



Liquidation de l'indivision entre époux séparés de biens, comment ça marche ?

Commentaire d'arrêt publié le **30/05/2024**, vu **2138 fois**, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

Quelles sont les modalités de calcul des créances pouvant exister entre les époux séparés de biens dans le cadre de la liquidation de leur droit sur l'actif indivis ?

Il convient de s'intéresser à une jurisprudence qui a été rendue par la Cour de cassation ce 22 novembre 2023, N°21-25.251 et qui vient apporter quelques précisions sur la méthodologie à suivre pour la liquidation de l'indivision entre deux époux séparés de biens.

Étant par ailleurs précisé que la Cour de cassation apporte des précisions sur les modalités dans lesquelles cette méthodologie doit être respectée qu'il s'agisse d'une indivision entre époux séparés de bien mais également et aussi en cas d'indivision successoral.

Quels sont les faits ?

-

Dans cette affaire et par jugement en date du 16 décembre 2003, un divorce avait été prononcé entre Madame E et Monsieur B, mariés sous le régime de la séparation de bien avec attribution préférentielle de l'immeuble indivis qui constituait le logement familial au profit de Madame E.

Pour autant, dans le cadre de la phase de liquidation et du partage de leurs intérêts patrimoniaux, s'en est suivi des difficultés quant à l'appréciation des droits indivis et des modalités de liquidation de ladite indivision.

Comment affecter le passif indivis ?

Cette jurisprudence vient apporter un certain nombre de précisions puisque Madame E faisait, quant à elle, grief à l'arrêt de la Cour d'appel de dire que les droits des parties dans l'actif indivis s'élevaient pour chacun d'eux la somme de 348 774.38 euros et qu'après imputation du passif indivis leurs droits dans l'indivision s'élevaient pour Madame E à la somme de 248 615.35 euros, alors que pour Monsieur B les droits seraient de 406 653.20 euros.

Pour autant, cette dernière considérait que les créances de chaque indivisaire sur l'indivision doivent être déduites de l'actif net à partager.

Une créance d'indivisaire devant être déduit de l'actif net

La Cour d'appel avait, quant à elle, retenue que le montant total de l'actif brut de l'indivision était de 697 548.77 euros, correspondant à la valeur vénale de l'immeuble indivis ainsi qu'à l'indemnité d'occupation.

La Cour d'appel avait également considéré que le passif de l'indivision s'élevait à une somme totale de 165 270.56 euros correspondant à une créance de Monsieur B sur l'indivision d'un montant de 57 878.82 euros, cette somme de 57 878.82 euros dont Monsieur B était créancier devait être ventilée comme suit :

- 51 551.78 au titre du remboursement du prêt immobilier permettant l'acquisition de l'immeuble indivis,
- 6 327.04 euros au titre des frais d'acquisition et taxe foncière.

Madame E avait, quant à elle, une créance sur l'indivision de 107 389.74 euros qu'elle revendiquait et ventilée comme telle :

- 91 264.58 euros au titre du remboursement du prêt immobilier permettant l'acquisition de l'immeuble indivis,
- 16 125.16 euros au titre des frais d'acquisition, des primes d'assurance et redevances d'assainissement.

Dès lors, ces créances sur l'indivision avaient vocation à être déduites de l'actif brut pour déterminer l'actif net à partager, lesquelles s'élevaient alors à la somme de 532 280.21 euros qu'il convient de comprendre comme suit :

- 697 548.77 euros déduction faite des 165 268.56 euros comprenant le passif de l'indivision.

A bien y comprendre le raisonnement de Madame E, les droits de chacun des indivisaires seraient donc de 266 141.10 euros, soit, la somme de 532 280.21 euros divisée par deux.

Elle reprochait justement à la Cour d'appel de ne pas avoir retenu ce montant mais d'avoir retenu que le droit des parties dans l'indivision était de 348 774.38 euros.

En effet, la Cour d'appel avait fait le choix de fixer les droits des parties dans l'indivision en tenant compte de l'actif indivis brut, soit, 697 548.77 euros divisé par deux, ce qui représente la somme de 348 774.38 euros.

Pour autant, était-ce la bonne méthode de calcul ?

Pour Madame E, il appartenait au Juge du fond de retrancher à l'actif brut les créances sur l'indivision pour déterminer le montant de l'actif indivis net à partager.

Des créances d'indivision à retrancher sur l'actif brut

Selon elle, la Cour d'appel se serait méprise quant aux modalités de calcul, en ne respectant pas justement les dispositions relatives aux articles 815-13 et 815-17 qui stipulent que et qui règlementent la problématique de l'indivision en ces termes :

Article 815-13 du Code civil :

« 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 (L. no 2009-526 du 12 mai 2009, art. 10) « dépenses » nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute. »

Article 815-17 du Code civil :

« Les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision, et ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des biens indivis, seront payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente des biens indivis.

Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles.

Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui. Les coïndivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exerceront cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis. »

La Cour de cassation vient, dans cette jurisprudence, casser l'arrêt de la Cour d'appel en venant apporter des précisions importantes quant aux modalités de calcul de cette créance.

La Cour de cassation vient se positionner au visa des articles 815-13, 815-17, 825, 870 et 1542 du Code civil.

Selon la haute juridiction, il résulte des quatre derniers de ces textes qu'il appartient à la juridiction saisie d'une demande de liquidation et partage de l'indivision existant entre époux séparés de biens de déterminer les éléments actifs et passifs de la masse à partager, lesquels intègrent respectivement les dettes des copartageant envers l'indivision et les créances qu'ils détiennent sur celles-ci, d'en déduire à un actif net puis de déterminer les droits de chaque copartageant dans la masse à partager en appliquant sa quote-part indivis à cet actif net puis en majorant la somme en résultant des créances qu'il détient sur l'indivision et en la minorant des sommes dont il est débiteur envers elles.

Un actif indivis calculé après imputation du passif indivis

Ainsi, la Cour de cassation poursuit son raisonnement et précise que pour dire que les droits des parties dont l'actif indivis s'élève pour chacun d'eux à la somme de 348 774.38 euros et qu'après imputation du passif indivis leurs droits dans l'indivision s'élèveraient pour Madame E à la somme de 248 615.35 euros et pour Monsieur B à la somme de 406 653.20 euros, l'arrêt de la Cour d'appel a retenu que l'actif à partager par moitié, entre les parties, était constitué du bien indivis d'une valeur de 490 000.00 euros et de l'indemnité d'occupation due par Madame E d'un montant de 207 548.77 euros au 18 octobre 2019.

Ce qui représentait un montant total de 697 548.77 euros.

La Cour de cassation reprenant la Cour d'appel qui considérait que Madame E et Monsieur B étaient chacun titulaire d'une créance envers l'indivision au titre des dépenses de conservation, la première pour une somme de 107 389.74 euros et le second pour une somme de 57 878.82 euros et que les droits qui résultaient de ce partage d'un montant de 348 774.38 euros chacun devaient être pour Madame E minorés du solde négatif de son compte d'indivision et, pour Monsieur B, majorés du solde du sien.

Pour autant, la Cour de cassation ne partage pas l'analyse de la Cour d'appel.

Selon la Haute juridiction, il y a lieu, pour déterminer l'actif net de la masse à partager, de prendre en considération les dépenses dont il était tenu compte aux indivisaires en application de l'article 815-13 du Code civil qui constituaient des créances sur l'indivision devaient être inscrites pour leurs totalités au passif de celles-ci et venir en déduction de son actif brut.

Actif net calculé en déduction des dépenses des co-indivisaires inscrites dans leur totalité

Ce qui amenait à une approche complètement inversée de ce qu'avait pu en conclure la Cour d'appel précédemment.

Ainsi, la Cour de cassation précise que, après déduction de la totalité des créances récapitulatives de Madame E et de Monsieur B sur l'indivision d'un montant total de 165 258.56 euros de l'actif brut de celle-ci d'un montant de 697 548.77 euros, il s'en déduisait un actif net qui était du coup de 532 281.21 euros.

De telle sorte que les droits de Madame E dans la masse à partager représentent la moitié de cet actif net indivis, soit, la somme de 266 140.10 euros, majorés de la créance de 107 389.74 euros qu'elle détient sur l'indivision et minorés de la somme de 207 548.77 euros dont elle est elle-même débitrice envers celle-ci.

De telle sorte que la ventilation des droits est distincte.

Pour Madame E, ses droits, sur la base de ce calcul, sont d'un montant de 165 981.07 euros.

Concernant Monsieur B, ses droits quant à lui représentent la moitié de l'actif net indivis majoré de la créance de 57 878.82 euros qu'il détenait sur l'indivision, soit, des droits d'un montant de 324 018.92 euros.

En suivant le raisonnement de la Cour de cassation, il convient de répartir sur le montant total de la masse à partager comprenant, notamment dans cette affaire, l'actif des biens indivis entre les deux ex-époux séparés de biens.

Étant d'ailleurs précisé que ce raisonnement vaut aussi en cas d'indivision successorale.

Cet actif serait augmenté des créances que peut avoir l'indivision à l'égard des indivisaires, notamment au titre des indemnités d'occupation, et en passif toutes les créances que peuvent avoir les indivisaires à l'égard de l'indivision.

Les créances des indivisaires entre indemnité d'occupation et paiement du crédit immobilier

L'actif net serait ainsi établi, permettant ainsi la répartition entre les indivisaires selon la part de chacun dans les indivisions afin de déterminer les droits des parties dans le cadre du partage.

À la lecture de cette jurisprudence de la Cour de cassation, il apparaît que les droits de chacun des indivisaires sont tantôt majorés d'un côté par l'indivisaire et créancier de l'indivision, et tantôt minorés par la suite concernant l'indivisaire qui est lui-même débiteur de l'indivision.

Notamment au regard des indemnités d'occupation que Madame E devait notamment à Monsieur B.

Ainsi, cette jurisprudence permet de déterminer avec plus de précisions les conditions dans lesquelles la liquidation de l'indivision doit être effectuée, permettant notamment de faire le point exact entre ce qui a été réglé par les uns et par les autres, notamment au titre du règlement du prêt immobilier lorsqu'il y en a un, et vient également apporter des précisions sur l'imputation que doit avoir le montant total des indemnités d'occupation lorsque le bien a été effectivement occupé par un des coindivisaires pendant toute la période jusqu'à ce que la liquidation se fasse.

Cette jurisprudence est d'ailleurs à rapprocher d'une autre jurisprudence qui a été rendue par la Cour de cassation, Première Chambre civile, le 20 septembre 2023, N°21-23.877, qui venait quant

à elle aborder la notion de jouissance privative d'un bien indivis pouvant justifier l'indemnité d'occupation lorsque le bien était effectivement occupé par l'un des cohéritiers, empêchant les autres cohéritiers d'accéder au bien.

En effet, dans cette jurisprudence, la Cour de cassation censurait l'arrêt de la Cour d'appel en reprenant une formule, déjà à plusieurs reprises, utilisée :

« La jouissance privative d'un immeuble indivis résulte de l'impossibilité de droit ou de fait pour les coindivisaires d'user de la chose, de sorte que la détention des clefs, en ce qu'elle permettait à son détenteur d'avoir seul la libre disposition d'un bien indivis, est constitutif d'une jouissance privative exclusive. »

À cet égard encore, soulignons une autre jurisprudence, Cass 1^{ère} civ, 23 juin 2010, °09-13.250, qui avait été mise en exergue qui précisait justement que :

« L'indemnité d'occupation pouvait être due à l'encontre de l'indivisaire sans qu'il ne soit nécessaire pour autant que l'indivisaire occupe effectivement le bien. »

La question de la liquidation partage de l'actif pour des époux séparés de biens est un véritable enjeu juridique financier afin de prendre en considération les droits de chacun, entre l'époux qui va supporter seul les obligations financières liées au prêt immobilier, mais également des charges, et entre l'époux qui va occuper le bien un certain temps et qui sera alors redevable d'une indemnité d'occupation qui peut être parfois conséquente,

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat à Fréjus, avocat à Saint-Raphaël, Docteur en Droit,

www.laurent-latapie-avocat.fr