RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Légifrance
Le service public de la diffusion du droit

Cour de cassation, civile, Chambre civile 1, 14 octobre 2009, 08-17.353, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 1

N° de pourvoi : 08-17.353
Non publié au bulletin
Solution : Cassation

Audience publique du mercredi 14 octobre 2009

Décision attaquée : Cour d'appel de Nancy, du 10 mars 2008

Président
M. Bargue (président)

Avocat(s)
SCP Thomas-Raquin et Bénabent

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que Charles X... est décédé le 21 janvier 2002 en laissant pour lui succéder ses trois enfants, Marcel, Christian et Liliane ; qu'aux termes d'un acte sous seing privé d'avril 2002, ces deux derniers (les consorts X...) sont convenus de vendre à leur frère, Marcel, leurs droits indivis sur un immeuble successoral sis à Damelevieres, moyennant le prix de 30 490 euros soit 15 245 euros pour chacun d'eux, prix fixé sur la base d'une valeur globale du bien de 45 735 euros ; que M. Marcel X... en a joui privativement du 31 juillet 2003 au 22 janvier 2006 ; que les cédants ont refusé de signer l'acte authentique de vente et que, par acte du 22 décembre 2003, M. Christian X... a fait assigner son frère et sa soeur aux fins de rescision pour lésion de la licitation opérée par acte sous seing privé ;

Attendu que pour rejeter la demande en rescision pour lésion formée par les consorts X... et les condamner, sous astreinte, à réitérer l'acte authentique, l'arrêt, après avoir dit que M. Marcel X... supportera les charges exclusivement liées à la

jouissance privative entre le 31 juillet 2003 et le 22 juin 2006, ce dont il résultait que le partage n'était pas encore intervenu, retient que c'est à tort que le premier juge n'a pas cru utile de retenir l'évaluation de l'immeuble fixée par l'expert à 60 000 euros en 2002, caractérisant ainsi la réalisation du partage à cette date ;

Qu'en se déterminant ainsi par des motifs contradictoires, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 mars 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Nancy ; remet, en conséquence, 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 Nancy, autrement composée ;

Condamne MM. Marcel et Christian X... aux dépens ;

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 cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Thomas-Raquin et Bénabent, avocat aux Conseils pour Mme X...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir rejeté la demande en rescision pour lésion formée par Madame Liliane X... de l'acte de licitation-partage d'une maison d'habitation qu'elle détenait en indivision avec ses deux frères Messieurs Christian et Marcel X... et qui avait été attribuée à ce dernier ;

AUX MOTIFS QU' « il convient de rappeler que l'expert judiciaire Monsieur Y... avait dans son rapport en date du 21 mars 2005 considéré que l'immeuble litigieux avait une valeur vénale de 70 000 euros ; que « pour se replacer en 2002-2003 », il avait finalement retenu une valeur vénale de 15% inférieure soit 60 000 euros ; qu'il avait décrit un immeuble « d'entretien assez moyen » avec une mitoyenneté du pignon gauche par le garage ; qu'il notait la présence d'une toiture à double pan avec une couverture (à revoir) en plaques ondulées de type « éternit » (en amiante) ; que l'entretien intérieur était décrit comme passable avec des prestations simples (chaudière très ancienne, traces d'humidité) ; que certes il faut prendre en considération l'inoccupation de l'immeuble depuis plusieurs années ; qu'il faut cependant également tenir compte de la hausse importante du marché immobilier entre 2002 et 2005 ; que d'autre part le rapport de l'expert judiciaire contient en annexe deux avis de valeur émanant d'agents immobiliers de la région et qui font état d'estimations à hauteur de 54 000 et 58 000 euros (valeur janvier 2005) ; que dans ces conditions c'est à tort que le premier juge n'a pas cru utile de retenir l'évaluation de l'expert et a motu proprio déterminé une valeur de 66 000 euros ; que le jugement sera réformé en ce sens, la lésion étant arithmétiquement exclue dans ces conditions ; qu'en ce qui concerne l'indemnité d'occupation c'est par des motifs pertinents que la Cour adopte que le premier juge a dit que Monsieur Marcel X... était redevable de cette indemnité à compter du 31 juillet 2003, relevant exactement que la jouissance privative (par qui que ce soit) n'avait été possible qu'après le partage des meubles ; que d'autre part, il apparaît au vu des pièces du dossier que le 22 juin 2006 Monsieur Marcel X... a fait remettre une copie de la clé de sécurité de l'immeuble aux conseils des intimés ; que cette date marque donc la fin de la jouissance privative ; qu'eu égard à ce qui précède et même si la lésion n'est pas retenue, il ne peut être considéré que les intimés ont eu un comportement fautif envers l'appelant, pouvant justifier l'allocation de dommages et intérêts à celui-ci ; qu'en définitive il y a lieu de réformer le jugement querellé sur la valeur de l'immeuble en 2002, la lésion, l'indemnité d'occupation, les frais et dépens, et statuant à nouveau sur de chefs :

- rejeter la demande en rescision pour lésion de Monsieur Christian X... et de Madame Liliane X...,
- les condamner à réitérer l'acte authentique sous astreinte provisoire de 200 euros par jour à compter de la réquisition du notaire instrumentaire, sous réserve de la signification du présent arrêt antérieurement à cette réquisition,
- dire que les charges afférentes à l'immeuble antérieurement au 31 juillet 2003 et postérieurement au 22 juin 2006 seront

supportées par l'indivision jusqu'à signature de l'acte authentique sus-indiqué,
- dire que Monsieur Marcel X... supportera les charges exclusivement liées à la jouissance privative entre le 31 juillet 2003 et le 22 juin 2006, l'indivision supportant les autres charges pendant la même période ;
qu'il convient encore de fixer l'indemnité d'occupation due à l'indivision constituée par Messieurs Marcel X... et Christian X... et Madame Liliane X... par Monsieur Marcel X... entre le 31 juillet 2003 et le 22 juin 2006 à la somme de 458 euros par mois » ;

ALORS QUE selon les dispositions de l'article 890 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à la loi du 23 juin 2006, applicable en l'espèce, c'est la valeur à l'époque du partage qu'il convient de retenir pour juger s'il y a eu lésion ; que le partage met nécessairement fin à l'indivision ; qu'en se fondant sur la valeur de l'immeuble en 2002, tout en décidant que les charges afférentes à cet immeuble antérieurement au 31 juillet 2003 et postérieurement au 22 juin 2006 seraient supportées par l'indivision, et que Monsieur Marcel X... devrait verser au profit de celle-ci une indemnité d'occupation pour la période entre le 31 juillet 2003 et le 22 juin 2006, ce dont il résultait nécessairement que le partage n'était pas encore intervenu, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 890 du Code civil.