

L'usage des biens indivis

Jurisprudence publié le **08/06/2020**, vu **609 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Il faut distinguer selon que les conventions soient conclues dans le cadre de l'article 815- 9 du code civil ou non.

Il faut distinguer selon que les conventions soient conclues dans le cadre de l'article 815- 9 du code civil ou non.

Selon l'article l'article 815-9 du code civil « **chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires** ». et selon l'alinéa 2, « **l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité** »

I/ CONVENTIONS CONCLUES EN DEHORS de l'article 815-9 du code civile

Les indivisaires peuvent concéder un bail à l'un d'entre eux .

La preuve de l'existence du bail se fera selon le droit commun

Le bai peut être verbal, son existence étant alors établie du fait de l'établissement de quittances de loyer (*CA Paris, 2e ch., sect. A, 26 juin 1995 : [JurisData n° 1995-024211](#)*).

Ce contrat confère au preneur coïndivisaire toutes les obligations mais aussi tous les droits d'un locataire ordinaire.

La Cour de Cassation a rendu un arrêt intéressant sur la portée d'un bail à un indivisaire.

L'indivisaire qui occupe un bien indivis en qualité de locataire ne porte pas atteinte aux droits

égaux et concurrents des coïndivisaires, de sorte qu'il n'est pas tenu au paiement d'une indemnité d'occupation en application de l'article 815-9 du code civil.

Il importe peu que la valeur locative de l'immeuble occupé soit nettement supérieure au montant du loyer acquitté. **(Civ. 1re, 18 mars 2020, F-P+B, n° 19-11.206**

Dans cette affaire, un père avait octroyé à sa fille un bail verbal très avantageux sur un bien immobilier dont il était propriétaire. Le loyer versé n'était que de 381,12 € alors que la valeur locative du bien s'élevait à 1.200 €.

Lors de la liquidation de la succession, les héritiers considéraient que leur sœur était redevable d'une indemnité d'occupation.

La Cour de Cassation considère que le bail exclu toute indemnité d'occupation. Il est en effet acquis de longue date que pour être débiteur de l'indemnité, il faut être dépourvu de tout droit de jouissance exclusif sur le bien occupé. Aucune indemnité n'est due lorsque l'indivisaire use du bien en qualité d'usufruitier et qu'il n'existe aucune indivision en jouissance.

Ainsi, même un bail déséquilibré octroyé à un indivisaire ne donne pas droit au paiement d'une indemnité au bénéfice de l'indivision.

La différence entre la valeur locative et le loyer ne saurait altérer l'efficacité du droit qui résulte de l'acte. Le déséquilibre de la convention ne diminue pas le titre d'occupation.

La solution retenue préserve aussi la nature de l'indemnité d'occupation et évite qu'elle ne soit dévoyée à des fins compensatrices d'une convention déséquilibrée : l'indemnité d'occupation ne saurait être mobilisée pour compléter un faible loyer.

Le juge peut « régler » l'exercice du droit d'usage et de jouissance des biens indivis (C. civ., art. 815-9)

Il est toutefois possible pour les héritiers de faire valoir la possibilité d'un rapport de l'avantage ainsi procuré à la masse à partager, afin préserver l'égalité dans le cadre du partage.

Mais cela nécessite que soit démontrée l'existence d'une donation indirecte, donc que l'avantage octroyé soit qualifiable de libéralité .

II/ conventions conclues dans le cadre de l'article 815-9 du code civil

Il est possible de concéder à un indivisaire le droit d'user privativement d'un bien indivis.

Lorsqu'un bien est en indivision, chaque indivisaire a, en principe, un droit de jouissance sur ce bien. Par conséquent, si l'un d'entre eux en fait un usage privatif ou obtient un droit de jouissance exclusif à la suite d'un jugement, il est redevable d'une indemnité (art. 815-9 du code civil)

La convention établie en vertu de l'article 815-9 du Code civil n'est pas constitutive d'un droit réel.

« L'accord de l'article 815-9 ne porte que sur l'engagement personnel de tous les indivisaires de laisser la jouissance exclusive de leur bien commun à l'un d'entre eux ».

Par ailleurs, si du fait de l'accord intervenu, un indivisaire reçoit l'usage exclusif du bien indivis, il ne devient pas pour autant le locataire de ses coïndivisaires. Ces derniers n'ont pas à lui « délivrer » la chose indivise et ils n'auront en aucune manière les obligations du bailleur .

Si le droit de jouissance exclusif ainsi conféré est de nature purement personnelle, il n'est pas pour autant constitutif d'un bail. Il s'agit en définitive d'une convention *sui generis*. Elle peut concerner un bien quelconque : immeuble, meuble, fonds de commerce etc.

N'étant pas constitutive d'un droit réel, la convention n'a pas besoin d'être publiée lorsqu'elle porte sur un immeuble.

L'accord conclu sur le fondement de l'article 815-9 du Code civil sera de préférence écrit ce qui évitera toute équivoque sur la nature exacte des droits conférés à l'indivisaire appelé à jouir privativement du bien indivis.

La convention peut être à durée déterminée ou indéterminée. Mais il est évident qu'elle ne peut produire effet que pendant la durée de l'indivision. Le titulaire du droit d'usage exclusif est donc dans une situation précaire puisque les droits qui lui sont conférés peuvent être remis en cause dans tous les cas où il est possible de provoquer le partage.

La convention prévoira de manière précise et en fonction de la nature du bien les droits et obligations de chacune des parties en cause. Qui devra faire face aux réparations (s'il s'agit d'un immeuble) ? Qui devra supporter les charges ? Les impôts ? etc. Elle indiquera si la jouissance ainsi conférée donnera, ou non, lieu au versement d'une « indemnité

L'indemnité de jouissance privative est due dès lors que certains indivisaires ne peuvent pas user du bien indivis, « même en l'absence d'occupation effective des lieux » par un autre indivisaire (Cass. 1re civ., 23 juin 2010, n° 09-13.688 : *JurisData* n° 2010-009992).

A défaut d'accord entre les indivisaires ou de partage provisionnel du bien, l'indemnité due par celui qui en a l'usage privatif doit revenir à l'indivision (art. 815-10 du code civil).

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67