

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 16 mars 2017

N° de pourvoi: 15-12384

ECLI:FR:CCASS:2017:C300314

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Chauvin (président), président

Me Le Prado, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 2 décembre 2014), qu'en 2004, Mme X... et M. Y..., qui vivaient en concubinage, ont fait édifier, sur un terrain appartenant à Mme X..., une maison d'habitation dont la construction a été financée par divers emprunts ; qu'en février 2011, le couple s'est séparé et Mme X... a vendu le bien ; que, le 14 avril 2012, les parties sont convenues des modalités de remboursement de l'emprunt souscrit pendant la vie commune pour l'achat de panneaux photovoltaïques ; que M. Y... a assigné Mme X... en remboursement des échéances des prêts souscrits pour l'édification de la maison et en paiement de sommes au titre de l'inexécution de la convention de 2012 ;

Sur le premier moyen, pris en ses première, troisième, quatrième et cinquième branches :

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de la condamner à payer une certaine somme à M. Y... sur le fondement de l'article 555 du code civil, alors, selon le moyen :

1°/ que l'indemnisation de celui qui a concouru à la construction d'un ouvrage sur le terrain d'autrui est subordonnée au caractère exclusif de sa participation ; qu'en jugeant au contraire que l'indemnisation de M. Y... n'était pas subordonnée au caractère exclusif de la participation de celui-ci à la construction de la maison de Mme X..., la cour d'appel a violé

l'article 555 du code civil ;

2°/ que, subsidiairement, celui qui a concouru à la construction d'un ouvrage sur le terrain d'autrui ne peut pas prétendre à une indemnisation si sa participation personnelle et financière aux travaux de construction n'excède pas, par son ampleur, sa contribution normale aux dépenses de la vie courante ; que dans ses conclusions d'appel, Mme X... faisait valoir que la prise en charge par M. Y... du remboursement des prêts trouvait sa cause dans sa collaboration aux dépenses de la vie commune et à l'entretien et l'éducation de leur enfant commun, Benjamin ; qu'en ne recherchant, comme elle y était invitée, si le financement par M. Y... des travaux de construction ne correspondait pas à sa contribution normale aux dépenses de la vie courante et à l'entretien de son enfant, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 555 et 894 du code civil ;

3°/ que celui qui a concouru à la construction d'un ouvrage sur le terrain d'autrui ne peut pas prétendre à une indemnisation si sa participation personnelle et financière aux travaux de construction trouve sa contrepartie dans l'hébergement gratuit dont il a bénéficié pendant la vie commune ; que dans ses conclusions d'appel, Mme X... faisait valoir que la prise en charge par M. Y... du remboursement des prêts trouvait sa cause dans l'hébergement gratuit dont il avait bénéficié pendant sept ans et dans sa collaboration aux dépenses de la vie commune et à l'entretien et l'éducation de ses propres enfants tous hébergés dans la maison commune, notamment Coraline et Stéffie nées d'un premier mariage ; qu'en ne recherchant, comme elle y était invitée, si la circonstance que M. Y... avait été hébergé gratuitement pendant sept ans avec ses deux filles issues d'un précédent mariage dans la maison de Mme X... ne constituait pas la contrepartie du financement des travaux de construction, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 555 et 894 du code civil ;

4°/ qu'en toute hypothèse, le concubin qui a participé au financement d'une construction sur le terrain de sa concubine ne peut en obtenir remboursement, après la séparation, que s'il rapporte la preuve qu'il n'était animé d'aucune intention libérale à l'égard de cette dernière ; qu'en se bornant à affirmer qu'aucune intention libérale ne pouvait être opposée M. Y..., sans indiquer la raison d'une telle impossibilité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 555 et 894 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant retenu exactement qu'en l'absence de convention particulière réglant le sort de la construction, les dispositions de l'article 555 du code civil ont vocation à régir les rapports entre les concubins, que l'existence d'une telle convention ne peut se déduire de leur seule situation de concubinage et que l'indemnisation de celui qui a concouru à la construction d'ouvrage sur le terrain d'autrui, telle que visée par ce texte, n'est pas subordonnée au caractère exclusif de sa participation, la cour d'appel, qui a estimé souverainement que M. Y... démontrait avoir participé, sans intention libérale, au coût de la construction, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur la deuxième branche du premier moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le second moyen :

Vu les articles 1134 et 1147 du code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu que, pour condamner Mme X... à verser à M. Y... la somme de 26 272,76 euros au titre de l'inexécution de la convention du 14 avril 2012, l'arrêt retient qu'aux termes de celle-ci, Mme X... se déclarait seule débitrice, en qualité de propriétaire de l'immeuble, des mensualités de l'emprunt, en précisant que depuis le mois de janvier 2012, les prélèvements étaient réalisés sur son propre compte bancaire et que M. Y... démontre être poursuivi par le créancier pour ce montant, par une mise en demeure du 26 novembre 2012 ;

Qu'en statuant ainsi, tout en relevant que M. Y... ne justifiait pas du règlement de cette somme, la cour d'appel, qui a réparé un préjudice éventuel, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en qu'il a condamné Mme X... à verser à M. Y... la somme de 26 272,76 euros au titre de l'inexécution de la convention signée entre les parties le 14 avril 2012,

l'arrêt rendu le 2 décembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 Rennes, autrement composée ;

Condamne M. Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du seize mars deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour Mme X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Mme X... à régler à M. Y... la somme de 75.584,20 euros sur le fondement de l'article 555 du code civil, outre 2500 euros à titre de dommages-intérêts,

AUX MOTIFS QUE l'article 555 du code civil dispose que lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit soit d'en conserver la propriété soit d'obliger le tiers à les enlever et précise notamment que si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit à son choix rembourser aux tiers soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main d'oeuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages ; qu'en l'absence de convention particulière réglant le sort de la construction, ces dispositions ont vocation à régir les rapports entre concubins, l'existence d'une telle convention ne pouvant se déduire de leur seule situation de concubinage ; qu'il ressort des pièces produites que M. Y... a contracté en son seul nom un prêt Compte Epargne Logement et avec Mme X... un emprunt auprès du CIL et trois emprunts auprès du Crédit Agricole numéro 70002700679, 70002700660 et 70002700652 pour permettre l'acquisition du terrain mis au nom de Mme X... et la construction de la maison d'habitation soit une opération de 145.000 euros; qu'il a ainsi procédé seul au remboursement de ces prêts jusqu'en fin août 2011 comme en attestent ses relevés de compte Crédit Agricole communiqués, son ex-compagne ne versant pas le moindre élément justifiant d'un règlement par ses propres soins ou de virements sur le compte personnel de son concubin afin de participer audit remboursement ; que les remboursements ainsi opérés représentent une somme de 63.290 euros ; que M. Y... fait valoir l'utilisation de son épargne salariale en quatre opérations et pour un montant global de 12.294,20 euros intervenues pour trois d'entre elles concomitamment à la souscription des emprunts auprès du crédit agricole, dont le plan de financement retenait un apport personnel de 8.653,72 euros, pour lequel l'appelante ne justifie de la libération d'aucuns fonds personnels ; que rapprochés du relevé de compte individuel de participation des salariés aux fruits de l'expansion des entreprises édité par son employeur et portant la mention acquisition de la résidence principale en regard de ces déblocages, ces éléments établissent clairement que ces sommes ont servi à la construction de la maison d'habitation ; que, alors que Mme X... a choisi de ne pas produire l'acte de cession du bien permettant d'en connaître le prix de vente et ainsi la plus-value réalisée, M. Y... sollicite le coût de la construction de la maison qu'il a démontré avoir payé soit 75.584,20 euros, dont le règlement n'est pas contesté par l'appelante, l'indemnisation de celui qui a concouru à la construction d'ouvrage sur le terrain d'autrui telle que visée par l'article 555 du code civil, n'étant pas subordonnée au caractère exclusif de sa participation et sans qu'une intention libérale puisse en la matière être opposée ;

1) ALORS QUE l'indemnisation de celui qui a concouru à la construction d'un ouvrage sur le terrain d'autrui est subordonnée au caractère exclusif de sa participation ; qu'en jugeant au contraire que l'indemnisation de M. Y... n'était pas subordonnée au caractère exclusif de la participation de celui-ci à la construction de la maison de Mme X..., la cour d'appel a violé l'article 555 du code civil ;

2) ALORS QUE le juge a l'obligation de ne pas dénaturer les documents de la cause ; que les extraits du compte bancaire de M. Y... (pièces adverses n°15 et 18), sur lequel étaient prélevées les échéances des prêts souscrits par celui-ci pour financer la construction de la maison de Mme X..., faisaient apparaître que ce compte était régulièrement alimenté par des virements provenant du compte joint ouvert par les concubins ; qu'en affirmant que Mme X... ne verse pas le moindre élément justifiant d'un règlement par ses propres soins ou de virements sur le compte personnel de son concubin afin de participer audit remboursement, la cour d'appel qui a dénaturé par omission lesdits relevés de compte bancaire, a violé l'article 1134 du code civil ;

3) ALORS subsidiairement QUE celui qui a concouru à la construction d'un ouvrage sur le terrain d'autrui ne peut pas prétendre à une indemnisation si sa participation personnelle et financière aux travaux de construction n'excède pas, par son ampleur, sa contribution normale aux dépenses de la vie courante ; que dans ses conclusions d'appel, Mme X... faisait valoir que la prise en charge par M. Y... du remboursement des prêts trouvait sa cause dans sa collaboration aux dépenses de la vie commune et à l'entretien et l'éducation de leur enfant commun, Benjamin ; qu'en ne recherchant, comme elle y était invitée, si le financement par M. Y... des travaux de construction ne correspondait pas à sa contribution normale aux dépenses de la vie courante et à l'entretien de son enfant, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 555 et 894 du code civil ;

4) ALORS QUE celui qui a concouru à la construction d'un ouvrage sur le terrain d'autrui ne peut pas prétendre à une indemnisation si sa participation personnelle et financière aux travaux de construction trouve sa contrepartie dans l'hébergement gratuit dont il a bénéficié pendant la vie commune ; que dans ses conclusions d'appel, Mme X... faisait valoir que la prise en charge par M. Y... du remboursement des prêts trouvait sa cause dans l'hébergement gratuit dont il avait bénéficié pendant sept ans et dans sa collaboration aux dépenses de la vie commune et à l'entretien et l'éducation de ses propres enfants tous hébergés dans la maison commune, notamment Coraline et Stéffie nées d'un premier mariage ; qu'en ne recherchant, comme elle y était invitée, si la circonstance que M. Y... avait été hébergé gratuitement pendant sept ans avec ses deux filles issues d'un précédent mariage dans la maison de Mme X... ne constituait pas la contrepartie du financement des travaux de construction, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 555 et 894 du code civil ;

5) ALORS, en toute hypothèse, QUE le concubin qui a participé au financement d'une construction sur le terrain de sa concubine ne peut en obtenir remboursement, après la séparation, que s'il rapporte la preuve qu'il n'était animé d'aucune d'intention libérale à l'égard de cette dernière ; qu'en se bornant à affirmer qu'aucune intention libérale ne pouvait être opposée M. Y..., sans indiquer la raison d'une telle impossibilité, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 555 et 894 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné Mme X... à régler à M. Y... la somme de 26.272,76 euros au titre de l'inexécution de la convention signée entre les parties le 14

avril 2012 ;

AUX MOTIFS QUE M. Y... ne justifiant pas du règlement de la somme de 26.272,76 euros, il n'y a pas lieu à application de l'article 555 du code civil pour le prêt contracté auprès de l'organisme de crédit Sofémo et qui a servi à l'achat de panneaux photovoltaïques ; que néanmoins, l'intimé démontre être poursuivi par ledit organisme pour ce montant -mise en demeure du 26 novembre 2012-, Mme X... n'ayant pas respecté la convention signée entre les parties le 14 avril 2012 et aux termes de laquelle elle se déclarait seule débitrice des mensualités de l'emprunt ainsi souscrit en qualité de propriétaire de l'immeuble en précisant que depuis janvier 2012, les prélèvements étaient désormais réalisés sur son propre compte bancaire et au mépris des dispositions de l'article 1134 du code civil qui énoncent que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que de manière fondée le premier juge a donc condamné Mme X... à verser à M. Y... la somme de 26.272,76 euros en ce qu'elle est tenue aux termes de cette convention et de toutes les suites en résultant, l'action en nullité engagée le 30 avril 2012 contre la société Next Génération et la Sofemo ne constituant pas la cause étrangère retenue par la loi soit celle ne pouvant lui être imputée ; Attendu que M. Y... forme une demande de dommages et intérêts en faisant valoir le préjudice subi par la non prise en charge par son ex-compagne des remboursements des prêts souscrits à leurs deux noms ou au nom de Deniaud alors qu'elle a perçu le prix de vente du bien, prix qu'elle n'a jamais révélé ; que toutefois, l'intimé ne démontre pas régler effectivement ces prêts ; que seule est acquise la défaillance fautive de l'appelante relativement à la convention d'avril 2012 et qui a conduit à la mise en demeure de novembre 2012 adressée à M. Y... ; qu'en l'état, ce préjudice doit être considéré comme moral ; qu'une somme de 2.500 euros sera allouée pour réparer le préjudice de M. Y... ;

1) ALORS QUE le juge a l'obligation de ne pas dénaturer les écrits soumis à son examen ; que la convention conclue le 14 avril 2012 entre M. Y... et Mme X... permettait uniquement à celui-ci d'obtenir de celle-là le remboursement des sommes qu'il aurait, le cas échéant, été condamné à payer à la société Sofémo-Next Génération au titre de l'acquisition de panneaux photovoltaïques ; qu'en aucune manière, cette convention ne permettait à M. Y... d'obtenir, en l'état, paiement auprès de Mme X... des sommes dues au titre du contrat de prêt et non réglées à l'organisme prêteur ; qu'en affirmant au contraire que cette convention rendait Mme X... immédiatement débitrice envers M. Y... d'une somme de 26.272,76 euros, la cour d'appel l'a dénaturée, violant ainsi l'article 1134 du code civil ;

2) ALORS QUE les conventions tiennent lieu de loi entre les parties ; que la convention du 14 avril 2012 avait pour seul objet et effet de régler, entre M. Y... et Mme X..., les conséquences du contrat de prêt Sofémo-Next Génération que ces derniers avaient solidairement souscrit ; que cette convention permettait uniquement à M. Y... d'obtenir de Mme X... le remboursement des sommes qu'il aurait, le cas échéant, été condamné à payer au prêteur, auquel la convention était inopposable ; qu'en considérant que M. Y... était en droit d'obtenir de Mme X... le paiement d'une somme de 26.272,76 euros, quand il ressortait de ses propres constatations qu'il ne justifiait pas du règlement de cette somme, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1134 du code civil ;

3) ALORS, en toute hypothèse, QUE seul est réparable le préjudice certain, né et actuel ;

qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que M. Y... ne justifiait pas du règlement de la somme de 26.272,76 euros due au titre du prêt Sofémo-Next Génération souscrit pour l'acquisition de panneaux photovoltaïques, qu'il était simplement mis en demeure de régler cette somme par l'organisme prêteur et attiré en intervention forcée à la procédure initiée par Mme X... tendant à obtenir la nullité des contrats de vente et de prêt afférents à ces panneaux photovoltaïques ; qu'en lui allouant la somme de 26.272,76 euros au titre de l'inexécution de la convention signée entre les parties le 14 avril 2012, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations d'où il ressortait que le préjudice de M. Y... était simplement éventuel en l'absence de règlement ou de toute condamnation judiciaire au paiement de ladite somme, en violation des articles 1147 et 149 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Rennes , du 2 décembre 2014