, dès 1971, tirer des revenus de la partie de la maison occupée par son fils [L] dans le cadre d'une location, au besoin en recourant à un prêt pour la partie des frais lui incombant, dont les échéances auraient été remboursées par les loyers ; que [L] [O] soutient par ailleurs que sa mère était seule dans cette maison immense, qu'elle n'avait ni pu ni voulu louer à des tiers la moitié de la maison qu'elle n'occupait pas, et disposait à ses côtés de la présence de son fils médecin, dont les soins lui ont permis de rester à son domicile jusqu'à l'âge de 90 ans ; mais qu'il ne ressort d'aucune des pièces versées aux débats que Mme [R] se soit opposée à la présence d'un locataire étranger à la famille, ni que M. [L] [O] ait, plus que son frère, prêté assistance à sa mère, dans des conditions excédant l'aide normale que chaque enfant doit à ses parents âgés ; que l'appelant justifie ainsi que [L] [O] a bien bénéficié d'un enrichissement, dès lors que les sommes exposées à l'occasion des travaux incombait aux nus-propriétaires dans leur grande majorité, et sont sans rapport avec les loyers qu'il aurait dû payer au titre de son occupation professionnelle de médecin libéral (de 1971 à 1990) et à titre privé (de 1971 à 2015) ; qu'il en est résulté également un appauvrissement pour Mme [R], qui était en mesure d'aménager les locaux d'habitation litigieux, de les donner en location ;

ALORS QUE pour être rapportable, l'avantage indirect doit avoir causé un appauvrissement du de cujus ; qu'en l'espèce, pour dire que [L] [O] a bénéficié d'un avantage indirect, soumis à rapport, au titre de la mise à disposition sans paiement de loyer d'une partie de la propriété de Saint Césaire dont sa mère, [C] [R], veuve [O] avait l'usufruit et dont il partageait la nue-propriété avec son frère, la cour d'appel a retenu que « même si l'on considère que les travaux réalisés en 1971 et 1972 par [L] [O] pour un montant de 78.067,92 francs étaient indispensables à un usage des lieux à titre d'habitation permanente, avant de les donner à bail, Mme [O] était en mesure d'en régler la moitié dès 1972 » et qu'« il est suffisamment établi que Mme [R] aurait pu, dès 1971, tirer des revenus de la partie de la maison occupée par son fils [L] dans le cadre d'une location, au besoin en recourant à un prêt pour la partie des frais lui incombant, dont les échéances auraient été remboursées par les loyers » ; qu'en statuant ainsi, sans constater que les loyers que Mme [R] aurait été susceptible de percevoir auraient excédé le coût des travaux à effectuer et les intérêts de l'emprunt qu'elle aurait dû souscrire pour les financer, la cour d'appel, qui n'a pas établi la réalité de l'appauvrissement de la défunte, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 843 du code civil, dans sa rédaction applicable au litige.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION (subsidaire)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR condamné M. [L] [O] à rapporter la somme de 261.536,49 euros au titre de cet avantage indirect ;

AUX MOTIFS QUE, sur les demandes de rapport à la succession, [] sur l'appauvrissement de Mme veuve [O] et l'enrichissement de M. [[L]] [O], il ressort des pièces produites qu'après le décès de son père, [L] [O] a occupé une partie

de l'immeuble qui était autrefois habité par leur grand-père paternel ([T] [O]) jusqu'à son décès en 1961 et par leur grand-mère maternelle jusqu'à son décès en 1963, ainsi que par leur garde malade respective ; qu'il apparaît ainsi que les locaux étaient compatibles avec un usage d'habitation jusqu'en 1963, et qu'ils ont ensuite été occupés à titre occasionnel soit par des amis de passage, soit par des vendangeurs, soit par [L] [O] lui-même ainsi que cela ressort de courriers adressés à sa mère (en 1970 et 1971) dans lesquels il annonçait sa venue en lui demandant d'allumer les poêles, même s'il s'agissait alors d'occupations de courte durée ; qu'à cet égard, il ne peut être tiré de conclusions utiles de l'état de vétusté de la partie d'immeuble occupée par Mme veuve [O], tel que constaté par acte d'huissier du 23 juin 2017, et dans l'avis de valeur établi par le cabinet Caillot en 2014, pour en déduire que l'autre partie ayant donné lieu à l'occupation litigieuse par [L] [O] se trouvait dans le même état en 1971, et excluait toute possibilité de location ; que, pour écarter l'existence d'un avantage consenti à titre gratuit, le tribunal a relevé que Mme veuve [O] n'avait que des revenus limités, et que son fils [L] y a réalisé d'importants travaux d'entretien et de rénovation, évalués pour un montant total de 170.000 euros sur l'ensemble de la période qui constituaient une contrepartie à son occupation ; mais que, selon les dispositions de l'article 605 du code civil, Mme veuve [O], usufruitière, n'était tenue qu'aux réparations d'entretien, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit (ce qui n'est pas allégué en l'espèce) ; que l'article 606 du code civil précise que les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien ; qu'il est admis que la personne qui cumule les qualités de nu-propriétaire de l'immeuble et d'occupant, est assimilé au locataire et peut réclamer à l'usufruitier le remboursement des travaux qui, tout en constituant des réparations autres que locatives mises à la charge du bailleur par l'article 1720 du code civil, ne sont pas des grosses réparations imputées aux propriétaires par l'article 605 du code civil ; qu'en prenant en charge, en 1971 et 1972, des dépenses de gros-oeuvre dans la maison, avec maçonnerie (création de cloisons, poses de carrelage, de plinthes, démolition d'une cheminée, création de jambages et linteaux en béton armé, percement du mur, création de plancher), des travaux de charpente et menuiserie, d'installation du chauffage central, de démolition et réfection de l'installation électrique, des travaux de plomberie, de branchement d'eau potable, l'appelant n'a fait qu'exécuter une obligation qui lui incombait légalement, ainsi qu'à son frère, en qualité de nu-propriétaires (à l'encontre duquel il n'a pourtant formé aucune demande de participation dans le cadre de l'instance au titre des travaux réalisés) ; qu'il s'agissait soit de grosses réparations soit de travaux d'amélioration et qui ne pouvaient constituer une contrepartie à l'occupation du bien, et qui, pour la plupart, n'éteignaient pas une dette de sa mère à son égard ; que seuls les travaux suivants relevaient de l'entretien à la charge de l'usufruitière, au vu des factures et justificatifs versés au débat, comme relevant de travaux d'entretien : - travaux de peinture et papiers peints réalisés par l'entreprise Lamour, pour montant total de 16.626,61 F + 4.954,21 F + 2.299,07 F = 23.879,89 F, - travaux de revêtement de sol par l'entreprise TPS (Tapiflex) pour un montant de 446,36 F, - travaux de revêtement réalisé par l'entreprise Botton pour un montant de 4.157 F, - travaux de menues réparation en toiture (remplacement d'ardoises, dépannage zinguerie) en 1992, 2006 et 2007, pour un montant total de 3645,41 F, - dépenses de ravalement de façade en 1976 pour un montant de 5.113,24 F, Soit en définitive, une somme de 37.241,90 F ou 5.677,50 euros qui était en principe uniquement à la charge de Mme veuve [O] ; que, même si l'on considère que les travaux réalisés en 1971 et 1972 par [L] [O] pour un montant de 78.067,92 F étaient indispensables à un usage des lieux à titre d'habitation permanente, avant de les donner à bail, Mme [O] était en mesure d'en régler la moitié dès 1972, puisqu'elle a perçu le 22 juin 1972 une somme de 38.301,07 Francs le 22 juin 1972 dans le cadre de la succession de Mme [P], sa demi-soeur ; que l'avance du complément par M. [L] [O] en 1971 et 1972 ne saurait constituer une contrepartie suffisante à 44 années d'occupation sans paiement d'aucun loyer, d'autant plus que celui-ci ne conteste pas, en outre, avoir financé dans son seul intérêt des travaux spécifiques à son activité de médecin (installation d'un appareil de radiographie, d'une salle d'attente équipée, aménagement d'un couloir pour permettre l'accès des patients...) sans qu'il ait fourni de documents comptables, de nature à établir s'il avait pris ou non en compte ces dépenses comme frais professionnels ; que, dans un tableau récapitulatif figurant en page 19 de ses dernières conclusions, l'appelant a évalué à 881.374,03 F le montant total des rentrées d'argent exceptionnelles perçues par Mme [R], entre 1972 et 2000, qui s'ajoutaient à ses revenus habituels tirés de l'exploitation et des fermages ; que l'intimé n'en conteste pas le montant, mais l'utilisation qui en a été faite, en soutenant que ces fonds ont été dépensés à partir de 1973 pour la réfection intégrale de l'immeuble dénommé Maison du Moulin, afin d'y loger M. [W] (nouveau salarié), pour payer le surcoût de salaires et charges de cet emploi, et l'achat de matériels agricoles, ou pour régler des charges complémentaires consécutives au décès de son époux ; que l'appelant soutient pour sa part que la rénovation de la Maison du moulin a été financée par recours à un emprunt dont les échéances ont ensuite été remboursées par les loyers, et il justifie par les bulletins de paie que M. [W] a été recruté en octobre 1973 pour remplacer M. [D] [N], et non comme salarié supplémentaire ; que Mme [R] a pu ouvrir un contrat

d'assurance-vie et y déposer en 1994 une somme de 200.000 F ; qu'il est suffisamment établi que Mme [R] aurait pu, dès 1971, tirer des revenus de la partie de la maison occupée par son fils [L] dans le cadre d'une location, au besoin en recourant à un prêt pour la partie des frais lui incombant, dont les échéances auraient été remboursées par les loyers ; que [L] [O] soutient par ailleurs que sa mère était seule dans cette maison immense, qu'elle n'avait ni pu ni voulu louer à des tiers la moitié de la maison qu'elle n'occupait pas, et disposait à ses côtés de la présence de son fils médecin, dont les soins lui ont permis de rester à son domicile jusqu'à l'âge de 90 ans ; mais qu'il ne ressort d'aucune des pièces versées aux débats que Madame [R] se soit opposée à la présence d'un locataire étranger à la famille, ni que M. [L] [O] ait, plus que son frère, prêté assistance à sa mère, dans des conditions excédant l'aide normale que chaque enfant doit à ses parents âgés ; que l'appelant justifie ainsi que [L] [O] a bien bénéficié d'un enrichissement, dès lors que les sommes exposées à l'occasion des travaux incombant aux nus-propriétaires dans leur grande majorité, et sont sans rapport avec les loyers qu'il aurait dû payer au titre de son occupation professionnelle de médecin libéral (de 1971 à 1990) et à titre privé (de 1971 à 2015) ; qu'il en est résulté également un appauvrissement pour Madame [R], qui était en mesure d'aménager les locaux d'habitation litigieux, de les donner en location ;

ET AUX MOTIFS QUE, sur le montant du rapport, le montant de l'avantage indirect doit être calculé, hors inflation, en déduisant le montant des réparations et frais d'entretien incombant normalement à l'usufruitière du total des loyers qui auraient dû être payés, en tenant compte de l'état du bien en 1972 que l'on peut évaluer à 168,51 euros par mois, ainsi que proposé par le cabinet Fixage dans son étude (pièce 21 de l'appelant), en prenant pour base un loyer actuel de 800 euros par mois (soit 5 euros par m²), tout à fait compatible avec la qualité de cette maison de maître, dans laquelle M. [F] [O] occupait 160 m² (rez de chaussée et premier étage), et pouvait profiter d'un jardin privatif et de dépendances ; que le rapport à la succession doit être fixé à la somme de: – 267.213,98 euros (montant brut des loyers qui auraient dû être versés depuis euros (soit 334 017,47 euros x 0,8), – dont à déduire le montant des travaux payés pour le compte de l'usufruitière soit 5.677,50 euros, soit un solde de 261.536,49 euros ; qu'il n'y a pas lieu de tenir compte des coefficients de vétustés calculés pour les travaux (pièce 57), dans un rapport de M. [S] non contradictoire, et qui ne contient pas d'explication suffisante sur les taux retenus ;

1) ALORS QUE le montant dû au titre du rapport ne peut excéder l'appauvrissement du de cujus ; que, pour fixer le montant du rapport dû par [L] [O], la cour d'appel a retenu que « le montant de l'avantage indirect doit être calculé, hors inflation, en déduisant le montant des réparations et frais d'entretien incombant normalement à l'usufruitière du total des loyers qui auraient dû être payés compte tenu de l'état du bien en 1972 et que l'on peut évaluer à 168,51 euros par mois », se bornant ainsi à déduire des loyers qui auraient dû être versés « le montant des travaux payés pour le compte de l'usufruitière », c'est-à-dire les réparations d'entretien ; qu'en statuant ainsi, quand l'appauvrissement de Mme [R] correspondant aux loyers non-perçus, il y avait lieu de tenir compte de l'ensemble des réparations qui lui auraient incombées en sa qualité de bailleresse, ce qui incluait les grosses réparations, la cour d'appel a violé les articles 860 et 1720 du code civil ;

2) ALORS QUE le montant dû au titre du rapport ne peut excéder l'appauvrissement du de cujus ; qu'après avoir retenu qu'« il est suffisamment établi que Mme [R] aurait pu, dès 1971, tirer des revenus de la partie de la maison occupée par son fils [L] dans le cadre d'une location, au besoin en recourant à un prêt pour la partie des frais lui incombant, dont les échéances auraient été remboursées par les loyers », la cour d'appel, pour fixer le montant du rapport dû par [L] [O], s'est ainsi bornée à déduire des loyers qui auraient dû être versés « le montant des travaux payés pour le compte de l'usufruitière » ; qu'en statuant ainsi, quand l'appauvrissement de Mme [R] correspondait aux loyers non-perçus, dont il fallait déduire le coût de l'emprunt dont la cour d'appel avait elle-même constaté la nécessité pour financer une partie des travaux qui lui auraient incombé en sa qualité de bailleresse, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 860 du code civil.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR dit que M. [F] [O] est créancier d'une indemnité de gestion d'un montant de 92.600 euros à l'encontre de la succession, pour la période comprise entre juillet 1976 et janvier 2015 ;

AUX MOTIFS QUE, sur la demande de rétribution de [F] [O] depuis juillet 1976, [] en second lieu, [L] [O] fait valoir que [F] [O] n'a jamais été chargé de la gestion des biens de l'indivision ; mais que cet argument est inopérant et ne peut être

retenu, dès lors que le droit à rémunération existe aussi bien pour un mandat de gestion exprès que tacite, en application de l'article 815-3 du code civil ; qu'en l'espèce, l'existence d'un mandat de gestion tacite ne peut être contestée, dès lors que les travaux réguliers et importants réalisés par l'appelant étaient visibles et connus de tous et que de nombreux voisins en attestent ; que de 1976 au 8 février 2015 (date du décès de leur mère), [F] [O] et [L] [O] étaient tous deux nus-proprétaires indivis, et tenus comme tels de réaliser tous les travaux liés aux grosses réparations énumérées à l'article 606 du code civil, sur les parties du domaine non donné à bail à ferme ; qu'en conséquence, durant cette période, l'appelant ne peut prétendre à indemnité au titre des réparations de charpente et hangar agricole, maçonnerie de vieux mur, restauration d'un moulin à eau, démolition ou reconstruction de bâtiments d'exploitation ; que seuls peuvent donner lieu à créance à l'encontre de l'indivision les travaux d'entretien non pris en charge par le fermier en place qui n'exploitait que les terres et vignes et qui ont été assumés par [F] [O] ainsi que cela résulte des attestations concordantes de [A] [E] (voisin de l'appelant), [Z] [J], [I] [B] (maire de [Localité 3] de 1977 à 1989) tels que l'entretien des peupleraies et bordures de ruisseau, entretien des prairies non louées, entretien, gestion et vente des bois, nettoyage et entretien du moulin à eau, taille des arbres, entretien courant des bâtiments, gestion des locations des deux maisons louées par l'indivision ; qu'au demeurant, [L] [O] ne conteste pas que la consistance des biens indivis rendait nécessaire la réalisation de ces travaux ; qu'en ce qui le concerne, et en dehors des travaux qu'il a fait réaliser dans la partie de la maison de [Localité 3] qu'il a personnellement occupée, il ne justifie que de travaux d'entretien d'une clôture et de dessouchages de peupliers entre 2004 et 2006 ; qu'il convient de distinguer deux périodes, pour laquelle l'indemnité de gestion peut être fixée à 200 euros par mois : – l'une correspondant à une créance de [F] [O] à l'encontre de la succession comprise entre juillet 1976 et janvier 2015 et qui doit être fixée à la somme de $200 \times 463 \text{ mois} = 92.600$ euros, – l'autre, postérieure au décès de Mme veuve [O], et qui peut être invoquée contre la succession entre le 8 février 2015 et la date du partage à intervenir, provisoirement arrêtée à la somme de 11.600 euros en novembre 2019, date des dernières écritures de l'appelant, sauf à parfaire au jour du partage, soit un total de 104 200 euros ;

1) ALORS QU'il n'existe pas d'indivision entre l'usufruitier et le nu-proprétaire dont les droits sont de nature différente ; qu'en l'espèce, pour dire que [F] [O] avait reçu mandat tacite de gérer l'indivision, pour la période antérieure au décès de Mme [R], c'est-à-dire de juillet 1976 à janvier 2015, la cour d'appel, après avoir écarté toute indemnisation relative aux grosses réparations, a retenu que « seules [pouvaient] donner lieu à créance à l'encontre de l'indivision les travaux d'entretien » ; qu'en statuant ainsi, quand les travaux d'entretien relevant de l'usufruit, [F] [O] ne pouvait avoir reçu mandat de son co-indivisaire en nue-propriété pour les accomplir, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'article 815-3 du code civil, dans sa rédaction applicable au litige ;

2) ALORS QU'un nu-proprétaire indivis ne peut donner mandat, tacite ou non, à un autre nu-proprétaire indivis pour accomplir des actes qui ne sont pas de leur compétence ; qu'en l'espèce, pour dire que [F] [O] avait reçu mandat tacite de gérer l'indivision, pour la période antérieure au décès de Mme [R], c'est-à-dire de juillet 1976 à janvier 2015, la cour d'appel, après avoir écarté toute indemnisation relative aux grosses réparations, a retenu que « seules [pouvaient] donner lieu à créance à l'encontre de l'indivision les travaux d'entretien » ; qu'en statuant ainsi, quand les travaux d'entretien relevant de l'usufruit, [F] [O] ne pouvait avoir reçu mandat de son co-indivisaire en nue-propriété pour les accomplir, la cour d'appel a violé, par fausse application, l'article 815-3 du code civil, dans sa rédaction applicable au litige.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué, infirmatif de ce chef, d'AVOIR dit que M. [F] [O] est créancier de l'indivision successorale d'une indemnité de gestion d'un montant de 200 euros par mois à compter du 8 février 2015 jusqu'à la date du partage à intervenir, provisoirement arrêtée à la somme de 11.600 euros en novembre 2019, date des dernières écritures de l'appelant ;

AUX MOTIFS QUE, sur la demande de rétribution de [F] [O] depuis juillet 1976, [] en second lieu, [L] [O] fait valoir que [F] [O] n'a jamais été chargé de la gestion des biens de l'indivision ; mais que cet argument est inopérant et ne peut être retenu, dès lors que le droit à rémunération existe aussi bien pour un mandat de gestion exprès que tacite, en application de l'article 815-3 du code civil ; qu'en l'espèce, l'existence d'un mandat de gestion tacite ne peut être contestée, dès lors que les travaux réguliers et importants réalisés par l'appelant étaient visibles et connus de tous et que de nombreux voisins en attestent ; que de 1976 au 8 février 2015 (date du décès de leur mère), [F] [O] et [L] [O]

étaient tous deux nus-proprétaires indivis, et tenus comme tels de réaliser tous les travaux liés aux grosses réparations énumérées à l'article 606 du code civil, sur les parties du domaine non donné à bail à ferme ; qu'en conséquence, durant cette période, l'appelant ne peut prétendre à indemnité au titre des réparations de charpente et hangar agricole, maçonnerie de vieux mur, restauration d'un moulin à eau, démolition ou reconstruction de bâtiments d'exploitation ; que seuls peuvent donner lieu à créance à l'encontre de l'indivision les travaux d'entretien non pris en charge par le fermier en place qui n'exploitait que les terres et vignes et qui ont été assumés par [F] [O] ainsi que cela résulte des attestations concordantes de [A] [E] (voisin de l'appelant), [Z] [J], [I] [B] (maire de [Localité 3] de 1977 à 1989) tels que l'entretien des peupleraies et bordures de ruisseau, entretien des prairies non louées, entretien, gestion et vente des bois, nettoyage et entretien du moulin à eau, taille des arbres, entretien courant des bâtiments, gestion des locations des deux maisons louées par l'indivision ; qu'au demeurant, [L] [O] ne conteste pas que la consistance des biens indivis rendait nécessaire la réalisation de ces travaux ; qu'en ce qui le concerne, et en dehors des travaux qu'il a fait réaliser dans la partie de la maison de [Localité 3] qu'il a personnellement occupée, il ne justifie que de travaux d'entretien d'une clôture et de dessouchages de peupliers entre 2004 et 2006 ; qu'il convient de distinguer deux périodes, pour laquelle l'indemnité de gestion peut être fixée à 200 euros par mois : – l'une correspondant à une créance de [F] [O] à l'encontre de la succession comprise entre juillet 1976 et janvier 2015 et qui doit être fixée à la somme de $200 \times 463 \text{ mois} = 92.600$ euros, – l'autre, postérieure au décès de Mme veuve [O], et qui peut être invoquée contre la succession entre le 8 février 2015 et la date du partage à intervenir, provisoirement arrêtée à la somme de 11.600 euros en novembre 2019, date des dernières écritures de l'appelant, sauf à parfaire au jour du partage, soit un total de 104 200 euros ;

1) ALORS QUE l'indivisaire qui a géré l'indivision n'a droit à la rémunération que de l'activité qu'il a réellement fournie ; que pour dire que [F] [O] était créancier de l'indivision successorale d'une indemnité de gestion d'un montant de 200 euros par mois à compter du 8 février 2015 jusqu'à la date du partage à intervenir, la cour d'appel n'a relevé aucun acte de gestion portant sur un bien indivis postérieur au 8 février 2015 ; qu'en statuant ainsi, sans relever d'actes caractérisant la gestion des biens indivis par [F] [O] postérieurement au décès de Mme [R], la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-2 du code civil ;

2) ALORS QUE l'indivisaire qui a géré l'indivision n'a droit à la rémunération que de l'activité qu'il a réellement fournie ; que la cour d'appel a dit que [F] [O] était créancier de l'indivision successorale d'une indemnité de gestion d'un montant de 200 euros par mois à compter du 8 février 2015 jusqu'à la date du partage à intervenir ; qu'en statuant ainsi, quand il n'est nullement établi que [F] [O] accomplira effectivement des actes de gestion jusqu'au partage, la cour d'appel, qui a fixé une rémunération au titre d'une activité qui n'a pas été fournie, a violé l'article 815-2 du code civil.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de poitiers
9 septembre 2020 (n°18/03031)

Textes **appliqués**

Articles 815-3, dernier alinéa, et 605 du code civil.

Articles 815-3 et 815-12 du code civil.

Les **dates clés**

- Cour de cassation Première chambre civile 02-03-2022
- Cour d'appel de Poitiers 09-09-2020