

Cour de cassation

11 février 2009

n° 06-12.140

Publication : Bulletin 2009, I, n° 29

Citations Dalloz

Codes :

- Code civil, Art. 3

Revues :

- Recueil Dalloz 2009. p. 1658.
- Revue critique de droit international privé 2009. p. 512.

Sommaire :

En matière de succession immobilière, le renvoi opéré par la loi de situation de l'immeuble ne peut être admis que s'il assure l'unité successorale et l'application d'une même loi aux meubles et aux immeubles. Dès lors, viole l'article 3 du code civil, la cour d'appel qui, saisie d'une demande de rapport à une succession ouverte en France d'un immeuble situé en Espagne, retient que la loi française est applicable à l'action au motif que la règle de conflit de la loi espagnole, loi de situation de l'immeuble, donne compétence à la loi nationale du défunt, sans avoir constaté que le défunt était de nationalité française

Texte intégral :

Cour de cassation Cassation 11 février 2009 N° 06-12.140 Bulletin 2009, I, n° 29

République française

Au nom du peuple français

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

Sur le premier moyen, pris en ses deux branches :

Vu l'article 3 du code civil ;

Attendu qu'en matière de succession immobilière, le renvoi opéré par la loi de situation de l'immeuble ne peut être admis que s'il assure l'unité successorale et l'application d'une même loi aux meubles et aux immeubles ;

Attendu que les époux Horace X... et Marie-Thérèse H... de Y... sont décédés respectivement en 1991 et 1989, laissant pour leur succéder leurs trois fils, Charles, Horace et Richard ; que la succession de Marie-Thérèse X... a été ouverte à Salies de Béarn ; que M. Richard X... a fait

assigner ses frères devant le tribunal de grande instance de Pau, soutenant que la vente, le 24 octobre 1985, de deux immeubles situés à Majorque (Baléares) à ces derniers par leurs parents constituait une donation déguisée ;

Attendu que pour juger que la vente du 24 octobre 1985 constituait une donation déguisée, rapportable, en valeur, à la succession de chacun des donateurs et fixer le montant de ce rapport, l'arrêt retient d'abord, par motifs adoptés, que si la règle de conflit applicable en matière successorale immobilière donne compétence à la loi du pays où est situé l'immeuble, en l'espèce la loi espagnole, celle-ci adopte le principe de l'unité de la succession, même en matière immobilière, et donne compétence à la loi nationale du défunt de sorte que la loi française est applicable à l'action ; puis, par motifs propres et adoptés, que l'acte de vente a été passé clandestinement, que, compte tenu de la différence entre le prix de vente et la valeur des immeubles à la date de la vente, une donation déguisée a été consentie sous couvert d'une vente ; enfin que la donation n'est pas nulle mais soumise à rapport ;

Qu'en statuant ainsi, sans avoir constaté que Marie-Thérèse X... était de nationalité française alors que la loi française n'était compétente, par renvoi de la loi espagnole du lieu de situation des immeubles, que si elle était la loi nationale de la défunte, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il soit nécessaire de statuer sur les autres moyens :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, les arrêts rendus les 5 décembre 1995, 27 mai 2002 et 12 décembre 2005, entre les parties, par la cour d'appel de Pau ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant lesdits arrêts et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse ;

Condamne M. Richard X... aux dépens ;

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

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite des arrêts cassés ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du onze février deux mille neuf.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils pour MM. Charles et Horace X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait dit que la vente du 24 octobre 1985 constituait une donation déguisée, que cette donation était rapportable à la succession de chacun des donateurs et que le rapport devait s'effectuer en valeur, d'AVOIR, dit que Horace et Charles X... devraient rapporter à la succession de leurs père et mère la somme de 1. 363. 465 et de les AVOIR condamné à payer à Monsieur Richard X... la somme de 14. 000 au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile,

AUX MOTIFS ADOPTES QUE si la règle française de conflit applicable en matière successorale immobilière donne compétence à la loi du pays où est situé l'immeuble, en l'espèce à la loi espagnole, celle-ci adopte le principe de l'unité de la succession, même en matière immobilière et donne compétence à la loi nationale du défunt (article 9 & 8 du Code Civil Espagnol) ; que ce renvoi est accepté par la jurisprudence au nom du même souci d'effectivité qui lui faisait privilégier la *lex rei sitae* (Aix 1906. S. 1905. 1. 293) ; qu'ainsi la loi française

est applicable à la présent action ; que dès lors le Tribunal français est compétent pour statuer puisque le renvoi effectué par la loi étrangère indique que le Tribunal étranger du lieu de situation de l'immeuble n'entend pas se reconnaître une compétence exclusive ;

1. ALORS QUE les litiges successoraux relatifs à des immeubles situés à l'étranger échappent à la connaissance des tribunaux français, même lorsque les biens en cause sont la propriété de Français ; qu'en affirmant que les tribunaux français étaient compétents pour statuer sur le litige successoral relatif à des biens immobiliers situés en Espagne, au prétexte inopérant que le renvoi effectué par la loi espagnole indiquait que le tribunal étranger du lieu de situation de l'immeuble n'entendait pas se reconnaître une compétence exclusive, la cour d'appel a violé les principes régissant la compétence internationale des juridictions françaises ;

2. ALORS en tout état de cause QUE, la loi applicable aux successions immobilières est celle du lieu de situation des immeubles, sous réserve du renvoi éventuel opéré par la loi étrangère de situation de l'immeuble à une autre loi ; qu'il appartient au juge, dans l'usage de la règle française de conflit de lois, d'appliquer, au besoin d'office, la loi de situation de l'immeuble et le cas échéant la loi à laquelle celle-ci fait renvoi, et lorsque celle-ci est la loi nationale du défunt, ils doivent établir, à cette fin, la nationalité du défunt ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que si la règle française de conflit applicable en matière successorale immobilière donnait compétence à la loi du pays où est situé l'immeuble, en l'espèce à la loi espagnole, celle-ci adoptait le principe de l'unité de la succession et donnait compétence à la loi nationale du défunt ; qu'en déclarant la loi française applicable à l'action litigieuse, sans préciser d'où elle tirait que la défunte était française, quand l'acte de vente de l'immeuble litigieux mentionnait qu'elle était de nationalité cubaine, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 3 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE) :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait dit que la vente du 24 octobre 1985 constituait une donation déguisée, que cette donation était rapportable à la succession de chacun des donateurs et que le rapport devait s'effectuer en valeur, d'AVOIR dit que Horace et Charles X... devraient rapporter à la succession de leurs père et mère la somme de 1. 363. 465 et de les AVOIR condamné à payer à Monsieur Richard X... la somme de 14. 000 au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile,

AUX MOTIFS OU'il est fait grief à l'expert d'avoir procédé à une partie de ses investigations de façon non contradictoire ; que pourtant l'expert après avoir convoqué les parties a visité la propriété litigieuse en présence de Monsieur Richard X..., de Monsieur Horace X... et de Maître A... ; qu'il a noté que Maître I..., avocat de Monsieur Charles X... l'avait informé que ni son client ni elle même ne seraient en mesure d'être présents au rendez vous, et lui avait précisé que ses observations n'auraient pu que faire doublon avec celles du co-défendeur ; qu'il a également pris connaissance des différents pièces produites par chacun ; que dans le cadre de ses pouvoirs découlant de l'article 233 du N. C. P. C., il a pu légitimement accomplir, sans la présence des parties, diverses investigations auprès du service du cadastre de la mairie de SANTANYI et du " registre de la propiedad " de la ville de FELAUTIX ; qu'il a certes recueilli des informations orales de Monsieur José Maria B... C..., ingénieur technique agricole et de Maître Antonio J... D..., notaire à SANTANYI dont il a précisé le nom, le domicile et la profession, sans donner connaissance de celles-ci aux parties avant le dépôt de son rapport ; que les renseignements sollicités de ces personnes n'ont pas porté sur un point précis, mais ont tendu avec d'autres éléments à permettre à l'expert de se forger un avis sur l'évolution du marché dans le secteur considéré depuis l'année 1985 ; qu'alors que les rencontres avec ces tiers ne peuvent s'analyser en des constatations qui auraient nécessité la présence des parties, force est d'observer que dans son rapport même, Monsieur E... a fait mention des informations sollicitées de ces personnes et de leurs réponses ; que ce faisant, il a conservé aux appelants, quand bien même cette possibilité ne leur a été ouverte qu'après le dépôt du rapport, la faculté de les discuter et de les critiquer en leur permettant de produire, s'ils l'estimaient utiles, tous éléments d'appréciation contraires et également dès lors qu'il avait

précisé ses sources, de procéder à toute vérification utile, notamment quant à la sincérité et à la valeur de ces informations ; qu'il est à souligner en outre que l'expert a accompli sa mission dans un contexte particulier le soumettant à des contraintes inhabituelles, en ayant l'obligation dans un délai très court de s'informer ; qu'il a dû ainsi rechercher auprès de tiers compétents ces données qu'il a pu ensuite apprécier en sa qualité de technicien, mais sans que ces éléments qu'il aurait possédés lui-même dans un contexte habituel et qu'il a obtenus de manière générale et informelle n'aient à être soumis à discussion avant le dépôt de son rapport ; que ces renseignements recueillis dans des conditions non dissimulés n'avaient pas davantage à être soumis à contradiction avant dépôt du rapport que ceux résultant des investigations de l'expert auprès notamment du service du cadastre de la mairie de SANTANYI ; qu'il doit être également noté que Monsieur E... a pris connaissance des pièces produites par les parties et notamment du rapport d'évaluation de la propriété par Monsieur F... G..., agent immobilier ; qu'il a écrit le 10 novembre 2003 aux Conseils des parties pour les informer qu'il possédait suffisamment d'éléments en vue de l'établissement de son rapport et les autoriser à lui communiquer un éventuel dernier dire ou toute pièce dont ils entendraient faire état avant le 8 décembre, date à compter de laquelle il procéderait à la rédaction terminale du dit rapport ; qu'il n'avait pas pour autant l'obligation de déposer un pré-rapport ni d'organiser la réunion de synthèse sollicitée par l'un des conseils ; qu'en conséquence il a lieu de rejeter la demande en nullité du rapport d'expertise formée pour non respect du contradictoire ;

1. ALORS QUE le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction ; que l'expert judiciaire a l'obligation de soumettre aux parties la teneur des déclarations des personnes qu'il a entendues hors leur présence, afin de leur permettre d'être éventuellement à même d'en débattre contradictoirement avant le dépôt de son rapport ; qu'en l'espèce, il résulte de l'arrêt que l'expert avait, hors la présence des parties, recueilli d'un ingénieur technique agricole et d'un notaire des informations orales lui ayant permis de se forger un avis sur l'évolution du marché dans le secteur considéré depuis l'année 1985, sans donner connaissance de ces informations aux parties avant le dépôt de son rapport ; qu'en rejetant cependant l'exception de nullité de l'expertise fondée sur la violation du contradictoire, la cour d'appel a violé l'article 16 du nouveau Code de procédure civile

2. ALORS en outre OUE les juges du fond ne peuvent dénaturer les documents soumis à leur examen ; qu'en affirmant que Monsieur E... avait fait mention des informations sollicitées de Monsieur José Maria B... C..., ingénieur technique agricole et de Maître Antonio J... D..., notaire à SANTANYI et de leurs réponses, pour en déduire que les exposants avaient eu, après le dépôt du rapport, la faculté de les discuter et de les critiquer et de produire tous éléments d'appréciation contraires, quand l'expert s'est borné à indiquer que Monsieur B... lui avait « fourni des indications sur l'évolution du marché foncier à CALA D'OR » et que Maître J... D... lui avait « donné des informations sur le marché immobilier de CALA D'OR et son évolution » (rapport, p. 6) puis de faire état des entretiens avec ces personnes parmi d'autres sources d'informations au demeurant non précisées (rapport, p. 15), sans indiquer précisément quelles informations avaient été données par chacun de ces deux intervenants, la cour d'appel a dénaturé le rapport d'expertise et violé l'article 1134 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION (TRES SUBSIDIAIRE)

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait dit que la vente du 24 octobre 1985 constituait une donation déguisée, que cette donation était rapportable à la succession de chacun des donateurs et que le rapport devait s'effectuer en valeur, d'AVOIR dit que Horace et Charles X... devraient rapporter à la succession de leurs père et mère la somme de 1. 363. 465 et de les AVOIR condamné à payer à Monsieur Richard X... la somme de 14. 000 au titre de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile,

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur la méthode d'évaluation retenue par l'expert, de ce chef le rapport d'expertise pourrait ne pas être homologué mais ne saurait en aucun cas être annulé ;

qu'à l'effet de déterminer s'il y avait eu ou non donation déguisée, il a été donné mission à l'expert de rechercher la valeur de marché des biens litigieux au jour de l'acte de vente critiqué, soit le 24 octobre 1985 ; qu'il lui est reproché à cet égard d'avoir dégagé cette valeur à partir d'une estimation des biens au jour de son rapport en appliquant seulement à celle-ci à titre d'abattement un coefficient d'érosion monétaire, ce qui l'aurait conduit à une surévaluation du prix des immeubles en 1985 ; que cependant l'expert après avoir procédé à diverses constatations à ce sujet, qu'il énonce dans son rapport, a expliqué qu'en 1985 les prix figurant dans les actes étaient libres et ne correspondaient pas obligatoirement aux prix de vente de sorte qu'il ne lui a pas été possible d'effectuer des investigations sur des mutations ayant pu intervenir à l'époque sur des immeubles voisins et pouvant utilement être retenus comme termes de comparaison ; que rien n'autorise à contester ces explications et notamment pas l'estimation réalisée par l'agence PROMOSUR ; que cette agence procède par voie d'affirmations générales, sans aucune précision quant aux éléments l'ayant amenée à retenir des valeurs de 11. 943 pesetas et 7. 868. 700 pesetas ; qu'elle se réfère aux informations qu'elle a obtenues, qui ne sont pas indiquées, au prix des immeubles urbains présentant des caractères similaires sur lesquels il n'est pas plus fourni d'indication, à la consultation de publications spécialisées et à la comparaison des renseignements reçus (non davantage produits) avec la situation du marché en 1985 qui n'est pas décrite ; qu'au demeurant l'agence PROMOSUR, énonce que la zone en question (Cala d'Or) a atteint son expansion maximum en 1983 et n'a cessé de décliner depuis 1984 en contradiction avec les assertions des appelants et plus précisément de Monsieur Horace X... qui fait état du " décollement des valeurs immobilières " qu'ont connus ces dernières années les Baléares et plus spécialement la Cala d'Or ; que l'expert qui n'a pas été en mesure de se fier aux prix " affichés " en 1985, a retenu une valeur des biens de 3. 655. 000 FRS à cette époque en tenant compte précisément qu'entre 1985 et 2003, les prix du foncier, de l'immobilier et de la construction avaient globalement été multipliés par trois ; qu'ainsi il n'a pas seulement appliqué au prix actuel un coefficient d'érosion monétaire, pour reconstituer la valeur de 1985 qui aurait été de la sorte " surévaluée " mais a pris en compte, se conformant à une réalité économique concrète et objective, le paramètre de la " flambée des prix " la forte progression de ceux-ci depuis 1985 pour déterminer le prix des biens à cette époque, divisant par trois la valeur actuelle ; que la simple référence à l'échelle de l'érosion monétaire aurait conduit à la fixation pour 1985 d'un prix supérieur à celui retenu ; que dès lors, la méthode d'évaluation appliquée par l'expert, eu égard aux sujétions auxquelles il s'est trouvé soumis, s'avère justifiée et doit être entérinée ; que l'expert a décrit les biens litigieux tels qu'ils existaient au jour de ses opérations, avec minutie ; qu'il a fourni toutes les caractéristiques des constructions (superficie au sol, surface développée, nature des matériaux, distribution intérieure, équipements, style, emplacement) et souligné leur bonne qualité et leur état d'entretien correct ; que la villa inférieure a une surface développée de 259 m², la villa supérieure présentant, elle, 53 m² de surface au sol, mais étant élevés d'un étage carré accessible comme la terrasse qui le couvre par un escalier extérieur ; que s'agissant du terrain d'une contenance totale de 2481, 90 m², Monsieur E... a notamment relevé que celui-ci possédait une profondeur de 60 mètres, en pente douce jusqu'à proximité de la mer et donnait à l'Ouest sur la calanque, avec terrasse cimentée et escalier d'accès à la mer permettant le bain ; qu'il a également constaté que la partie non bâtie était en nature de jardin arboré avec plantations, allées et aires dallées en pierre et, autour de la maison inférieure, terrasses dallées, escaliers, plage cimentée, massifs luxuriants, le tout constituant un environnement de qualité ; qu'il résulte encore du rapport d'expertise que les biens se situent à Cala d'Or, station balnéaire renommée de MAJORQUE, la plus grande des trois îles de l'archipel des Baléares, qui constitue la 9^{ème} destination touristique au monde ; que l'ensemble immobilier sis au ..., est implanté dans un quartier hautement résidentiel, en bord de CALA, avec accès direct et privé à la mer, environnement et vues préservées, tout en étant à proximité du centre ville ; que sur la base de ces éléments, compte tenu de la situation très privilégiée de la propriété, du développement continu et contrasté de CALA D'OR, la progression constante du marché local, des éléments de comparaison qu'il a pu recueillir se rapportant à des immeubles similaires mis en vente au prix de 1000. 000 euros et de 1. 590. 000 euros, mais ne disposant pas de la plus-value appréciable constituée par un accès privé à la mer, l'expert a pu justement considérer que la valeur vénale actuelle des biens selon leurs caractéristiques au 24 octobre 1985 était de trois fois leur valeur à l'époque et représentait donc une somme de 1. 671. 603, 40 euros ; que la propriété ayant été acquise pour le prix de

673. 651 euros francs le 24 octobre 1985, alors que sa valeur était à cette date de 3. 655. 000 FRS, il convient d'admettre que sous couvert d'une vente, de façon déguisée, il a été consenti une donation ; que cette donation, bien que déguisée n'est pas pour autant nulle dès lors qu'elle réunit les conditions de formes requises pour la constitution de l'acte dont elle a emprunté l'apparence et qu'ayant été conclue sous forme authentique elle répond à la solennité requise par la loi aux fins de protéger le donateur ; qu'elle doit seulement faire l'objet d'un rapport à la succession de chacun des donateurs, étant précisé qu'aucune dispense de rapport n'est démontrée et que celui ci est dû en vertu de l'article 860 du Code Civil de la valeur du bien donné à l'époque du partage d'après son état au jour de la donation ; que toutefois le prix de 673. 651 FRS, quelle que soit la date de son versement effectif, ayant été fixé en 1985, la somme qui le représente aujourd'hui se trouve nécessairement comprise dans la valeur des biens telle que déterminée par l'expert ; que le rapport doit donc s'effectuer de cette valeur diminuée selon le principe de proportionnalité de la somme de 673. 751 FRS réactualisée en fonction des mêmes critères que ceux appliqués pour dégager la valeur actuelle des biens ; qu'en conséquence il convient de dire que la somme de 102. 712, 67 euros comprise dans la valeur actuelle sera elle aussi multipliée par trois avant d'être déduite de la valeur à rapporter ; que le rapport s'établit dès lors à 1. 671. 603 euros-308. 138, 03 euros = 1. 363, 465 euros (8. 943. 744, 1 FRS) ; que par ailleurs si le rapport s'effectue en fonction de l'état des biens au jour de la donation, force est de constater, sous la réserve ci-dessus que les appelants n'ont fourni à l'expert ni de façon plus générale à la juridiction aucune justification de travaux d'amélioration de l'immeuble postérieurement au 24 octobre 1985 alors pourtant qu'ils disposaient des éléments nécessaires pour rapporter une telle preuve ; que Monsieur E..., à la lumière des pièces qui lui ont été fournies, a seulement pu retenir des travaux en relation avec les défauts de la toiture-terrasse de la villa " inférieure " pour un coût de 204. 604 FRS dont il a tenu compte dans son estimation, considérant que les défauts d'étanchéité et leurs répercussions affectaient cette villa, au 24 octobre 1985, d'une moins value de ce montant ; que d'autres travaux, bien que non chiffrés, ont été réalisés par les appelants, tels que la réparation de la tuyauterie de deux salles de bain et le changement d'une cuvette WC ; que néanmoins ces travaux ne sauraient s'analyser comme ayant conféré une plus value aux biens, s'agissant de réparations incombant aux propriétaires et relevant de l'entretien normal des immeubles ; qu'à ce sujet Monsieur Horace X... et Monsieur Charles X... ne sont pas fondés en leur qualité de propriétaires depuis le 24 octobre 1985 à émettre la moindre prétention au titre des dépenses d'entretien et des impenses nécessaires à la conservation des biens, qu'ils se devaient de supporter ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES OUE sans même examiner le subsidiaire de vileté de prix le Tribunal se bornera à constater que ni Mr Charles X... ni Mr Horace X... ne se défendent du grief de clandestinité entourant la passation de l'acte de vente ; que le bien fondé d'un tel reproche est de nature à ébranler fortement la présomption de sincérité s'attachant au caractère onéreux de cet acte, indépendamment de la suspicion naturelle inhérente à une vente entre parents et enfants ;

1. ALORS OUE les juges du fond sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; qu'en l'espèce, les exposants faisaient valoir que l'expert aurait pu connaître le prix pratiqués à l'époque de la vente litigieuse en recherchant auprès des agences immobilières la valeur des prix des immeubles de l'époque et en déterminant la valeur du foncier par renseignement pris soit au registre des propriétés soit auprès des agences immobilières concernées (conclusions de Monsieur Horace X..., p. 4 ; conclusions de Monsieur Charles X..., p. 10) ; qu'en affirmant que rien n'autorisait à contester l'affirmation de l'expert selon laquelle en 1985 les prix figurant dans les actes étaient libres et ne correspondaient pas forcément au prix de vente de sorte qu'il ne lui avait pas été possible d'effectuer des investigations sur des mutations ayant pu intervenir à l'époque sur des immeubles voisins et pouvant être utilement retenus comme termes de comparaison, sans répondre aux conclusions précitées, la cour d'appel a violé l'article 455 du nouveau Code de procédure civile ;

2. ALORS en tout état de cause OU'il n'était pas contesté que la vente litigieuse était assortie d'une réserve d'usufruit au profit des vendeurs ; qu'en se bornant, pour en déduire l'existence d'une donation déguisée, à comparer le prix de vente versé à la valeur des biens immobiliers litigieux en pleine propriété au jour de la vente, sans prendre en compte l'existence de la

réserve d'usufruit, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 843 du Code civil ;

3. ALORS OU'une vente, même consentie par des parents à leurs enfants à un prix inférieur à celui du marché, ne saurait être requalifiée en donation déguisée qu'à condition de constater et caractériser l'intention libérale du vendeur, la charge de la preuve en incombant à l'héritier qui demande le rapport ; qu'en se bornant à affirmer, par motifs propres, que « la propriété ayant été acquise pour le prix de 673. 651 francs le 24 octobre 1985, alors que sa valeur était à cette date de 3. 655. 000 FRS, il convient d'admettre que sous couvert d'une vente, de façon déguisée, il a été consenti une donation », et par motifs adoptés, que le « grief de clandestinité entourant la passation de l'acte de vente » était « de nature à ébranler fortement la présomption de sincérité s'attachant au caractère onéreux de cet acte, indépendamment de / a suspicion naturelle inhérente à une vente entre parents et enfants » sans constater ni a fortiori caractériser l'intention libérale des vendeurs, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 843 et 894 du Code civil ;

4. ALORS subsidiairement QU'aux termes de l'article 918 du Code civil, la valeur en pleine propriété des biens aliénés avec réserve d'usufruit à l'un des successibles en ligne directe sera imputée sur la portion disponible, seul l'excédent étant rapporté à la masse ; qu'en l'espèce, il n'était pas contesté que la vente litigieuse consentie par Monsieur et Madame X... à deux de leurs fils était assortie d'une réserve d'usufruit ; qu'en ordonnant cependant le rapport de la totalité de la valeur en pleine propriété des biens aliénés, au prétexte qu'aucune dispense de rapport n'était démontrée, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Textes cités :

article 3 du code civil

Composition de la juridiction : M. Bargue, Mme Pascal, M. Domingo, SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Delaporte, Briard et Trichet

Décision attaquée : Cour d'appel de Pau 12 décembre 2005 (Cassation)