



Possibilité d'expulsion d'un indivisaire en référé en cas d'occupation privative et passive d'un bien indivis (Cass. Civ. 1ère, 30 janvier 2019)

Fiche pratique publié le 27/05/2019, vu 9417 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

L'occupation privative de manière passive d'un bien indivis par un indivisaire est elle suffisante pour caractériser un trouble illicite justifiant l'expulsion de l'occupant ?

En l'espèce, un couple avait acquis un bien immobilier en indivision.

Chacun d'eux était donc le coindivisaire de l'autre.

L'indivision est une notion juridique qui illustre une sorte de propriété collective d'un bien.

Autrement dit, les deux membres du couple étaient conjointement propriétaires du bien, sans que l'un ait plus de droit que l'autre sur celui-ci.

De plus, le régime de l'indivision impose qu'en cas de décision de vente du bien indivis les deux coindivisaires soient d'accord pour le vendre et le prix de mise en vente.

En l'espèce, un couple a divorcé et des difficultés concernant la liquidation de la communauté sont apparues entre eux, notamment s'agissant de la question de l'occupation privative du bien indivis et du versement d'une indemnité d'occupation à l'indivision par le co-indivisaire occupant privativement le bien.

En effet, le juge du divorce n'avait accordé à l'un des époux qu'un droit d'occupation gratuite de la résidence conjugale limité dans le temps.

Au delà du délai fixé par le juge, l'occupation du bien indivis supposait le versement d'une indemnité d'occupation par l'indivisaire occupant.

A cet égard, le 30 janvier 2019, la Cour de cassation a admis la possibilité d'expulsion de l'indivisaire occupant d'un bien indivis, en posant le principe selon lequel chaque indivisaire ne peut user et jouir de biens indivis qu'à condition que cela soit compatible avec le droit des autres coindivisaires. (Cour de cassation, première chambre civile, 30 janvier 2019, n° 18-12.403)

En effet, aux termes de cet arrêt, la cour de cassation a posé le principe selon lequel :

« chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires. Il en résulte que lorsqu'il est incompatible avec les droits concurrents d'un coïndivisaire, le maintien dans les lieux d'un indivisaire constitue un trouble manifestement illicite auquel le juge des référés peut mettre fin en ordonnant l'expulsion de l'occupant ».

Ainsi, les coindivisaires peuvent même agir en référé dans certains cas, c'est à dire en urgence, pour obtenir l'expulsion de l'occupant et faire cesser le maintien dans les lieux d'un indivisaire.

Afin de prononcer l'expulsion de l'indivisaire occupant du bien indivis, les juges de cassation ont relevé que le trouble manifestement illicite était caractérisé par :

- la jouissance privative du bien indivis ; <https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/indemnite-occupation-bien-indivision-conditionnee-19030.htm>
- le refus de se soumettre au jugement de divorce prononçant la vente forcée du bien indivis ;
- le non-paiement des indemnités d'occupation à l'indivision par l'occupant.

Pour constater l'existence d'une jouissance privative d'un bien indivis, la Cour de cassation regarde s'il y a une « impossibilité de droit ou de fait, pour les coindivisaires, d'user de la chose » **(Cour de cassation, première chambre civile, 31 mars 2016, RG : 15-10.748)**

Le montant de l'indemnité d'occupation correspond en pratique au prix d'un loyer pour un bien de même qualité et superficie.

Le prix de l'indemnité est à verser à l'indivision.

Chacun des coindivisaires se voit reverser le montant de sa quote part proportionnellement à ses droits de propriété sur le bien immobilier.

Le droit à l'indemnité d'occupation est pas automatique au profit de l'indivision.

Pour être mise en œuvre, il est nécessaire que l'un des coindivisaires agisse en justice contre l'autre ou les autres indivisaires.

Cette action est enfermée dans un délai légal de cinq ans. <https://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/succession-prescription-indemnite-occupation-bien-12253.htm>

?Ainsi, les coindivisaires qui souhaiteraient agir afin d'obtenir le droit au versement d'une indemnité d'occupation doivent le faire dans les cinq ans de la naissance du droit au paiement, à savoir à compter du premier jour du début de l'occupation privative du bien.

Anthony Bem

Avocat à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

Tel : 01.40.26.25.01

Fax : 01.42.61.59.26

Cell : 06.14.15.24.59

www.cabinetbem.com

<http://www.legavox.fr/blog/maitre-anthony-bem/>