



Les règles de l'accession sont-elles applicables en cas de partage de l'immeuble indivis ?

Question / réponse publié le 29/07/2023, vu 886 fois, Auteur : [Boris LARA, juriste](#)

Cet article aborde le régime légal de l'indivision sous la forme d'une question suivie de sa réponse. L'idée étant de répondre à vos interrogations de manière rapide ou de parfaire votre information.

Non. Les règles de l'accession ne sont pas applicables dès lors que le bien immobilier est soumis au régime légal de l'indivision.

Le droit d'accession prévoit que les constructions faites sur un terrain sont présumées avoir été faites par le propriétaire à ses frais [1] . Cette présomption supporte la preuve contraire qui peut être rapportée par tous moyens. Toutefois il a été jugé que cette présomption ne s'applique pas en cas d'indivision.

Ainsi dans une affaire, des concubins avaient acquis indivisément chacun pour moitié un terrain sur lequel ils avaient fait édifier une maison d'habitation après qu'ils eurent contracté, séparément ou conjointement, plusieurs emprunts.

Après leur séparation, l'époux a demandé en justice le partage de l'immeuble indivis et à ce qu'il soit tenu compte de ce qu'il avait assumé seul le remboursement des emprunts communs ayant permis le financement de l'acquisition du terrain et l'acquisition du pavillon.

La Cour d'appel a jugé que les droits de chacune des parties dans l'immeuble indivis correspondaient à la moitié de sa valeur. Les juges du fond ont également précisé qu'il n'y avait pas lieu d'avoir égard à la façon dont l'acquisition du terrain et l'édification de la maison d'habitation avaient été financées et ont écarté la nécessité de rechercher la provenance des fonds utilisés à cette fin.

Les magistrats de la Cour de cassation ont ensuite rejeté le pourvoi de l'époux précisant qu'**il n'y a pas lieu de faire application des règles de l'accession pour déterminer la propriété du terrain**. Appliquant les règles de l'indivision, ils ont relevé que l'époux n'avait pas soutenu avoir fait édifier la maison d'habitation pour son propre compte et qu'aux termes de l'acte de vente, le terrain avait été acquis indivisément chacun pour moitié. Ils en ont conclu que l'épouse, propriétaire pour moitié du terrain, devait être présumée propriétaire pour moitié de l'immeuble qui y avait été édifié, les modalités de financement de la construction de cet immeuble n'étant pas, à elles seules, de nature à établir la preuve contraire [2].

Notes de l'article :

[1] Article 553 du Code civil

[2] Cass. Civ., 1^{ère}, 14/11/2007, n° 06-18395