



Fiabiliser le rapport : l'exemple du terrain viabilisé

Très régulièrement les règles du rapport occasionnent des contentieux dont une partie au moins aurait pu – et dû – être éteinte en amont, dès lors qu'il s'agissait d'appliquer la loi plutôt que d'improviser et de décider au doigt mouillé. Dans l'exercice certes peu évident du rapport, le chemin compte au moins autant que le résultat. Mieux vaut donc une cote mal taillée qu'une décote rejetée...

Une fois de plus, la Cour de cassation a remis en cause une décision d'appel à propos de la valeur à rapporter pour un terrain donné et amélioré ensuite par le donataire à ses frais (Cass. 1^e civ., 9 févr. 2022, n° 20-20.587).

Rappelons tout d'abord que « *le rapport est dû de la valeur du bien donné à l'époque du partage, d'après son état à l'époque de la donation* » (C. civ., art. 860, al. 1^{er}). Quelle logique le texte poursuit-il de la sorte ?

Le rapport étant destiné à assurer l'égalité entre enfants en prenant en compte la donation antérieure faite en avancement de part successorale par celui dont il s'agit désormais de partager la succession, il nécessite de faire la part entre ce qui vient du donateur lui-même, unique objet du rapport, et ce qui provient de l'action du donataire, qu'il faut laisser de côté.

Revue de détail

L'application est aussi délicate que le principe semble évident. Car si l'ambition est légitime, dégager cette précieuse valeur de la gangue qui l'entoure relève parfois de l'épreuve herculéenne.

Rien de tel dans l'affaire qui nous occupe. Gérer en la matière la viabilisation d'un terrain semble en effet loin du nettoyage des écuries d'Augias. Et pourtant...

La décote est la clef-à-molette de la valorisation. Elle paraît d'emblée s'adapter à tout et pouvoir tout adapter. Pourquoi dès lors s'embarrasser davantage ?

Plasticité trompeuse. L'insuffisance de l'outil apparaît vite à qui veut bien se pencher sur l'ouvrage.

Prendre le quart ?

Au cas particulier, « *la cour d'appel a, pour déterminer le montant du rapport, appliqué une décote forfaitaire de 25 % sur la valeur actuelle du terrain* » donné en 1967 à un

homme par ses parents, après avoir pourtant affirmé que « *la valeur actuelle du terrain devait être déterminée sans tenir compte de la plus-value en résultant* ».

Pourquoi 25%, d'ailleurs ? Pourquoi pas 20 ou 30 ? Pour donner le change, et prétendre peut-être à la précision d'une science dure quand chaque chiffre ajoute un peu de hasard au précédent, il eut été exotique d'explorer les décimales, et de voir si jamais la vérité ne logeait pas après la virgule.

La cour d'appel a pris le quart sans expliquer ni convaincre. Elle a ainsi fixé à la somme de 187 500 € le rapport dû par le donataire du terrain aux successions de ses parents. Comment payer l'addition pour avoir eu la soustraction distraite...

Forfait à dépasser !

La Cour de cassation n'a en effet guère goûté le forfait.

Rappel de la règle posée par le Code civil... et de la mécanique de la décision contestée : « *l'arrêt applique un abattement de 25 % sur la valeur actuelle du bien pour tenir compte du fait que le donataire l'a viabilisé depuis la date de la donation* ».

Analyse comparée de la démarche : la cour d'appel a tranché « *sans rechercher la valeur du bien à l'époque du partage d'après son état à l'époque de la donation* ».

Sanction de la violation de l'article 860 du Code civil : l'arrêt est cassé.

Ne pas se tromper de motivation...

La cour d'appel, sait-on jamais, a peut-être eu du nez : peut-être en effet a-t-elle abouti à une estimation correcte. Le chiffre ne suffit pas. Il doit s'appuyer sur la méthode voulue par le législateur, et le faire savoir.

L'œuvre humaine est toujours imparfaite. Et les équations dérivées du texte régulièrement fort complexes. Il faut donc savoir faire bonne figure : revendiquer le texte pour afficher sa fidélité à l'esprit, à défaut de mieux, et laisser les cotes mal taillées dans l'ombre.

Si la décision a été rendue au visa de l'article 860, alinéa 1^{er}, du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 23 juin 2006, notons que la solution est applicable *mutatis mutandis* à la version actuellement en vigueur puisque le texte n'a pas évolué sur ce point.