

FAMILLE

Récompense pour amélioration d'un bien en nue-propiété se retrouvant en pleine propriété à la liquidation

Inf. 10

Comment calculer la récompense lorsque des travaux d'amélioration sont financés par des deniers communs sur un bien propre alors détenu en nue-propiété, qui devient ensuite la pleine propriété à la liquidation ? La Cour de cassation y a récemment répondu.

Cass. 1^o civ. 25-10-2023 n^o 21-23.139 FS-B

Gulsen Yildirim,
professeur à l'Université
de Limoges, directrice exécutive
du Creop (UR 15561)

1. Contexte de l'affaire. Les faits de l'espèce étaient les suivants. Un homme marié sans contrat, reçoit par donation la nue-propiété d'un immeuble. Il fait réaliser des travaux d'amélioration au moyen de deniers communs. Entre-temps, l'usufruitière du bien décède et l'homme devient plein propriétaire de l'immeuble. Il divorce. Lors des opérations de liquidation et de partage, son ex-femme et lui s'opposent sur le montant de la récompense due à la communauté au titre du financement des travaux. S'il ne fait aucun doute qu'elle doit être calculée selon le profit subsistant, c'est-à-dire selon la proportion de contribution de la communauté à l'amélioration du bien propre, les valeurs de référence sont sujettes à discussion. La cour d'appel se fonde sur les seules valeurs du bien en nue-propiété, avant et après les travaux dès lors que le mari n'avait récupéré la pleine propriété qu'après la réalisation des travaux. Au contraire, l'épouse estime qu'en cas d'amélioration d'un propre, le

profit subsistant doit être calculé en faisant la différence entre les valeurs du bien avec et sans les travaux réalisés, à la date de la liquidation de la communauté, donc en pleine propriété.

2. Décision. La Haute Juridiction casse l'arrêt d'appel sans renvoi. Il résulte de l'article 1469 du Code civil que :

- d'une part, la récompense est égale au profit subsistant quand la valeur empruntée à la communauté a servi à améliorer un bien propre qui se retrouve, au jour de la liquidation, dans le patrimoine emprunteur ;

- d'autre part, le profit subsistant, qui représente l'avantage réellement procuré au fonds emprunteur, se détermine d'après la proportion dans laquelle les fonds empruntés à la communauté ont contribué au financement de l'amélioration de ce propre.

Il s'ensuit que, 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 propriété dans le patrimoine emprunteur, il faut :

- calculer d'abord la proportion de la contribution du patrimoine créancier à l'amélioration de ce bien ;

- puis 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.

3. Élément de discussion. La Cour de cassation livre de précieux enseignements sur l'évaluation du profit subsistant en présence du financement par la communauté d'amélioration de biens propres en démembrement. En l'espèce, l'existence de l'enrichissement de la masse propre fondant le droit à récompense n'était pas discutée. De même, la nature de la dépense ne faisait

pas débat. Les difficultés liquidatives se sont cristallisées autour du calcul de la récompense. Sur ce point, la Haute Juridiction rappelle une évidence et apporte une précision utile en présence d'une dépense portant sur un bien démembré.

4. Rappel des règles de calcul du profit subsistant. Pour mémoire, le profit subsistant, qui représente l'avantage réellement procuré au fonds emprunteur, se détermine d'après la proportion dans laquelle les fonds empruntés à la communauté ont contribué au financement de l'amélioration du bien propre. Reste néanmoins à savoir comment se calcule ce profit subsistant. S'agissant d'une dépense d'amélioration, il se détermine à partir de la fameuse méthode de la comparaison par soustraction, c'est-à-dire la différence existant entre la valeur du bien amélioré au jour de la liquidation et celle qui aurait été la sienne si aucune amélioration n'avait été réalisée. L'enjeu est toutefois d'appliquer cette logique à l'hypothèse du financement par la communauté de l'amélioration d'un bien en nue-propiété au moment de la dépense et qui se retrouve, au jour de la liquidation, du fait du décès de l'usufruitier, en pleine propriété dans la masse propre de cet époux. Sur ce point, l'arrêt attire l'attention sur ce qu'il convient de faire et sur ce qu'il ne faut, au contraire, surtout pas faire.

Ce qu'il ne faut pas faire

5. Raisonnement de la cour d'appel. Tout d'abord, la méthode Valeur actuelle du bien en nue-propiété avec les travaux - Valeur actuelle du bien en nue-propiété sans les travaux, retenue par les juges d'appel, méconnaît la notion même de profit subsistant. Certes, on serait tenté de dire que la valeur actuelle doit être déterminée selon l'état du bien au jour de l'amélioration et que le mari n'a récupéré la pleine propriété qu'après la réalisation des travaux. Mais

l'extinction d'un usufruit (en ce sens, Cass. 1^{re} civ. 3-2-2010 n° 09-85.345 : BPAIT 2/10 inf 81 pour un terrain initialement construc-

table qui est devenu inconstructible au jour de la liquidation). C'est pourquoi, la méthode qui se limite aux seules valeurs en nue-propiété est à proscrire, ce qui jus-

||
La solution dégagée, pour nouvelle qu'elle est pour une dépense d'amélioration, n'en est pas moins dans la continuité

8. Dans notre cas, la méthode retenue équivaut à valider celle invoquée par l'époux dans son pourvoi puisque la communauté avait financé la totalité des travaux (100%). Par conséquent, la récompense correspondait à l'intégralité de la plus-value générée par l'amélioration au bien en

Accédez gratuitement à la revue



Pour lire la suite de l'article, testez gratuitement la revue **Solution Notaire Hebdo**

Ce qu'il faut faire

7. Rectification de la Cour de cassation. La Cour de cassation apporte un complément à l'argumentaire de l'époux. En effet, il convient dans un premier temps de déterminer dans quelle proportion la masse créancière de la récompense a participé à l'amélioration du bien au jour de cette dépense. Cette précision est logique car si la contribution de la masse créancière n'est que partielle, la récompense est tout simplement à proportion. L'amélioration n'ayant été financée que pour partie par ladite masse créancière, la récompense est dans la même mesure (en ce sens, Cass.

méthode de calcul de la récompense dans l'hypothèse du financement partiel, par la communauté, de l'acquisition en propre par de l'amélioration. La soustraction entre un époux de la nue-propiété d'un côté, la valeur pleine propriété de l'autre, sans les travaux est donc incomplète.

10. Dans cette affaire, un époux commun en biens avait reçu par donation-partage de ses parents, la nue-propiété de plusieurs biens sur lesquels les donateurs s'étaient réservé un usufruit. En contrepartie de l'attribution de ce lot, le donataire copartagé avait dû s'acquitter d'une souite financée à l'aide de fonds communs. Comme dans notre cas, l'époux gratifié était entre-temps devenu plein propriétaire des biens en raison du décès des usufruitiers. Après avoir rappelé la définition constante du profit subsistant et la nécessité de recourir à une évaluation proportionnelle en présence d'un financement partiel, les Hauts Magistrats livrent le raisonnement à suivre en présence

La suite est réservée à nos abonnés.

récompense peut varier en raison de circonstances et ces variations économiques ou touchant la nature du bien sont prises en considération dans une déduction des lots qu'elles sont extérieures à la volonté du débiteur, ce qui est le cas

la valeur apportée par l'amélioration au bien en pleine propriété (Valeur actuelle du bien avec les travaux - Valeur actuelle du bien en nue-propiété au jour de la liquidation de la communauté) / Valeur du bien en

de la nue-propiété du bien au jour de cette acquisition, puis d'appliquer cette proportion à la valeur de la pleine propriété au jour de la liquidation de la communauté) / Valeur du bien en

EDITIONS FRANCIS LEFEBVRE

Lefebvre Dalloz



Mémento

Droit De La Famille 2022-2023

TOUT LE DROIT DE LA FAMILLE : CIVIL, FISCAL, PATRIMONIAL,
PROTECTION SOCIALE, PÉNAL



Régime matrimonial, assurance-vie, adoption, conjoint survivant, pension alimentaire... Ce Mémento répond à toutes vos questions !

Ce Mémento 2022-2023 traite du droit de la famille dans toutes ses composantes et de façon transversale en proposant, pour chaque thème abordé :

- les règles civiles (y compris de droit international privé)
- les implications patrimoniales
- L'ensemble de la jurisprudence (environ 1 200 arrêts) et les textes sources ont été analysés pour vous en donner une synthèse directement opérationnelle

[Je découvre](#)

Lefebvre Dalloz