

**Cour de cassation**  
**chambre civile 1**  
**Audience publique du mercredi 18 mars 2015**  
**N° de pourvoi: 13-16567**  
Publié au bulletin

**Rejet**

**Mme Batut (président), président**  
SCP Boutet-Hourdeaux, SCP Delvolvé, avocat(s)

---

## **Texte intégral**

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 25 octobre 2012), qu'en 1973, M. Henri X... et Mme Mireille Y..., son épouse, ont consenti à leurs deux fils, Jean-Paul et Jean-Marc, une donation, avec clauses de droit de retour et, par suite, d'interdiction d'aliéner, portant sur la moitié en pleine propriété d'un local ; qu'en 1980, M. Jean-Marc X... a cédé ses droits indivis dans le local à M. Jean-Paul X... ; qu'en 1984, après avoir divorcé, M. Henri X... et Mme Mireille Y... ont consenti à leurs deux fils une donation portant sur la nue-propriété de l'autre moitié du local, avec réserve d'usufruit au profit des donateurs ; qu'en 1989, M. Jean-Paul X... et Mme Catherine Z..., mariés sous le régime de la séparation de biens, ont adopté celui de la communauté universelle ; qu'en 1990, M. X..., Mme Z... et Mme Y... ont consenti sur le local un bail commercial, Mme Mireille Y... percevant seule les loyers ; qu'en 2001, M. X... et Mme Z... ont divorcé ;

Attendu que Mme Y... fait grief à l'arrêt de la condamner à verser entre les mains de M. A..., désigné à cet effet, un quart des loyers qu'elle a perçus à compter du 12 avril 2006 et un quart des loyers qu'elle percevra à compter de l'arrêt, alors, selon le moyen :

1°/ que les actes de donation-partage d'un bien immobilier consentie par Mme Y..., usufruitière, et son époux, comportaient des clauses de retour et d'inaliénabilité emportant interdiction pour le donataire, leur fils, qui n'en aurait la jouissance qu'à compter du jour du décès du survivant des donateurs, de l'aliéner sans leur consentement, interdiction reprise dans le contrat de changement de régime matrimonial de ce donataire au profit d'un régime de communauté universelle ; que, pour retenir la qualité de Mme Z... de coïndivisaire avec M. X... de ce bien immobilier et, par voie de conséquence, son droit à réclamer sa part des

revenus et fruits en découlant, à savoir le quart des loyers de la location commerciale de l'officine de pharmacie perçus par Mme Y..., la cour d'appel, aux termes de son arrêt infirmatif, a affirmé que l'analyse des actes notariés de 1973 et de 1984 ne permettait pas de retenir, contrairement à ce qu'avait affirmé le premier juge, que la clause de retour et d'inaliénabilité ait fait formellement obstacle à l'entrée du bien ou au moins de l'usufruit du bien dans la communauté universelle des époux Z...- X... ; qu'en se déterminant ainsi, la cour d'appel a méconnu les termes et clairs et précis de ces actes pris ensemble, en violation de l'article 1134 du code civil ;

2°/ que seule la déclaration d'une partie peut être retenue contre elle comme constituant un aveu ; qu'en opposant à Mme Y... les déclarations de son fils devant l'administrateur judiciaire, selon lesquelles son épouse, Mme Z..., et lui-même, auraient été propriétaires des murs de la pharmacie en pleine propriété pour moitié et en nue-propriété pour l'autre moitié, pour en déduire le droit de Mme Z... à revendiquer le quart des loyers commerciaux perçus par Mme Y..., la cour d'appel a méconnu le principe susvisé et violé l'article 1356 du code civil ;

3°/ qu'en toute hypothèse, la déclaration d'une partie ne peut être retenue contre elle comme constituant un aveu que si elle porte sur des points de fait et non de droit ; qu'en opposant à Mme Y... la déclaration de son fils, quant à ses qualités respectives de propriétaire de la moitié des murs de la pharmacie et de nu-propriétaire de l'autre moitié, pour en déduire le droit de Mme Z... à revendiquer le quart des loyers commerciaux perçus par Mme Y..., la cour d'appel a méconnu la règle précitée et violé l'article 1356 du code civil ;

4°/ que, dans ses conclusions d'appel, Mme Y... s'était prévalu de la prescription de l'action de Mme Z... en recouvrement des loyers commerciaux, en raison du non-usage trentenaire de l'usufruit par son ex-époux, M. X... ; qu'en laissant sans réponse ce moyen pertinent de nature à établir l'absence de tout droit de Mme Z... sur ces loyers perçus par Mme Y..., sans contestations ni réserves, la cour d'appel a violé les articles 455 du code de procédure civile et 6-1 de la Convention européenne des droits de l'homme ;

Mais attendu, d'abord, que la cour d'appel a exactement décidé, hors toute dénaturation, que les clauses de droit de retour et d'inaliénabilité affectant les droits de M. X... sur le local ne faisaient pas obstacle à l'entrée de ceux-ci dans la communauté universelle ;

Attendu, ensuite, que les deuxième et troisième branches s'attaquent à des motifs surabondants ;

Attendu, enfin, qu'en énonçant que la prescription quinquennale invoquée par Mme Y... était applicable en l'espèce, la cour d'appel a répondu aux conclusions prétendument délaissées ;

D'où il suit que le moyen ne peut être accueilli ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme Y... et la condamne à

payer la somme de 3 000 euros à Mme Z... ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boutet-Hourdeaux, avocat aux Conseils, pour Mme Y...

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué D'AVOIR accueilli la demande de Madame Z... et condamné Madame Y..., son ex-belle-mère, à verser entre les mains de Maître A..., désigné à cet effet, un quart des loyers perçus dans le cadre du bail relatif à la pharmacie exploitée dans le local à usage commercial constituant le lot n° 7 de la copropriété Résidence du Pin à LA SEYNE SUR MER, à compter du 12 avril 2006 et un quart des loyers qu'elle percevrait à compter de ce jour.

AUX MOTIFS QUE l'analyse des actes notariés des 17 février 1973, 10 juin 1980 et 15 juin 1984, ne permet pas de retenir, contrairement à ce qu'a affirmé le premier juge, que la clause de retour et d'inaliénabilité ait fait formellement obstacle à l'entrée du bien ou au moins de l'usufruit du bien dans la communauté universelle des époux Z.../ X..., que, même si les différents baux locatifs font état d'une seule usufruitière, Madame Y... et des nu-proprétaires en la personne des époux Z.../ X..., cette déclaration ne peut valoir qu'à l'égard des tiers et notamment des locataires et, en aucun cas, prouver contre des actes régissant le partage des droits réels entre nu-proprétaires et usufruitiers ; que, dans l'acte du 10 juin 1980, par lequel, Monsieur Jean-Marc X... a cédé à son frère, Monsieur X..., « le quart indivis en pleine propriété » des droits qu'il possédait dans l'immeuble, Madame Y..., intervenante à l'acte, a déclaré « renoncer purement et simplement et définitivement en ce qui concerne les biens vendus à l'interdiction d'aliéner et au droit de retour stipulé dans l'acte de donation » ; que devant l'administrateur judiciaire, Monsieur X... a indiqué le 20 mars 2001, que le couple était propriétaire de « murs de la pharmacie Quartier Mar Vivo à LA SEYNE SUR MER, en pleine propriété pour moitié, en nue-proprété pour l'autre moitié » et que « l'intégralité des loyers était conservée par sa mère « au titre du remboursement d'un prêt » ; qu'il y reconnaît donc avoir abandonné ses droits pour compenser les sommes dues à sa mère, dont il est aujourd'hui reconnu qu'il est seul débiteur ; qu'en conséquence Madame Z... était bien recevable à solliciter devant le président du tribunal de grande instance, une part des fruits de l'indivision existante sur le local où est installée la pharmacie, à savoir le quart des loyers perçus par Madame Y....

ALORS DE PREMIERE PART QUE les actes de donation-partage d'un bien immobilier consentie par Madame Y..., usufruitière et son époux, comportaient des clauses de retour et d'inaliénabilité emportant interdiction pour le donataire, leur fils, qui n'en aurait la jouissance qu'à compter du jour du décès du survivant des donateurs, de l'aliéner sans leur consentement, interdiction reprise dans le contrat de changement de régime matrimonial de ce donataire au profit d'un régime de communauté universelle ; que pour retenir la qualité de Madame Z... de coindivisaire avec Monsieur X... de ce bien immobilier et, par voie de conséquence, son droit à réclamer sa part des revenus et fruits en découlant, à savoir le quart des loyers de la location commerciale de l'officine de pharmacie, perçus par Madame Y..., la Cour d'appel, aux termes de son arrêt infirmatif, a affirmé que l'analyse des actes notariés de 1973 et de 1984 ne permettait pas de retenir, contrairement à ce qu'avait affirmé le premier juge, que la clause de retour et d'inaliénabilité ait fait formellement obstacle à l'entrée du bien ou au moins de

l'usufruit du bien dans la communauté universelle des époux Z.../ X... ; qu'en se déterminant ainsi, la Cour d'appel a méconnu les termes et clairs et précis de ces actes pris ensemble, en violation de l'article 1134 du Code civil ;

ALORS DE DEUXIEME PART QUE seule la déclaration d'une partie peut être retenue contre elle comme constituant un aveu ; qu'en opposant à Madame Y... les déclarations de son fils devant l'administrateur judiciaire, selon lesquelles son épouse, Madame Z... et lui-même, auraient été propriétaires des murs de la pharmacie en pleine propriété pour moitié et en nue-propriété pour l'autre moitié, pour en déduire le droit de Madame Z... à revendiquer le quart des loyers commerciaux perçus par Madame Y..., la Cour d'appel a méconnu le principe susvisé et violé l'article 1356 du Code civil ;

ALORS DE TROISIEME PART QU'en toute hypothèse, la déclaration d'une partie ne peut être retenue contre elle comme constituant un aveu que si elle porte sur des points de fait et non de droit ; qu'en opposant à Madame Y..., la déclaration de son fils, quant à ses qualités respectives de propriétaire de la moitié des murs de la pharmacie et de nu-propriétaire de l'autre moitié pour en déduire le droit de Madame Z... à revendiquer le quart des loyers commerciaux perçus par Madame Y..., la Cour d'appel a méconnu la règle précitée et violé l'article 1356 du Code civil ;

ALORS DE QUATRIEME ET DERNIERE PART QUE dans ses conclusions d'appel, Madame Y... s'était prévalu de la prescription de l'action de Madame Z... en recouvrement des loyers commerciaux, en raison du non-usage trentenaire de l'usufruit par son ex époux, Monsieur X... ; qu'en laissant sans réponse ce moyen pertinent de nature à établir l'absence de tout droit de Madame Z... sur ces loyers perçus par Madame Y..., sans contestations ni réserves, la Cour d'appel a violé les articles 455 du Code de procédure civile et 6-1 de la Convention européenne des Droits de l'Homme.

---

**ECLI:FR:CCASS:2015:C100272**

**Analyse**

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel d'Aix-en-Provence , du 25 octobre 2012