



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

*Chronique de droit des biens - 2018*

JEAN SEVERIN

Référence de publication : Jean, Séverin (2018) Chronique de droit des biens. Lexbase Hebdo - Edition privée générale (n°739). [Note de jurisprudence]

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

## Chronique de droit des biens – 2018

- **L'acquisition de la propriété d'un bien indivis se réalise selon les proportions fixées par le titre de propriété et non selon les modalités du financement (Cass. civ. 1, 10 janvier 2018, n° 16-25.190, F-P N° Lexbase : A2003XAG)**

En matière d'indivision, le titre est sans doute l'ennemi de la finance ou, à tout le moins, du financement de l'indivision. Si par principe l'habit ne fait pas le moine, il faut bien avouer que c'est tout l'inverse en matière d'acquisition de la propriété d'un bien indivis puisqu'il est préféré les proportions fixées par le titre de propriété -l'habit donc- plutôt que celles de son financement -le moine-. C'est, en définitive, la morale qu'entend essaimer la première chambre civile de la Cour de cassation à l'occasion d'un arrêt rendu le 10 janvier 2018.

En l'espèce, des parcelles furent acquises indivisément, pour moitié pour chacun des co-indivisaires, sur lesquelles furent édifiés un lotissement et une maison d'habitation. L'un des co-indivisaires assigna l'autre en liquidation et partage de l'indivision. A cette occasion, le litige porta notamment sur la maison indivise. En effet, la cour d'appel de Pau, par un arrêt du 29 février 2016, considérant que chacun des co-indivisaires avait financé à titre personnel respectivement 46,24 % et 31,22 % du coût de la construction, cette proportion, en termes de droits sur la maison indivise, devait être la même. La Cour de cassation, au visa des articles 815 (N° Lexbase : L9929HN3) et 1134 du Code civil (dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016), censure cette analyse en indiquant, après un «chapeau» à l'allure d'un principe («attendu que ceux qui achètent un bien en indivision en acquièrent la propriété, quelles que soient les modalités du financement»), «qu'ayant acheté le bien en indivision chacun pour moitié, [...] [les acquéreurs] en avaient acquis la propriété dans la même proportion».

La solution n'est pas nouvelle, loin s'en faut ! En effet, la Cour de cassation avait déjà retenu la même solution dans une affaire où l'acquisition en indivision [1] avait été réalisée également entre deux concubins. En effet, les magistrats du Quai de l'Horloge, en usant du même visa (C. civ., art. 815 et 1134), écrivaient déjà « que les personnes qui ont acheté un bien en indivision en ont acquis la propriété, sans qu'il y ait lieu d'avoir égard à la façon dont cette acquisition a été financée» [2]. Il faut croire que si l'équité recommandait de retenir les deniers nécessaires à l'acquisition ; la sécurité juridique, quant à elle, commandait de ne retenir que le titre pour fixer la titularité des droits. Le recours, dans le visa, à l'ancien article 1134 du Code civil relatif notamment à la force obligatoire des conventions renforce l'idée que le propriétaire est celui qui veut l'être en manifestant cette volonté et non celui qui ne fait que financer sans pour autant vouloir enfile l'habit du propriétaire. Le choix de faire primer le titre sur le financement a au moins le mérite de la simplicité et de la sécurité juridique. Pour autant, l'équité n'est pas perdue mais dépend, il est vrai, de la nature des relations des acquéreurs. Si l'espèce visait des concubins, le concubin qui se voit lésé pourra toujours récupérer sa créance en recourant notamment à l'enrichissement injustifié sauf à se voir opposer son intention libérale [3]. En définitive, le plus simple, à l'endroit du notariat, est de faire en sorte de préciser dans l'acte le financement respectif des indivisaires afin de se réserver la meilleure administration de la preuve. Plus encore, l'idéal est tout simplement que la quotité du financement soit en adéquation avec la quotité d'acquisition sans quoi, une fois encore, le titre l'emportera sur le financement.

## *Notes de bas de page*

[1] Avec certes une clause d'accroissement mais ce qui ne change rien dans la mesure où l'aléa ne s'était pas réalisé.

[2] Cass. civ. 1, 19 mars 2014, n° 13-14.989 (N° Lexbase : A3760RTG ) ou encore Cass. civ. 1, 17 janvier 1995, n° 93-10.187 (N° Lexbase : A6250AHX) («la cour d'appel s'est, par motif adopté des premiers juges, fondée sur les mentions de l'acte authentique qui indiquaient que le bien litigieux était acquis conjointement et indivisément par M. Y et Mme X ; que, par ce seul motif, sa décision se trouve légalement justifiée»). La même solution («qu'un bien appartient à celui qui l'a acquis, sans égard à son financement») avait été également retenue dans le cadre d'un mariage sous le régime de la communauté réduite aux acquêts (Cass. civ. 1, 9 mars 2008, n° 07-12.300 N° Lexbase : A5667EBI). Toujours la même solution dans le cadre cette fois-ci des époux séparés de biens : Cass. civ. 1, 23 décembre 2007, n° 05-12.311 N° Lexbase : A7578DPD ; Cass. civ. 1, 31 mai 2005, n° 02-20.553N° Lexbase : A5076DIT ; Cass. civ. 1, 18 novembre 1997, n° 95-19.103N° Lexbase : A0683ACB).

[3] En ce sens, v. Cass. civ. 1, 31 mars 2010, n° 09-10.542 (N° Lexbase : A7002I99). Quant aux partenaires, il suffira de mobiliser les dispositions du régime légal du PACS. Toutefois, un recours sera impossible pour les partenaires ayant choisi le régime conventionnel d'indivision dans la mesure où l'article 515-5-1 in fine du Code civil dispose que «ces biens sont alors réputés indivis par moitié, sans recours de l'un des partenaires contre l'autre au titre de la contribution légale».

- **La qualification de chacune des dépenses engagées par un indivisaire pour obtenir une indemnité au sens de l'article 815-13 du Code civil (Cass. civ. 1, 13 décembre 2017, n° 16-27.830, F-D N° Lexbase : A1169W8S). Les créances et indemnités qui remplacent des biens indivis ou sont destinées à les réparer sont de plein droit indivises (Cass. civ. 1, 7 février 2018, n° 17-13.859, FS-D N° Lexbase : A6686XCM)**

Ces deux arrêts ont pour objet l'indivision et, plus précisément, la qualification juridique d'une part, d'impenses d'amélioration et de conservation visées par l'article 815-13 du Code civil (N° Lexbase : L1747IEG) et d'autre part, celle d'une indemnité d'assurance consécutive à un sinistre qui a touché un immeuble indivis.

Dans la première espèce (arrêt du 13 décembre 2017), à la suite du prononcé d'un divorce, des difficultés se sont élevées lors des opérations de liquidation et de partage de la communauté. L'ex-épouse entendait notamment obtenir le remboursement par l'indivision de plusieurs choses : les frais d'entretien de la chaudière, le coût des soins apportés au chat resté en sa compagnie ainsi que les primes d'assurances du véhicule dont elle a l'usage exclusif et de l'immeuble indivis qu'elle occupe seule. La cour d'appel de Riom, par un arrêt en date du 20 septembre 2016, rejeta la demande de l'ex-épouse au motif que ces dépenses ne devaient pas être supportées par l'indivision dans la mesure où les travaux d'entretien ne participaient ni à l'amélioration ni à la conservation des biens. La Cour de cassation, au visa de l'article 815-13 du Code civil, cassa l'arrêt d'appel au motif que les juges du fond n'ont pas recherché si ces dépenses n'avaient pas été engagées en vue de la conservation des biens indivis.

L'article 815-13, alinéa 1er, du Code civil dispose que «lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des

dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés». Au-delà de l'exigence de la qualification d'une dépense en vue de l'amélioration d'un bien indivis ou d'une dépense faite aux fins de conservation d'un bien indivis, il ne faudrait pas oublier que la mise en œuvre de l'article 815-13 du code précité exige que la dépense remplisse d'autres conditions. En premier lieu, elle doit être financée sur les deniers personnels d'un indivisaire et pendant l'indivision sans qu'elle soit entreprise avec le consentement des autres indivisaires ; ce qui est assurément le cas en l'espèce. En deuxième lieu, la dépense doit concerner un bien indivis. Ici, la Cour de cassation semble indiquer que tous les biens -immeuble, voiture, chaudière et chat- étaient assurément indivis et ce peu important, comme le mettait en avant les juges du fond, que ces biens fassent l'objet d'un usage exclusif. Autrement dit, la qualification de biens indivis n'est aucunement altérée par l'usage de ces biens. En dernier lieu, la dépense ne doit pas présenter un intérêt uniquement pour l'indivisaire qui l'a faite. Là encore, il n'est guère douteux que les dépenses engagées pour la chaudière [4], la voiture ou encore la maison d'habitation n'aient pas été faites dans le seul intérêt de l'indivisaire qui a exposé ces dépenses quand bien même il profiterait seul un temps des biens indivis. En revanche, la discussion aurait pu se porter sur le chat dont l'affection semblait assurément exclusive à l'auteur des dépenses alors que l'intérêt patrimonial du chat semble relativement réduit pour les autres indivisaires.

Une fois ces conditions rapportées, il restait le plus important à déterminer : la dépense a-t-elle été réalisée en vue de l'amélioration d'un bien indivis ou pour le conserver ? Sur ce point, si les dépenses d'entretien sont par principe exclues du champ d'application de l'article 815-13 du Code civil, encore fallait-il que les juges du fond, plutôt que de se contenter de traiter globalement les dépenses, recherchent pour chacune d'elles si elles permettaient la conservation de chacun des biens indivis. Or, dans la mesure où la conservation doit s'entendre des actes et faits dont la réalisation doit assurer l'évitement d'un risque de dégradation ou de disparition d'un bien indivis, il est logique de penser qu'au moins les dépenses liées à l'assurance de l'immeuble et de la voiture ainsi que les frais d'entretien de la chaudière relèvent assurément des dépenses exposées en vue de conserver lesdits biens. En effet, il a déjà été jugé «que l'assurance-habitation, qui tend à la conservation de l'immeuble, incombait à l'indivision post-communautaire jusqu'au jour du partage en dépit de l'occupation privative» [5]. L'entretien de la chaudière n'échappe pas à ce constat d'autant qu'il s'agit d'une obligation réglementaire [6] dont s'enquiert l'assurance annuellement. Pourtant, il faut bien avouer à son sujet que la jurisprudence a déjà eu l'occasion de considérer qu'une telle dépense était une dépense d'entretien échappant aux impenses de l'article 815-13 du Code civil [7]. Aussi, seule la question des frais d'entretien du chat pouvait prêter à discussion quoi qu'encore à chat non nourri, chat trépassé.

Dans la seconde espèce (arrêt du 7 février 2018), à la suite du décès de son époux, l'épouse survivante avait consenti une donation-partage à ses deux enfants de la nue-propriété de sa part sur une maison d'habitation dépendant de la succession et de la communauté ayant existé entre les époux. Par suite, l'immeuble indivis avait subi un sinistre qui avait été indemnisé par l'assureur avec une consignation des fonds. Consécutivement au décès de l'épouse, un litige naquit entre ses deux enfants au sujet du partage de la communauté et des successions de leurs parents. Plus précisément, la question se posait de savoir si l'indemnité d'assurance, reçue conséquemment au sinistre subi par l'immeuble indivis, était un actif de la succession de l'épouse ou devait être considérée comme indivise. La cour d'appel de Paris, par un arrêt du 30 novembre 2016, estimant que l'épouse, de son vivant, avait toute seule réalisé et financé les travaux de remise en état de l'immeuble indivis sinistré, en a déduit que l'indemnité était un actif de la

succession. A contrario, et au visa de l'article 815-10, alinéa 1er, du Code civil (N° Lexbase : L9939HNG), les magistrats du Quai de l'Horloge affirmèrent que «cette indemnité était de plein droit indivise». L'intérêt de cet arrêt réside sans doute dans le «chapeau» de la Cour de cassation qui reprend une grande partie de l'article 815-10 alinéa 1er du code précité : «sont de plein droit indivises, par l'effet d'une subrogation réelle, les créances et indemnités qui remplacent des biens indivis [...]». C'est assurément la subrogation réelle qui justifie la solution de la Cour de cassation en ce que ce mécanisme préserve l'intégrité des masses en évitant la confusion entre deux patrimoines. Ici, l'indemnité d'assurance a pour effet de remplacer le bien assuré comme si rien n'avait changé. Il est alors logique que l'indemnité d'assurance bénéficie à la masse à laquelle appartient le bien assuré. Et puisqu'en l'espèce, le bien sinistré était un bien indivis, l'indemnité d'assurance ne pouvait que profiter à l'indivision [8]. A cet égard, il convient d'ailleurs de préciser que peu importe le montant de l'indemnité d'assurance, l'intégralité doit revenir à la masse quand bien même la valeur du bien sinistré serait inférieure à l'indemnité d'assurance perçue. La jurisprudence a d'ailleurs eu le mérite de l'affirmer au sujet d'une voiture sinistrée où l'indemnité d'assurance reçue, au profit de l'indivision, était supérieure à la valeur réelle du bien [9]. En outre, il est intéressant de noter que le «chapeau» va plus loin que le texte puisqu'il est aussi question des créances et indemnités qui sont destinées à réparer les biens indivis. Cette précision est importante dans la mesure où la subrogation réelle ne peut s'appliquer que si le droit -en l'espèce le droit de propriété portant sur l'immeuble indivis- peut être reporté sur un nouveau bien. En d'autres termes, il est nécessaire que la nature du droit portant sur l'immeuble indivis sinistré -droit de propriété- et celle du bien de remplacement - l'indemnité d'assurance- permettent le maintien du droit. Or, l'indemnité d'assurance qui est versée dans la perspective de réparer l'immeuble indivis sinistré réalise indirectement cette prouesse puisqu'il sera alors possible, pour les indivisaires, de maintenir leur droit de propriété sur l'immeuble indivis du fait de l'indemnité d'assurance affectée à la réparation de l'immeuble sinistré.

### *Notes de bas de page*

[4] La jurisprudence retient pourtant l'inverse. V. infra.

[5] Cass. civ. 1, 20 janvier 2004, n° 01-17.124 (N° Lexbase : A8701DAI).

[6] C. env., art. R. 224-41-4 et s. N° Lexbase : L3346IEN).

[7] Cass. civ. 1, 3 décembre 2008, n° 07-13.937 (N° Lexbase : A5153EBH).

[8] Cette solution doit être appuyée par l'analogie qui peut être faite avec l'article 1406 du Code civil (N° Lexbase : L1537ABK) relatif aux biens propres de la communauté légale. En effet, cet article dispose notamment que «forment aussi des propres, par l'effet de la subrogation réelle, les créances et indemnités qui remplacent des propres». Or, la jurisprudence a déjà affirmé à son propos que «si l'article 1406 du Code civil ne vise que les créances et indemnités, la subrogation réelle permet, d'une manière plus générale, lorsqu'un bien propre se trouve remplacé par un autre bien, d'attribuer à ce dernier le caractère de propre (...)» (Cass. civ. 1, 27 mai 2010, n° 09-11.894 (N° Lexbase : A7260EX8).

[9] Cass. civ. 1, 19 mars 2014, n° 13-12.578 (N° Lexbase : A7423MHE).

- **La division d'un lot de copropriété ne donne pas naissance à un nouveau syndicat des copropriétaires (Cass. civ. 3, 18 janvier 2018, n° 16-26.072, FS-P+B+I N° Lexbase : A5271XAH)**

S'il est possible de créer un syndicat «secondaire» des copropriétaires, c'est à la condition de s'inscrire dans les hypothèses prévues par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles

bâti [10]. Or, ces hypothèses exigent systématiquement le recours à l'assemblée générale du syndicat initial des copropriétaires. Dès lors, il est difficile d'admettre qu'un copropriétaire puisse, par sa seule volonté, subdiviser son lot en d'autres lots constitutifs d'une copropriété autonome et partant créer un syndicat «secondaire» des copropriétaires. C'est à cette question que la troisième chambre civile de la Cour de cassation a été confrontée le 18 janvier 2018 [11].

En l'espèce, une copropriété était composée de deux lots. En 1984, le lot numéro 2 a été divisé et remplacé par les lots numéros 3 à 12. Pour les propriétaires de ces lots créés, il résultait de cette division la constitution d'une copropriété autonome verticale distincte de la copropriété d'origine horizontale. Seulement, en 2011, une résolution de l'assemblée générale du syndicat d'origine contesta la légalité du modificatif de l'état descriptif de division de 1984. C'est alors que les propriétaires des lots créés assignèrent le syndicat des copropriétaires et le propriétaire du lot numéro 1 en annulation de la résolution de 2011. La cour d'appel de Versailles, par un arrêt du 13 juin 2016, fit droit à leur demande au motif que la création de «copropriétés verticales autonomes» ne dépend pas de l'accord de la «copropriété horizontale» mais de la seule volonté des propriétaires concernés. Les juges du fond en déduisirent alors que la naissance de cette copropriété verticale conduisait ipso facto à la mise en place d'un syndicat des copropriétaires autonome par rapport au syndicat de la copropriété horizontale. Enfin, la cour d'appel précisa que ce nouveau syndicat des copropriétaires était improprement intitulé «secondaire» puisque sa création ne relève pas de l'article 27 de la loi de 1965 [12] et que la copropriété ainsi créée n'est pas une copropriété secondaire mais bel et bien une copropriété distincte et autonome. La Cour de cassation, au visa de l'article 1er de la loi de 1965, cassa l'arrêt d'appel en énonçant «que la division d'un lot de copropriété ne peut avoir pour effet de donner naissance à un nouveau syndicat des copropriétaires».

Cet arrêt a déjà été commenté dans cette revue [13] et laisse apparaître, à juste titre, deux points essentiels : d'une part, les lots créés se trouvent à l'intérieur de la copropriété existante de telle manière qu'il est difficile d'imaginer la constitution d'une copropriété autonome ; d'autre part, la division de lots n'emporte pas création d'un nouveau syndicat. C'est à ce propos que le soussigné fera deux observations supplémentaires dans la mesure où la loi de 1965 n'envisage, en dehors du cas classique de création d'une copropriété prévue à l'article 1er de la loi de 1965, que deux hypothèses pour la constitution d'un nouveau syndicat.

La première hypothèse, visée à l'article 28 de la loi de 1965 [14], traite du cas de scission de copropriété. Autrement dit, il s'agit de la situation où l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible. Lorsque ces conditions sont réunies, l'assemblée générale du syndicat initial, sur demande formulée par une assemblée spéciale, peut autoriser la sortie d'un ou plusieurs bâtiments du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. La seconde hypothèse est prévue à l'article 27 de la loi de 1965, lequel dispose : «lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider [...] la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire». Il ressort de ces deux hypothèses que seule une décision du syndicat initial des copropriétaires peut opérer la création d'un nouveau syndicat. Dès lors, il est parfaitement logique que la Cour de cassation ait refusé que la volonté des propriétaires des lots créés soit insuffisante à la constitution d'un syndicat improprement appelé «secondaire», voire plus encore à un nouveau syndicat et autonome. La solution est d'autant plus compréhensible que les articles 1 à 6 de la loi de 1965 assurent une cohérence à la copropriété en assurant l'indivisibilité des parties privatives et tantièmes des parties communes.

## *Notes de bas de page*

[10] Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (° Lexbase : L5536AG7).

[11] Cass. civ. 3, 18 janvier 2018, n° 16-26.072, FS-P+B+IN° Lexbase : A5271XAH).

[12] Loi n° 65-557, art. 27, alinéa 1er (N° Lexbase : C181949A) : «Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire».

[13] P. Baudouin, La division d'un lot de copropriété ne peut avoir pour effet de donner naissance à un nouveau syndicat des copropriétaires, Lexbase, éd. priv., n° 730, 2018 (N° Lexbase : N2605BXR).

[14] Loi n° 65-557, art. 28 I (N° Lexbase : Z43067N4) : « I.-Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible : [...]b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés».