



PLUS VALUE ET PATRIMOINE ENRICHIS

publié le **03/09/2013**, vu **2929 fois**, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Comment calculer une plus-value procurée au patrimoine enrichi ? La première Chambre Civile de la Cour de Cassation le 13 Février 2013, pourvoi N°11-24825 nous rappelle au visa de l'article 1469 al 3 du code civil que: « si la récompense due à la communauté devait être fixée d'après la proportion dans laquelle les fonds empruntés à la communauté avaient contribué au financement de la nouvelle construction, la plus-value procurée au patrimoine enrichi devait être déterminée, non par une revalorisation de la dépense faite, mais en déduisant de la valeur actuelle de l'immeuble la valeur actuelle de ce bien dans sa consistance antérieure aux travaux ouvrant droit à récompense ».

Comment calculer une plus-value procurée au patrimoine enrichi ?

La **première Chambre Civile de la Cour de Cassation le 13 Février 2013**, pourvoi N°11-24825 nous rappelle au visa de l'article 1469 al 3 du code civil que:

« si la récompense due à la communauté devait être fixée d'après la proportion dans laquelle les fonds empruntés à la communauté avaient contribué au financement de la nouvelle construction, la plus-value procurée au patrimoine enrichi devait être déterminée, non par une revalorisation de la dépense faite, mais en déduisant de la valeur actuelle de l'immeuble la valeur actuelle de ce bien dans sa consistance antérieure aux travaux ouvrant droit à récompense ».

En l'espèce, un homme achète un terrain et la maison d'habitation qui y est déjà édifée. Deux ans après, il se marie sous le régime conventionnel de la communauté réduite aux acquêts qui précise qu'une somme reste due au titre d'un prêt contracté par le mari et que les futurs époux ont souscrit, conjointement et solidairement, deux emprunts. Au cours du mariage, l'époux fait construire une nouvelle maison d'habitation sur le terrain lui appartenant en propre. Mais, le couple divorce et des difficultés naissent lors de la liquidation et du partage de leur communauté. L'époux doit alors récompense à la communauté au titre des fonds communs employés pour rembourser les trois emprunts contractés pour financer la construction de la nouvelle maison d'habitation sur le terrain lui appartenant en propre. Pour évaluer la plus-value produite par les travaux, la cour d'appel se fonde sur un rapport d'expertise qui réévalue les dépenses.

Mais la Cour de cassation censure ce raisonnement en visant l'article 1469, alinéa 3, du Code civil. Elle indique que « si la récompense due à la communauté devait être fixée d'après la proportion dans laquelle les fonds empruntés à la communauté avaient contribué au financement de la nouvelle construction, la plus-value procurée au patrimoine enrichi devait être déterminée, non par une revalorisation de la dépense faite, mais en déduisant de la valeur actuelle de l'immeuble la valeur actuelle de ce bien dans sa consistance antérieure aux travaux ouvrant droit à récompense ».

Présentation de 1ere Civ, 13 Février 2013, pourvoi N°11-

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

Attendu, selon les arrêts attaqués, que, le 11 octobre 1989, M. X... a acquis un terrain sur lequel était édifié une maison d'habitation ; que, le 26 octobre 1991, il a épousé Mme Y... sous le régime conventionnel de la communauté réduite aux acquêts, le contrat de mariage précisant qu'il restait dû au titre d'un prêt contracté par M. X... une somme de 48 686, 21 francs (7 422, 16 €) et que les futurs époux avaient souscrit, conjointement et solidairement, deux emprunts d'un montant total de 365 400 francs (55 704, 87 €) ; qu'après le mariage, M. X... a fait construire une nouvelle maison d'habitation sur le terrain lui appartenant en propre ; que le divorce des époux a été prononcé par un jugement du 20 mars 2002, confirmé par un arrêt du 8 avril 2004, sur une assignation délivrée le 23 juillet 1999 ; qu'en 2004, M. X... a apporté l'immeuble à une société civile immobilière constituée avec sa mère et dont il détient 1128 des 1129 parts sociales ; que des difficultés sont nées pour la liquidation et le partage de leur communauté ;

Sur les deux premières branches du premier moyen et les deuxième et troisième moyens, pris en leurs diverses branches, ci-après annexés :

Attendu que ces griefs ne sont pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

Mais sur la troisième branche du premier moyen :

Vu l'article 1469, alinéa 3, du code civil ;

Attendu que, pour fixer à 83 143, 56 € le montant de la récompense due par M. X... à la communauté au titre des deniers communs employés pour rembourser les trois emprunts contractés pour financer la construction de la nouvelle maison d'habitation sur le terrain lui appartenant en propre, après avoir relevé que la communauté avait remboursé la somme totale de 48 069, 68 €, estimé que l'immeuble avait une valeur actuelle de 267 000 €, que le terrain avait une valeur actuelle de 59 500 €, et que les parts de la SCI détenues par M. X..., subrogées à l'immeuble, avaient la même valeur, l'arrêt du 19 mai 2011 énonce, pour évaluer le profit subsistant, " qu'il convient de retenir la méthode proposée par l'expert qui consiste à déterminer, compte tenu de la valeur actualisée des sommes financées par la communauté-soit les prêts et le capital contracté seul par M. X... également remboursé par les deniers communs à hauteur de 7 422, 16 € et donc 63 127, 03 € au total-, la plus-value apportée par les travaux financés par ces sommes au regard de la valeur totale de l'immeuble, qu'à cette fin, sont pris en compte l'évaluation de l'indice INSEE du coût de la construction entre 1991 et 2010 et le coefficient déterminé par l'article 150 VB 4° du code général des impôts actuellement applicable, permettant de déterminer la plus-value apportée à l'existant par des travaux, la revalorisation étant de 15 % de la valeur du bien, que ces calculs sont imposés par le fait que l'affectation des sommes empruntées n'est pas justifiée et que, faute de toute précision donnée à l'expert par M. X... sur la consistance réelle des travaux effectués dans l'immeuble, seuls des éléments théoriques peuvent être retenus, que les prêts CEL et PEL et le capital emprunté par M. X... seul ont permis de financer des travaux pour un montant revalorisé de 94 942, 55 €, que la plus-value apportée par ces travaux à la construction peut, en conséquence, être retenue pour 109 183, 93 € ", et que doit être pris " en compte le fait que les deniers de la communauté n'ont pas remboursé la totalité des prêts CEL et

PEL, augmentés du capital restant dû au titre du prêt contracté par M. X... seul, mais uniquement la somme de 48 069, 68 € tel que précédemment relevé (soit 76, 15 % des sommes restant dues) " ;

Qu'en statuant ainsi, alors que si la récompense due à la communauté devait être fixée d'après la proportion dans laquelle les fonds empruntés à la communauté avaient contribué au financement de la nouvelle construction, la plus-value procurée au patrimoine enrichi devait être déterminée, non par une revalorisation de la dépense faite, mais en déduisant de la valeur actuelle de l'immeuble la valeur actuelle de ce bien dans sa consistance antérieure aux travaux ouvrant droit à récompense, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

Rejette le pourvoi en ce qu'il est formé à l'encontre de l'arrêt du 4 janvier 2010 ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a dit que la récompense due par M. X... à la communauté au titre des financements apportés par cette dernière pour son immeuble propre est de 83 143, 56 euros, l'arrêt rendu le 19 mai 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; 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 d'Amiens ;

Laisse à chacune des parties la charge de ses propres dépens ;

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

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions en cliquant sur <http://www.conseil-juridique.net/sabine-haddad/avocat-1372.htm>

Sabine HADDAD

Avocat au barreau de Paris