Le financement d’un bien en indivision sans conséquence sur la propriété du bien

publié le **15/02/2018**, vu **44669 fois**, Auteur : Anthony BEM

Quelle est l’influence du financement inégalitaire d’un bien indivis sur la répartition de la propriété de ce bien entre les co-indivisaires ?

Quotidiennement des personnes acquièrent, ensemble, des biens immobiliers qu’ils s’agissent d’époux, concubins ou de personnes qui souhaitent réaliser une opération immobilière.

Dès lors, ces personnes se retrouvent propriétaires indivises du bien immobilier acquis.

Or, la propriété de celui-ci est soumis au régime de l’indivision, dont le régime est prévu aux articles 815 et suivants du Code civil.

L’indivision est la situation juridique dans laquelle se trouvent des biens sur lesquels s’exerce un droit de propriété de même nature appartenant à plusieurs personnes.

Il s’agit d’un concept mais aussi d’une fiction juridique.

Dans la majorité des cas, l’acte d’acquisition du bien prévoit que les indivisaires sont titulaires chacun de 50% des droits indivis, c’est-à-dire qu’ils sont propriétaires chacun pour moitié du bien.

Cette solution s’impose également par défaut, lorsque la répartition des parts indivises n’est pas précisée dans l’acte, ce qui est souvent le cas en pratique.

Dès lors, une difficulté particulière apparaît lorsque les coindivisaires ont conclu un emprunt pour financer l’acquisition du bien et que le remboursement de cet emprunt a été effectué de manière inégalitaire.

Ainsi, il peut arriver que lors des opérations de la vente du bien indivis, le coindivisaire qui a payé davantage que sa part demande à l’autre de récupérer ce surplus lors du partage des fruits de la vente.

A cet égard, la position de la Cour de cassation est constante en ce qu’elle juge que celui qui a remboursé seul la totalité de l’emprunt ne devient pas pour autant le propriétaire du bien.

En effet, selon la Cour de cassation, le financement du bien n'influe pas sur la propriété car celui-ci découle uniquement des mentions figurant dans l'acte notarié d'acquisition***.***

De nouveau, aux termes d'un arrêt du 10 janvier 2018, la Cour de cassation a jugé que :

> **« *ceux qui achètent un bien en indivision en acquièrent la propriété, quelles que soient les modalités du financement* » (*Cass., Civ., 1ère, 10 janv. 2018, n° 16-25.190).***

En l'espèce, deux personnes avaient acquis de manière indivise un bien immobilier.

L'acte d'acquisition prévoyait que tous les coindivisaires disposaient d'une quote-part identique sur le bien, mais son financement avait été réalisé de manière inégalitaire.

Ainsi, dans un premier temps, les juges d'appel avait cru pouvoir procéder au partage du bien entre les coindivisaires sur la base de la part de remboursement de l'emprunt bancaire que chacun des indivisaires avait effectivement réalisé.

Cependant, la Cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel rappelant le principe selon lequel le partage du fruit de la vente d'un bien acquis en indivision dans les mêmes proportions doit être fait sans égard à la réparation de la charge de remboursement de l'emprunt qui a servi à son financement.

Il découle de cette décision que le droit de propriété d'un bien immobilier est indépendant de son mode de financement.

Autrement dit, le seul élément retenu par la jurisprudence pour déterminer la quotte part de la propriété d'un bien entre les indivisaires est l'acte d'acquisition du bien.

L'acte notarié doit donc indiquer de manière expresse la réparation que les coindivisaires souhaitent voir appliquer.

Toutefois, il convient de garder en mémoire que, si la quotte part de la propriété du bien ne varie pas selon la quotte part de remboursement de l'emprunt, celui qui a remboursé l'emprunt de manière inégalitaire pourra agir contre son coïndivisaire pour obtenir le paiement de la différence, à moins que ce paiement constitue une donation indirecte.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici).**

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés