



INDIVISION : A VOS COMPTES

publié le **02/04/2017**, vu **2534 fois**, Auteur : [Marine RENAUDIN, Juriste](#)

Cass. 1re civ., 1er févr. 2017, n° 16-12.626, n° 160 D

L'indivision est une forme de propriété collective conférée à plusieurs personnes sur un même bien. Même si chaque indivisaire est titulaire d'un droit exclusif sur sa quote-part, tous doivent assurer la conservation de la masse indivise composée d'un actif et d'un passif.

Au titre du passif de l'indivision, figure le remboursement des dépenses d'amélioration ou de conservation engagées par un des indivisaires (art. 815-13 Civ).

Au regard de la jurisprudence et notamment d'un arrêt en date du 1er février 2017 (cass, civ 3ème, 16-12-626), les dépenses ouvrant droit à une indemnité à charge de l'indivision doivent présenter un caractère utile à la valorisation du bien (cass. civ. 1re du 6.12.05, n° 03-11489) ou nécessaire (cass. civ. 1re du 13.1.16, n° 14-24767). En revanche, des frais d'entretien et les menues réparations ne participant pas à la conservation ou valorisation du bien ne sont pas pris en considération dans le passif de l'indivision.

Ainsi, même s'il est débiteur d'une indemnité d'occupation, l'indivisaire ayant la jouissance exclusive d'un bien indivis est tenu de prendre à sa charge les frais résultant de son occupation y compris les charges de copropriétés relatives à l'eau, électricité et chauffage (cass. civ. 1re du 12.12.07, n° 06-11877) . En revanche, les autres dépenses relatives à la propriété du bien telle que les impôts locaux ou les échéances d'un crédit immobilier incombent à l'indivision.

La répartition des charges dans le cadre d'une indivision est difficile à mettre en oeuvre et nécessite, le cas échéant, l'intervention d'un juge pour trancher la question. D'où l'intérêt de régler au cas par cas la répartition des charges dans une convention d'indivision.