

**Cour de cassation
chambre civile 1**

N° 18-24726

Non publié au bulletin

Mme Batut (président), président

SARL Corlay, SCP Buk Lament-Robillot,
avocat(s)

Audience publique du mercredi 8 juillet 2020

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Rejet

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 8 JUILLET 2020

Mme R... M..., domiciliée [...]), a formé le pourvoi n° Y 18-24.726 contre l'arrêt rendu le 20 septembre 2018 par la cour d'appel de Nouméa (chambre civile), dans le litige l'opposant au gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, dont le siège est [...] , défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Auroy, conseiller doyen, les observations de la SARL Corlay, avocat de Mme M..., de la SCP Buk Lament-Robillot, avocat du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, après débats en l'audience publique du 26 mai 2020 où étaient présents Mme Batut, président, Mme Auroy, conseiller doyen rapporteur, M. Acquaviva, conseiller, et Mme Berthomier, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Nouméa, 20 septembre 2018), et les productions, le gouvernement de Nouvelle-Calédonie, invoquant l'existence d'une donation, a notifié un redressement fiscal à Mme M... qui a acquis un bien immobilier dont le prix d'achat a été réglé par son père. Celle-ci a sollicité, gracieusement puis en justice, la décharge des droits et pénalités, affirmant, d'une part, avoir réglé le prix au moyen d'un don manuel et d'une avance de fonds consentis par son père,

d'autre part, avoir depuis remboursé celle-ci à l'aide d'un prêt bancaire lui-même apuré pour partie par le loyer que lui verse son père, auquel elle a donné le bien à bail.

2. Devant le tribunal, l'administration fiscale a abandonné la requalification de l'acte d'acquisition du bien immobilier en donation, ne retenant cette qualification que pour l'emprunt bancaire et le don manuel.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. Mme M... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « qu'il appartient à celui qui l'invoque de démontrer l'existence d'une donation déguisée ; qu'en retenant que « l'intention libérale est établie à suffisance faute de démontrer les capacités financières de l'intéressée », la cour d'appel a renversé la charge de la preuve, en violation des articles 894 et 1315 (devenu 1353) du code civil. »

Réponse de la Cour

4. Après avoir exactement énoncé qu'il revient à l'administration fiscale de prouver l'intention libérale du donateur, l'arrêt retient, d'abord, que l'emprunt souscrit par Mme M... pour rembourser à son père le prix d'acquisition de l'immeuble a été initié et négocié par celui-ci, qui a donné seul toutes les garanties financières nécessaires à l'établissement bancaire. Il retient, ensuite, après analyse des capacités de remboursement du prêt de Mme M..., que le règlement de l'emprunt est effectué par ses parents.

5. La cour d'appel en a souverainement déduit, sans inverser la charge de la preuve, que l'intention libérale du père de Mme M... était suffisamment établie.

6. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur les deuxième et troisième branches du moyen

Enoncé du moyen

7. Mme M... fait le même grief à l'arrêt, alors :

« 1°/ que la donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée, en faveur du donataire qui l'accepte ; qu'il appartient aux juges du fond de caractériser l'existence d'une intention libérale qui ne peut être déduite de la seule incapacité financière de l'intéressée au moment de l'emprunt contracté ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que Mme M... travaillait depuis le 1er juillet 2016 et remboursait désormais les mensualités de l'emprunt pris en vue de l'acquisition du bien, au moins en partie, puisque la pension alimentaire et le paiement des loyers par ses parents étant insuffisants à couvrir les échéances ; qu'en déduisant l'existence d'une donation déguisée du fait qu'au moment de la souscription de l'emprunt, Mme M... ne bénéficiait pas des fonds suffisants pour le rembourser, et que seuls les parents de Mme M... avaient les fonds suffisants et avaient commencé à rembourser le prêt litigieux, ce dont il ne s'évinçait pourtant aucun dépouillement irrévocable, la

cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'existence d'une intention libérale de la part des parents de Mme M..., a violé les articles 894 et 1315 (devenu 1353) du code civil ;

2°/ que la donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée, en faveur du donataire qui l'accepte ; qu'il appartient aux juges du fond de caractériser l'existence d'une intention libérale en constatant en particulier que le prétendu donateur s'est actuellement dépouillé des sommes litigieuses ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que Mme M... travaillait depuis le 1er juillet 2016 et remboursait désormais les mensualités de l'emprunt pris en vue de l'acquisition du bien, au moins en partie, la pension alimentaire et le paiement des loyers par ses parents étant insuffisants à couvrir les échéances ; qu'en déduisant l'existence d'une donation déguisée pour l'ensemble du coût du bien du fait qu'au moment de la souscription de l'emprunt, Mme M... ne bénéficiait pas des fonds suffisants pour le rembourser et que seuls les parents de Mme M... avaient ces fonds et avaient commencé à rembourser le prêt litigieux, ce dont il ne s'évinçait pourtant aucun dépouillement actuel, l'ensemble de l'emprunt courant jusqu'en juillet 2027 n'ayant pas d'ores et déjà été remboursé par les époux M..., la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'existence d'une intention libérale de la part des parents de Mme M..., a violé les articles 894 et 1315 (devenu 1353) du code civil. »

Réponse de la Cour

8. Le moyen ne peut, sans se contredire, contester la caractérisation par la cour d'appel de l'existence d'une intention libérale du père de Mme M..., tout en se bornant à critiquer la caractérisation d'un dépouillement irrévocable et actuel du prétendu donateur.

9. Dès lors, il est irrecevable.

Sur la quatrième branche du moyen

Enoncé du moyen

10. Mme M... fait encore le même grief à l'arrêt, alors « que le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer ; que ne peuvent être qualifiés de loyers fictifs les loyers effectivement versés et fiscalement déclarés en contrepartie de la jouissance du bien ; que le caractère fictif d'un bail ne peut s'évincer du seul fait que les preneurs n'occupent pas personnellement les lieux, du moment que ces lieux sont effectivement mis à leur disposition ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que le bien, propriété de Mme M..., avait été pris à bail par ses parents dans le but d'y accueillir leurs familles et amis, ce qui résultait notamment de l'attestation de M. P..., beau-frère de M. M..., logé à titre gracieux de mars 2013 à janvier 2016, et que le loyer était effectivement versé et déclaré en contrepartie de cette jouissance ; qu'il est constant, par ailleurs, que Mme M... habite en Allemagne où elle travaille si bien qu'elle-même n'occupe pas le bien litigieux ; qu'en considérant le bail comme fictif du seul fait que les époux M... ne l'occupaient pas personnellement en permanence, la cour d'appel a violé les articles 894 et 1709 du code civil. »

Réponse de la Cour

11. Le moyen ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine des juges du fond qui ont estimé que la location du bien immobilier acquis par Mme M... à ses parents était artificielle.

12. Il ne peut donc être accueilli.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme M... aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme M... et la condamne à payer au gouvernement de la Nouvelle-Calédonie la somme de 1 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du huit juillet deux mille vingt. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Corlay, avocat aux Conseils, pour Mme M....

Le moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR débouté Madame M... de ses demandes ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « La donation est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée en faveur du donataire qui l'accepte. Elle doit réunir les conditions jurisprudentielles qu'exige l'application de l'article 894 du code civil à savoir: - l'intention libérale du donateur, - le dessaisissement immédiat et irrévocable du donateur entraînant son appauvrissement; - l'acceptation par le bénéficiaire, ayant pour conséquence un enrichissement à due concurrence. Pour soumettre un acte qu'il estime être une donation aux droits de mutation à titre gratuit, il appartient à l'administration de prouver l'existence de ces trois éléments. En l'espèce c'est à juste titre que le premier juge a retenu par un faisceau d'indices graves et concordants le caractère fictif de l'emprunt souscrit par Mme R... M... pour dissimuler la donation de son père qui a payé les frais d'acquisition de l'immeuble. Si l'emprunt a bien été initié et négocié avant l'acte d'acquisition, il l'a été par le père et ce dernier a donné seul toutes les garanties financières à l'établissement bancaire sans lesquelles le prêt n'aurait pu être consenti, il lui a été demandé non seulement de consentir à la garantie classique que constitue la constitution d'une hypothèque sur le bien acquis mais il a dû se porter caution et faire l'apport de son contrat d'épargne à hauteur de 34 millions; Mme R... M... n'apparaît pas comme l'emprunteuse réelle et, au demeurant, il n'est pas produit la fiche de renseignement que doit remplir tout emprunteur pour apprécier sur quels éléments de revenus ou de patrimoine la banque a fait reposer son acceptation. En l'espèce, au jour de l'acquisition, Mme R... M... n'aurait pu donner à la banque la moindre garantie de rembourser le prêt. Agée de 22 ans, elle était étudiante et dépourvue de tout patrimoine immobilier et de tous revenus. Le prêt souscrit d'un montant conséquent remboursable par mensualités de 500 000 Fcfp dépassait ses capacités de remboursement alors inexistantes. En 2012 et 2013 elle était déclarée fiscalement à la charge de ses parents. En 2014, elle déclarait comme revenus la pension alimentaire de 200 000 Fcfp par mois versée par ses parents outre un revenu locatif de 276 000 Fcfp versé également par ses parents. L'objet de la pension alimentaire d'un majeur est de pourvoir à son entretien courant et au paiement de ses études; la pension ne saurait constituer une aide on vue d'acquérir un patrimoine immobilier. Si elle sert comme en l'espèce à acquitter les mensualités du prêt alors il faut considérer que les parents subviennent en sus aux besoins de l'enfant de sorte que la pension alimentaire ainsi déclarée présente un caractère fictif. De même, si rien n'interdit de louer un bien à un membre de sa famille, encore faut-il que cette location à titre onéreuse soit réelle. En l'espèce, il est constant que les parents de M. M... qui ont leur propre domicile, voisin du bien acquis, loue ce dernier à leur fille pour l'utiliser occasionnellement à titre de logement d'hôte gracieusement mis à la

disposition de la famille ou des invités de passage; ils ne l'occupent pas. Dès lors, en l'absence d'aléa économique que représente une véritable location qui peut cesser à tout moment, la cour considère que celle-ci est artificielle et consentie pour assurer un revenu certain à leur fille. Aujourd'hui, Mme R... M... fait valoir qu'elle vit à l'étranger et qu'elle est en mesure de s'acquitter des mensualités travaillant depuis le 01/07/2016 dans une société allemande et percevant un salaire de 3000 €. Ses relevés de compte produits en première instance montraient que le remboursement de l'emprunt se faisait toujours grâce aux fonds versés par son père sous la forme artificielle d'une pension alimentaire et de revenus locatifs. Désormais, si Mme R... M... travaille, elle se suffit à elle-même et la pension alimentaire qui lui est versée n'a plus lieu d'être. Cependant, en l'absence des sommes versées par les parents, force est de constater que les revenus de l'appelante ne lui permettent toujours pas de payer le prêt et d'assumer ses besoins. Manifestement, l'emprunt souscrit par Mme R... M... pour faire croire qu'elle assumait elle-même le paiement de l'acquisition de la maison en remboursant son père de l'avance des fonds, est réglé par ses parents.

L'intention libérale est établie à suffisance faute de démontrer les capacités financières de l'intéressée. L'emprunt a bien été fait pour dissimuler la donation et M. M... s'est irrévocablement et de manière définitive dessaisi de la somme de 68 millions en réglant le prix de vente au profit de sa fille laquelle a accepté que le bien soit mis à son nom. C'est à bon droit que le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie se prévaut de l'abus de droit, le montage mis en place servant à éluder les droits d'enregistrements plus élevés. Le jugement sera confirmé en toutes ses dispositions. »

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « Sur l'annulation du redressement et le dégrèvement des pénalités pour abus de droit. Aux termes de l'article 894 du Code civil, la donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée en faveur du donataire qui l'accepte. Il appartient à l'administration fiscale qui motive sa réclamation à l'égard de R... M... par l'existence d'une donation faite par son père au profit de celui-ci, d'apporter la preuve de la réunion de ces trois conditions un appauvrissement actuel et irrévocable du donateur, un enrichissement du donataire et l'acceptation par ce dernier et de justifier des éléments sur lesquels elle se fonde. En l'occurrence, à la date de l'acquisition immobilière, R... M... était étudiante. Il est constant que le prix net de vente, et les frais d'enregistrement, ont été alors payés comptant par son père. C'est ensuite de la demande de renseignements adressée par l'administration fiscale le 22 décembre 2011, que R... M... a, par lettre du 04 janvier 2012, invoqué un don manuel consenti par son père et une avance de fonds réglée par son père qu'elle dit avoir remboursé au moyen d'un emprunt bancaire pour un montant de 68 000 000 FCFP. Il est exact que la Bnp Paribas a attesté avoir consenti à R... M... un prêt immobilier d'un montant de 68 000 000 FCFP. Le Tribunal relève cependant que le prêt invoqué est daté du 12 juillet 2012, soit de six mois après la conclusion de la vente immobilière et de cinq mois après la demande de renseignements adressée par l'administration fiscale. Par ailleurs, les fonds ont certes été mis à disposition de l'étude notariale le 12 juillet 2012 qui les a reversés à A... M... par chèque du même jour. Mais, l'étude des relevés de compte ouvert dans les livres de la BNP au nom de R... M... sur lequel sont prélevées les échéances du prêt à hauteur de 506 402 FCFP, et tels que versés aux débats, ne font apparaître comme seules ressources que deux virements mensuels permanents dont l'auteur est son père à hauteur de 276 500 FCFP pour l'un et à hauteur de 200 000 FCFP pour l'autre. Le Tribunal observe encore à la lecture de l'avis d'impositions sur les revenus de 2012 que A... M... déclarait, pour cette année d'obtention du prêt immobilier litigieux, comme étant à sa charge, R... M..., née le [...], étudiante. Sur sa déclaration de revenus de 2014, R... M... s'est encore déclarée sans profession. Elle a cependant complété une déclaration des revenus fonciers, sur laquelle elle se domicilie au [...] (comme encore sur la requête introductive d'instance), c'est-à-dire chez ses parents qui déclarent au demeurant aux services fiscaux (déclaration 2012 mais également déclaration de don manuel de janvier 2014) ce

même domicile bien qu'ils disent louer le bien voisin acquis par leur fille laquelle déclare les prétendus revenus fonciers pour 3 318 000 FCFP par an (mais également les « frais et charges à déduire tels que les intérêts de l'emprunt) que lui versent son père au titre de la location du bien sis au [...] , cause du redressement. C'est dire que les revenus de R... M... apparaissent uniquement provenir de son père au titre de revenus fonciers manifestement fictifs et d'une pension alimentaire tout aussi artificielle et qu'en conséquence, l'emprunt bancaire souscrit par R... M... postérieurement à l'acte de vente pour convaincre l'administration fiscale de ce qu'elle avait remboursé à son père les fonds par lui donnés lors de l'achat immobilier est en réalité remboursé au moyen des revenus paternels. Dans la lettre du 4 janvier 2012, A... M..., après avoir admis qu'avec son épouse, il faisait face aux échéances de l'emprunt souscrit par sa fille, ajoute d'ailleurs ne pas exclure recourir à un nouveau don à son profit si nécessaire. Or, R... M..., qui critique le caractère de donation indirecte retenue par l'administration ensuite d'éléments constituant pourtant un faisceau d'indices sérieux et particulièrement concordant, s'abstient de verser aux débats les éléments qui justifieraient de sa capacité réelle à rembourser cet emprunt critiqué. Il se déduit donc de l'ensemble de ces éléments que R... M... a bien souscrit cet emprunt immobilier pour dissimuler une donation indirecte, son père s'étant délesté au jour de la vente et de manière irrévocable de la somme de 68 000 000 FCFP à son profit, ce qu'elle a accepté et lui a permis de constituer un patrimoine immobilier, tout en évitant, de manière frauduleuse, l'application de taxes plus élevées. R... M... sera donc déboutée de ses demandes en annulation de redressement et dégrèvement des pénalités pour abus de droit régulièrement calculés par les services fiscaux de la Nouvelle-Calédonie. »

ALORS QUE 1°) il appartient à celui qui l'invoque de démontrer l'existence d'une donation déguisée ; qu'en retenant que « l'intention libérale est établie à suffisance faute de démontrer les capacités financières de l'intéressée », la Cour d'appel a renversé la charge de la preuve, en violation des articles 894 et 1315 (devenu 1353) du Code civil ;

ALORS QUE 2°) la donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée, en faveur du donataire qui l'accepte ; qu'il appartient aux juges du fond de caractériser l'existence d'une intention libérale qui ne peut être déduite de la seule incapacité financière de l'intéressée au moment de l'emprunt contracté ; qu'en l'espèce la Cour d'appel a relevé que Madame M... travaillait depuis le 1er juillet 2016 et remboursait désormais les mensualités de l'emprunt pris en vue de l'acquisition du bien, au moins en partie puisque la pension alimentaire et le paiement des loyers par ses parents étant insuffisants à couvrir les échéances ; qu'en déduisant l'existence d'une donation déguisée du fait qu'au moment de la souscription de l'emprunt, Madame M... ne bénéficiait pas des fonds suffisants pour le rembourser, et que seuls les parents de Madame M... avaient les fonds suffisants et avaient commencé à rembourser le prêt litigieux, ce dont il ne s'évinçait pourtant aucun dépouillement irrévocable, la Cour d'appel qui n'a pas caractérisé l'existence d'une intention libérale de la part des parents de Madame M..., a violé les articles 894 et 1315 (devenu 1353) du Code civil ;

ALORS QUE 3°) la donation entre vifs est un acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée, en faveur du donataire qui l'accepte ; qu'il appartient aux juges du fond de caractériser l'existence d'une intention libérale en constatant en particulier que le prétendu donateur s'est actuellement dépouillé des sommes litigieuses ; qu'en l'espèce la Cour d'appel a relevé que Madame M... travaillait depuis le 1er juillet 2016 et remboursait désormais les mensualités de l'emprunt pris en vue de l'acquisition du bien, au moins en partie puisque la pension alimentaire et le paiement des loyers par ses parents étant insuffisants à couvrir les échéances ; qu'en déduisant l'existence d'une donation déguisée pour l'ensemble du coût du bien du fait qu'au moment de la souscription de l'emprunt, Madame M...

ne bénéficiait pas des fonds suffisants pour le rembourser et que seuls les parents de Madame M... avaient ces fonds et avaient commencé à rembourser le prêt litigieux, ce dont il ne s'évinçait pourtant aucun dépouillement actuel, l'ensemble de l'emprunt courant jusqu'en juillet 2027 n'ayant pas d'ores et déjà été remboursé par les époux M..., la Cour d'appel qui n'a pas caractérisé l'existence d'une intention libérale de la part des parents de Madame M..., a violé les articles 894 et 1315 (devenu 1353) du Code civil ;

ALORS QUE 4°) le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer ; que ne peuvent être qualifiés de loyers fictifs les loyers effectivement versés et fiscalement déclarés en contrepartie de la jouissance du bien ; que le caractère fictif d'un bail ne peut s'évincer du seul fait que les preneurs n'occupent pas personnellement les lieux, du moment que ces lieux sont effectivement mis à leur disposition ; qu'en l'espèce la Cour d'appel a constaté que le bien, propriété de Madame M..., avaient été pris par ceux-ci dans le but d'y accueillir leurs familles et amis (v. arrêt p. 4 avant-dernier alinéa), ce qui résultait notamment de l'attestation de M. P..., beau-frère de M. M..., logé à titre gracieux de mars 2013 à janvier 2016, et que le loyer était effectivement versé et déclaré en contrepartie de cette jouissance ; qu'il est constant par ailleurs que Madame M... habite en Allemagne où elle travaille si bien qu'elle-même n'occupe pas le bien litigieux ; qu'en considérant le bail comme fictif du seul fait que les époux M... ne l'occupaient pas personnellement en permanence, la Cour d'appel a violé les articles 894 et 1709 du code civil.