Image not found or type unknown

COMMENT EXPULSER UN HERITIER D'UN APPARTEMENT EN INDIVISION ?

Fiche pratique publié le **02/04/2020**, vu **2913 fois**, Auteur : Murielle Cahen

Le maintien dans les lieux d'un indivisaire ne réglant pas l'indemnité d'occupation caractérise le trouble manifestement illicite, autorisant le juge à ordonner l'expulsion

Le droit des successions est celui de la mort – l'horreur absolue – et celui de la vie – la transmission de générations en générations. Il est au cœur du droit des personnes, de la famille, des biens et des obligations (Philippe MALAURIE et Laurent Aynès).

Le décès d'une personne physique place immédiatement ses successeurs en situation d'indivision, et les articles 815 et suivants du Code civil sont applicables. Ce cas d'indivision successorale est l'hypothèse d'indivision la plus répandue, et c'est celle à laquelle le législateur a pensé en priorité.

Il revient à l'appréciation souveraine des juges du fond de déterminer si l'usage et la jouissance d'un bien indivis par un indivisaire sont compatibles avec les droits des autres indivisaires.

Le maintien dans les lieux d'un indivisaire ne réglant pas l'indemnité d'occupation et restant passif dans la réalisation des démarches pour la licitation du bien marque cette incompatibilité et caractérise le trouble manifestement illicite, autorisant le juge à ordonner l'expulsion.

Ainsi, l'indivisaire qui jouit privativement d'un bien indivis est redevable d'une indemnité, qui est due à l'indivision et doit entrer pour son montant total dans la masse active partageable, de sorte que la demande d'un indivisaire du paiement à son seul profit de cette indemnité est irrecevable.

Autrement dit, l'indivision, en tant que forme de propriété collective, autorise chaque indivisaire à user et à jouir des biens indivis tant que cet usage ou cette jouissance reste compatible avec les droits des autres indivisaires qui doivent pouvoir aussi profiter du bien indivis. Ce principe est prévu par l'article 815-9 du Code civil qui pose l'un des principaux droits offerts aux indivisaires.

Cependant, les difficultés naissent toutefois lorsque l'un des indivisaires jouit privativement du bien, particulièrement lorsqu'il ne règle pas l'indemnité d'occupation.

I) Droits de l'indivisaire sur le bien indivis

A) Droit d'usage

Chaque indivisaire a vocation à faire personnellement des actes matériels d'usage et de jouissance sur les biens indivis (Code civil, article 815-9). L'exercice de tels actes nécessite le plus souvent un accord afin de concilier les droits concurrents des indivisaires (tous les indivisaires ont

une vocation égale au même usage). Une convention peut ainsi réserver à l'un des indivisaires la jouissance privative d'un bien. Mais une jouissance exclusive peut être conférée tacitement.

L'indivisaire doit utiliser les biens indivis conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires. Il doit également tenir compte des actes passés régulièrement au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice du droit de jouissance est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal (Code civil, article 815-9). Le président du tribunal de grande instance appelé à se prononcer sur les dissentiments entre les indivisaires relatifs à l'usage d'un bien indivis statue en la forme des référés et non en référé.

B) Droit de jouissance

Les fruits et les revenus des biens indivis accroissent à l'indivision, à défaut de partage provisionnel ou de tout autre accord établissant la jouissance divise, de sorte que, en principe, l'indivisaire a droit à une quote-part des fruits et revenus de l'ensemble des biens indivis, proportionnelle à ses droits dans l'indivision.

Aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera, toutefois, recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ou auraient pu l'être. Chaque indivisaire a droit aux bénéfices provenant des biens indivis et supporte les pertes proportionnellement à ses droits dans l'indivision.

Tout indivisaire peut demander sa part annuelle dans les bénéfices, déduction faite des dépenses entraînées par les actes auxquels il a consenti ou qui lui sont opposables. À défaut d'autre titre, l'étendue des droits de chacun dans l'indivision résulte de l'acte de notoriété ou de l'intitulé d'inventaire établi par le notaire.

En cas de contestation, le Président du Tribunal de grande instance peut ordonner une répartition provisionnelle des bénéfices sous réserve d'un compte à établir lors de la liquidation définitive.

C) Droits de l'indivisaire sur sa quote-part

Propriétaire de sa quote-part, chaque indivisaire peut librement en disposer (vente, donation, hypothèque…).

Les droits indivis ne sont cependant pas librement saisissables et leur cession est soumise à des règles dérogatoires.

L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision tout ou partie de ses droits dans les biens indivis, ou dans un ou plusieurs de ces biens, est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

D) Situation des créanciers

Les créanciers de l'indivision qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y ait eu 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.

Les difficultés naissent toutefois lorsque l'un des indivisaires jouit privativement du bien, particulièrement lorsqu'il ne règle pas l'indemnité d'occupation.

II) Obligation de respecter les droits concurrents des autres indivisaires

Lorsque l'un des héritiers occupe seul le logement du défunt, le Code civil prévoit qu'il est alors redevable d'une indemnité d'occupation à ses cohéritiers jusqu'au jour du partage. En effet, tous sont propriétaires et seul un peut jouir du bien, sauf convention contraire. Il en est de même pour l'héritier indivis qui détiendrait seul les clés du bien sans y résider, empêchant tout de même les autres d'y avoir accès.

A) Obligation de respecter la destination des biens indivis

Contrairement au propriétaire exclusif, l'indivisaire qui use de la chose indivise doit respecter sa destination.

Que faut-il entendre par la « destination du bien indivis » ? La « destination » du bien indivis est l'usage auquel il est normalement affecté, cette affectation pouvant être déduite soit de données matérielles (nature du bien) soit de données juridiques (titre). La conformité de l'usage du bien indivis à sa destination relève de l'appréciation souveraine des juges du fond.

Est contraire à la destination d'un passage indivis le fait de l'obstruer, l'empêchant ainsi de remplir l'utilité à laquelle il était destiné.

N'est pas non plus conforme à la destination d'une voie indivise, assurant la desserte de trois immeubles, le fait de faire passer en sous-sol des canalisations et réseaux en vue de construire en lisière un immeuble collectif

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

. De même encore, un indivisaire ne peut utiliser un immeuble d'habitation à usage professionnel ou commercial.

À l'inverse, il a été jugé que le déversement des eaux pluviales découlant du toit d'un immeuble d'habitation sur un terrain indivis n'était pas nécessairement contraire à la destination de ce terrain et que, dans une commune rurale de montagne, une cour commune pouvait être utilisée pour y entreposer du bois et des engins agricoles dès lors que la circulation ne s'en trouvait pas entravée (CA Toulouse, 1re ch., sect. 1, 27 avr. 1998, n° 96/05409).

B) Sanctions : Expulsion de l'indivisaire de l'immeuble occupé illicitement

Si un indivisaire utilise le bien indivis d'une manière incompatible avec les droits concurrents de ses coïndivisaires, ces derniers peuvent agir pour faire cesser l'abus sans être obligés d'attendre le partage. Peu importe que les opérations de partage soient en cours (Cour de cassation, 1re chambre civile du 15 avril 1980). L'effet déclaratif ne peut effacer les actes irréguliers d'usage et de jouissance.

Ainsi, a été déclarée recevable une demande de démolition d'un immeuble construit en partie sur un terrain indivis intentée par un seul indivisaire, sans que l'on puisse opposer au demandeur l'obligation de surseoir à sa demande jusqu'au partage**.**

De même, dès lors qu'un indivisaire avait attendu plus d'un an pour donner mandat au notaire de mettre en vente le bien indivis qu'il occupait sans verser d'indemnité d'occupation, son maintien dans les lieux a été jugé comme incompatible avec les droits concurrents des autres indivisaires sur l'immeuble indivis ; depuis un arrêt rendu en 2011, la Cour de cassation répond plutôt favorablement à la demande d'expulsion**.** Mais seul un exercice des droits indivis incompatible avec les droits des autres indivisaires peut justifier le recours à l'expulsion.

Si des dégradations ont été commises, les indivisaires sont également en droit d'obtenir une indemnisation immédiate, sans attendre le résultat du partage. La jurisprudence antérieure à la loi du 31 décembre 1976 l'avait admis et un arrêt postérieur à cette loi a repris cette même solution**.**

Par ailleurs, l'article 815-9 du Code civil donne licence au juge d'organiser la jouissance du bien indivis, et cette organisation doit permettre, selon les circonstances et les intérêts en cause, d'accorder la jouissance matérielle exclusive à l'un des indivisaires, celle des autres ne s'opérant plus alors que sous forme d'équivalent monétaire, au moyen du versement d'une indemnité d'occupation.

On peut donc estimer que les juges sont fondés à prononcer l'expulsion de l'indivisaire occupant, afin que la jouissance du bien soit attribuée à l'autre, ou à un tiers ; mais à condition toutefois que le droit de jouir qu'il tire de sa qualité propre trouve à s'accomplir indirectement, par la perception des fruits de la chose ou de leur équivalent.

SOURCES :

-

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

(1)
https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000029741006

(2)
https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007416373

(3)
https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007015236

(4)
https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000022214126

(5)
https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000024729375

(6)
https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007005566

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés