

TOULOUSE
CAPITOLE
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de l'Université Toulouse 1 Capitole.

L'importance des circonstances en matière d'indemnité d'occupation en cas de jouissance privative du bien par l'un des tontiniers, à propos de Cass. 1ère civ., 3 octobre 2018

JEAN SEVERIN

Référence de publication : Jean, Séverin (2018) « L'importance des circonstances en matière d'indemnité d'occupation en cas de jouissance privative du bien par l'un des tontiniers », à propos de Cass. 1ère civ., 3 octobre 2018, n° 17-26060. Lexbase Hebdo. Edition privée (760). [Note de jurisprudence]

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications, contacter portail- publi@ut-capitole.fr

L'importance des circonstances en matière d'indemnité d'occupation en cas de jouissance privative du bien par l'un des tontiniers, à propos de Cass. 1ère civ., 3 octobre 2018

Si la tontine est exclusive de l'indivision, ce que nous savions déjà [1], il faut croire que cette dernière ressurgit lorsque la clause d'accroissement ne se réalise pas. En effet, la Cour de cassation, par son arrêt du 3 octobre 2018, ne remet aucunement en cause le fait que la tontine est exclusive de l'indivision, mais relance encore la discussion relative à l'application d'une partie des règles de l'indivision lorsque l'un des tontiniers sollicite une indemnité d'occupation à l'autre tontinier qui jouit privativement du bien.

En l'espèce, des concubins, par acte notarié du 12 juin 1996 contenant une clause d'accroissement, avaient acquis une maison où ils vécurent ensemble. Les concubins finirent par se séparer en 2001 et l'ex-concubine, en raison de la dégradation de son état de santé, fut admise en maison de retraite et placée sous tutelle par un jugement en date du 14 février 2002. Après quelques errements judiciaires (un jugement rendu par défaut le 18 novembre 1998 ordonnant le partage et la liquidation de l'indivision mais n'ayant pas été signifié), le tuteur de l'ex-concubine, le 28 septembre 2011, assigna l'ex-concubin devant le tribunal de grande instance de Roanne afin d'obtenir le partage judiciaire de l'immeuble et une indemnité d'occupation à compter de son départ du domicile le 9 octobre 2001.

Le tribunal de grande instance débouta partiellement l'ex-concubine puisqu'il refusa d'ordonner le partage au motif que la clause d'accroissement exclut l'existence d'une indivision, mais estima qu'il y avait bien lieu au paiement d'une indemnité d'occupation.

L'ex-concubin interjeta alors appel près la cour d'appel de Lyon qui, par un arrêt du 2 mai 2017 [2], confirma le jugement tout en précisant l'étendue de l'indemnité d'occupation en procédant en trois temps. D'abord, les juges du fond rappelèrent que la clause d'accroissement était exclusive de l'indivision quand bien même -tant que la condition du prédécès n'est pas réalisée- elle conférerait aux tontiniers des droits concurrents au titre desquels figure le droit de jouir indivisément du bien. Dès lors, conformément à l'article 815-9, alinéa 2 du Code civil (N° Lexbase : L9938HNE) [3], une indemnité d'occupation est due en cas de jouissance exclusive du bien par l'un des tontiniers. Ensuite, la cour d'appel constata que l'exclusivité de la jouissance de l'immeuble par l'ex-concubin devait être constatée à compter du 15 mai 2004, date à compter de laquelle l'état de santé de l'ex-concubine s'est dégradé au point de ne plus pouvoir quitter la maison de retraite. Enfin, les magistrats du fond, pour fixer le quantum de l'indemnité d'occupation, s'attachèrent à déterminer la prescription de l'action. Fondant leur raisonnement sur l'article 815-10, alinéa 2, du Code civil (N° Lexbase : L9939HNG) [4] prévoyant une prescription de cinq ans, ils estimèrent que seule l'assignation du 28 septembre 2011 avait interrompu la prescription de telle manière que l'indemnité d'occupation n'était due qu'à compter du 28 septembre 2006, soit pour les cinq ans qui précéderent ladite assignation, mais également pour l'avenir jusqu'au décès de l'un des tontiniers ou jusqu'au partage en cas de renonciation réciproque à la tontine. L'ex-concubin forma alors un pourvoi en cassation.

Les magistrats du Quai de l'Horloge devaient alors se demander si l'ex-concubin-tontinier, jouissant privativement du bien en

raison du placement en maison de retraite de l'ex-concubine-tontinière consécutif à la dégradation de son état de santé, était redevable d'une indemnité d'occupation alors même que ni le partage, ni la renonciation réciproque à la tontine n'avaient été réalisés.

La Cour de cassation, au visa de l'article 815-9 du Code civil, cassa l'arrêt d'appel aux motifs que la cour d'appel avait constaté que l'impossibilité, pour l'ex-concubine-tontinière, d'occuper l'immeuble litigieux n'était pas du fait de l'ex-concubin-tontinier de telle sorte que ce dernier n'était pas tenu au paiement de ladite indemnité d'occupation.

La solution retenue par la Cour de cassation en soi n'est pas nouvelle mais témoigne encore une fois de la difficulté à déterminer le régime juridique applicable à l'acquisition d'un bien immobilier en tontine lorsque le décès de l'un des tontiniers n'est pas encore intervenu. Les magistrats du Quai de l'Horloge ne remettent aucunement en cause l'idée, de jurisprudence désormais constante, selon laquelle une indemnité d'occupation en cas de jouissance privative du bien peut être due. En revanche, la Cour de cassation invite, pour la retenir, à considérer les circonstances dans lesquelles cette jouissance privative est intervenue.

Cet arrêt est l'occasion de rappeler que l'on peut, à travers une jurisprudence constante, procéder à une distinction entre une indivision en pleine propriété et une indivision de jouissance.

En effet, il est acquis que l'achat en commun d'un immeuble avec clause d'accroissement est exclusif de l'indivision. Les tontiniers ne sont pas indivisaires puisque la tontine fait obstacle à l'indivision [5], du moins, à l'indivision en pleine propriété. Aussi, les deux seules hypothèses qui conduiraient à envisager une indivision sont d'une part, celle où les tontiniers auraient réciproquement renoncé à la clause d'accroissement [6] et d'autre part, celle où l'un des tontiniers serait décédé par le fait volontaire de l'autre tontinier de telle manière que l'intention aurait chassé l'aléa [7]. Dans la mesure où ce n'était nullement le cas en l'espèce, il faut bien considérer qu'il n'y a pas d'indivision, du moins en pleine propriété, tant que la clause d'accroissement n'a pas été mise en œuvre. On comprend alors pourquoi les juges du fond avaient préalablement refusé d'ordonner le partage du bien puisque ce dernier suppose la soumission du bien litigieux au régime de l'indivision en pleine propriété.

En revanche, l'achat d'un immeuble avec clause d'accroissement n'est pas exclusif d'une indivision de jouissance. La jurisprudence évoque cette expression régulièrement : «le droit de jouissance» [8] ; «des

droits concurrents, tel le droit de jouir indivisément du bien» [9] ; «du droit de jouissance» [10], «des droits concurrents qui emportent le droit de jouir indivisément du bien» [11]. Même si l'arrêt commenté n'utilise pas d'une formule semblable, il est assez évident qu'elle ne remet pas du tout en cause l'idée selon laquelle les tontiniers, jusqu'au partage du bien en cas de renonciation à la clause d'accroissement ou jusqu'au décès de l'un ou de l'autre, jouissent indivisément du bien. Il n'en fallait pas davantage à la jurisprudence pour en tirer la conséquence suivante : si la jouissance n'est plus indivise mais privative, alors celui qui en est privé doit avoir droit à une indemnité de jouissance empruntant la dénomination d'indemnité d'occupation. Restait alors à trouver le fondement juridique qui soutiendrait ce droit à indemnité.

La réponse est connue même si elle surprend toujours : l'article 815-9, alinéa 2 du Code civil. Surprise renouvelée [12] car on n'imaginait pas que la jurisprudence, après avoir affirmé que la tontine faisait obstacle à l'indivision, allait ressusciter l'indivision pour gérer la question de l'indemnité d'occupation en cas de jouissance privative du bien. A vrai dire, surprise relative car il ne s'agit pas de faire jouer l'intégralité des règles relatives à l'indivision sans quoi il serait possible, par exemple, de solliciter le partage ; ce qui conduirait à faire échec à la tontine. Au mieux, il est simplement question, en recourant à l'article 815-9, alinéa 2 du Code civil, d'offrir une indemnité compensant la privation de jouissance subie par l'un des tontiniers du fait de la jouissance exclusive par l'autre tontinier du bien. L'article 815-9, alinéa 2, du code précité remplit parfaitement cette mission dans la mesure où il dispose que «l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité». A cet égard, on notera en l'espèce que les stipulations contractuelles, lors de l'acquisition du bien immobilier par les tontiniers, ne faisaient que préciser «qu'ils jouiront en commun, pendant leur vie, de l'immeuble objet de la présente vente» [13]. Dès lors, les juges du fond, après avoir constaté l'absence de convention contraire et la jouissance privative d'un seul des tontiniers, ont logiquement déduit qu'une indemnité d'occupation était due au profit de celui qui a été privé de la jouissance du bien. Cela étant, encore fallait-il s'intéresser aux circonstances conduisant à ce que l'un des tontiniers soit privé de la jouissance du bien alors même que les stipulations contractuelles, lors de l'acquisition de l'immeuble, prévoyaient une jouissance en commun.

L'article 815-9, alinéa 2, du Code civil ne semble pas tenir compte de ces circonstances puisque la seule constatation de la jouissance privative de la chose indivise, sauf convention contraire, semble déclencher le droit à indemnité d'occupation. L'esprit du texte est logique dans la mesure où il s'agissait d'éviter que l'indivisaire, par son fait, prive l'indivision de revenus. Il est donc logique que cet indivisaire devienne lui-même débiteur. Cela étant, encore faut-il démontrer que la privation de la jouissance de l'indivisaire est le fait d'un autre indivisaire. Ainsi par exemple, il a été jugé, à l'occasion d'une acquisition immobilière avec clause d'accroissement par un couple, que celui qui continue à occuper seul l'immeuble à la suite d'une séparation est redevable d'une indemnité d'occupation [14]. Or, en l'espèce, la privation de jouissance n'était aucunement le fruit de l'ex-concubin tontinier mais tenait à l'impossibilité pour l'ex-concubine-tontinière d'occuper l'immeuble en raison de la dégradation de son état de santé l'ayant contrainte à résider dans une maison de retraite. La solution n'est pas nouvelle puisque la Cour de cassation avait déjà eu l'occasion d'indiquer : «mais attendu qu'il résulte de l'article 815-9 du Code civil, que chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination dans la mesure

compatible avec les droits des autres indivisaires ; qu'ayant souverainement retenu, tant par motifs propres qu'adoptés, que l'occupation par Mlle X de l'immeuble indivis n'excluait pas la même utilisation par ses coïndivisaires, la cour d'appel a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision» [15]. La solution de la Cour de cassation est donc parfaitement logique puisque l'ex-concubin-tontinier n'a aucunement interdit à l'ex-concubine-tontinière de jouir également du bien, celle-ci s'étant elle-même privée de cette occupation en raison de son état de santé.

Notes de bas de page

[1] Cass. civ. 1, 27 mai 1986, n° 85-10.031 (N° Lexbase : A5005AAM) ; D., 1987, 139, note G. Morin ; JCP éd. G, 1987, II,

20763, note M. Dagot ; JCP éd. N, 1987, II, 166, note Henry ; RTDCiv., 1987, 382, obs. J. Patarin. Voir encore plus récemment, Cass. civ. 3, 17 décembre 2013, n° 12-15.453, FS-P+B (N° Lexbase : A7310KSK), note Q. Guiguet-Schiele et S. Jean, Tango : toujours pas d'indivision en tontine... Quoique..., Lexbase, éd. priv., n° 559, 2014, (N° Lexbase : N0810BUK).

[2] CA Lyon, 2 mai 2017, n° 14/03933 (N° Lexbase : A4487WBS).

[3] «L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité».

[4] «Les fruits et les revenus des biens indivis accroissent à l'indivision, à défaut de partage provisionnel ou de tout autre accord établissant la jouissance divise».

[5] Cass. civ. 1, 27 mai 1986, préc. ; Cass. civ. 1, 9 novembre 2011, n° 10-21.710, FS-P+B+I N(° Lexbase : A8906HZU) ; Cass. civ. 3, 17 décembre 2013, préc..

[6] Conformément désormais à l'article 1193 du Code civil (N° Lexbase : L0911KZR) : «Les contrats ne peuvent être modifiés ou révoqués que du consentement mutuel des parties, ou pour les causes que la loi autorise».

[7] En ce sens, voir Cass. civ. 3, 5 décembre 2012, n° 11-24.448, FS-P+B N(° Lexbase : A5586IYK), note Q. Guiguet-Schiele et

S. Jean, Petit meurtre entre tontiniers, Lexbase, éd. priv., n° 514, 2013 (N° Lexbase : N5592BTB).

[8] Cass. civ. 1, 27 mai 1986, préc..

[9] Cass. civ. 1, 9 novembre 2011, préc..

[10] Cass. civ. 3, 17 décembre 2013, préc..

[11] Cass. civ. 1, 5 novembre 2014, n° 13-14723, F-D N(° Lexbase : A9215MZC).

[12] Voir en ce sens notre commentaire à propos de Cass. civ. 3, 17 décembre 2013, préc..

[13] CA. Lyon, 2 mai 2017, n° 14/03933, préc..

[14] Cass. civ. 1, 5 novembre 2014, préc..

[15] Cass. civ. 1, 13 janvier 1998, préc..