



La maison dans le ciel ***Et autres décomptes au pays du soleil couchant***

La Cour de cassation ne cesse d'intervenir, en matière du calcul des récompenses, à propos de la mesure du profit subsistant. Divorce, décès, elle a dans cet exercice régulièrement à revenir sur des classiques que les magistrats devraient pourtant maîtriser. L'occasion pour moi de rendre un hommage à Hayao Miyazaki, dont les juges devraient s'inspirer pour la rigueur et le souci du détail... mais pas pour l'originalité du scénario !

Revenons tout d'abord à un arrêt rendu en fin d'année dernière par la Cour de cassation (Cass. 1^e civ., 30 nov. 2022, n^o 21-13.662).

Pour évaluer la récompense due par le mari à la communauté en raison de la construction d'une maison sur un terrain propre à celui-ci au moyen de fonds communs, la cour d'appel de Basse-Terre retient que « *l'expertise judiciaire a permis d'évaluer à [208 000 €] la valeur vénale de la construction seule, hors terrain* ».

Après *Le château dans le ciel*¹, voici donc un nouvel ovni, qu'il faudrait peut-être baptiser « la maison planante ». Il est possible de parler d'une expertise hors sol ! Que les magistrats n'auraient évidemment pas dû suivre.

La Cour de cassation est revenue au texte, plus précisément à l'article 1469 du Code civil, pour leur rappeler la démarche : « *il convenait, d'abord, de chiffrer la plus-value procurée à l'immeuble par les travaux d'amélioration en déduisant de la valeur de ce bien au jour de la liquidation celle qu'il aurait eue à la même date sans les travaux réalisés, ensuite, de déterminer le profit subsistant d'après la proportion dans laquelle les fonds empruntés à la communauté avaient contribué aux travaux d'amélioration* ».

Les principes sont donc posés. Leur application peut encore être plus ardue. Le démembrement ajoute ainsi une complexité supplémentaire à l'affaire. Cependant, la solution présentée par les juges doit permettre de tempérer cette crainte.

Une récompense de la nue-propriété à la pleine propriété

Dans une affaire récente, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a d'abord refusé de prendre en considération l'effet des travaux d'amélioration du bien dont le mari était alors nu-propriétaire en vertu d'une donation consentie par sa mère, ceci après avoir pourtant constaté que la communauté avait financé la totalité de ces travaux.

¹ *Le Château dans le ciel*, film d'animation de Hayao Miyazaki, 1986.

Elle a porté son attention sur la différence « *entre la valeur de la nue-propiété du bien et la valeur de la nue-propiété du bien sans les travaux réalisés* » ; elle a appuyé notamment sa conviction sur le fait que le mari n'a « *acquis la pleine propriété du bien qu'après les travaux réalisés* ».

La Cour de cassation établit un mode d'emploi quelque peu différent : « *dans le cas où la communauté a contribué au financement de l'amélioration d'un bien qui a été acquis par l'un des époux en nue-propiété qui se retrouve, au jour de la liquidation de la communauté, en raison du décès de l'usufruitier, en pleine-propiété dans le patrimoine emprunteur, il convient de calculer d'abord la proportion de la contribution du patrimoine créancier à l'amélioration de ce bien, puis d'appliquer cette fraction à la différence entre la valeur du bien en pleine propriété au jour de la liquidation et celle qu'il aurait eue en pleine propriété à la même date sans les améliorations apportées* » (Cass. 1^e civ., 25 oct. 2023, n^o 21-23.139, publié au bulletin). Cela ne vous rappelle rien ?

Il s'agit donc de comparer, non des nues-propiétés qui, seules, ne sont plus, mais les propriétés qu'elles sont devenues après l'extinction de l'usufruit. Notons au passage que la chose, bien qu'elle reste exercice délicat, apparaît néanmoins mission plus aisée à réaliser. Règle de trois enfin en cas de financement partiel seulement, ceci évidemment pour ajuster la récompense à l'effort déployé par le patrimoine prêteur.

Pas sans localisation précise...

Il apparaît utile, en s'appuyant là encore sur un arrêt récent, d'ajouter une dimension essentielle à la question. Il s'agissait au cas particulier de gérer les conséquences, à la dissolution du régime, du remboursement anticipé de l'emprunt souscrit pour l'acquisition, avant le mariage, d'un immeuble. Dans cet exercice, sans cette précision, la puissance de calcul n'est rien.

En effet, retenir le principe d'une récompense au profit subsistant est une chose, en déduire le montant de la récompense en est une autre.

S'appuyant notamment sur les règles applicables au partage de l'indivision (C. civ., art. 829²), la Cour de cassation considère que « *la décision qui se prononce sur une récompense calculée selon le profit subsistant sans fixer la date de jouissance divise est dépourvue de l'autorité de chose jugée sur l'évaluation définitive de cette récompense* » (Cass. 1^e civ., 21 juin 2023, n^o 21-24.851, publié au bulletin).

Le cahier des charges est exigeant... mais clair. Reste donc à terminer le travail sans confondre vitesse et précipitation.

² C. civ., art. 829 :

« *En vue de leur répartition, les biens sont estimés à leur valeur à la date de la jouissance divise telle qu'elle est fixée par l'acte de partage, en tenant compte, s'il y a lieu, des charges les grevant.*

Cette date est la plus proche possible du partage.

Cependant, le juge peut fixer la jouissance divise à une date plus ancienne si le choix de cette date apparaît plus favorable à la réalisation de l'égalité. »