



Propriété d'un bien indivis : le titre prime sur les modalités de financement

Fiche pratique publié le 01/02/2018, vu 1710 fois, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

La répartition des droits entre co indivisaires sur l'immeuble indivis se fait conformément aux quotes-parts indiquées dans l'acte d'achat, la sur-contribution de l'un au financement de cette acquisition étant sans incidence.

Propriété d'un bien indivis : le titre prime sur les modalités de financement

Civ 1 10 Janvier 2018 16-25.190

La répartition des droits entre co indivisaires sur l'immeuble indivis se fait conformément aux quotes-parts indiquées dans l'acte d'achat, la sur-contribution de l'un au financement de cette acquisition étant sans incidence.

En l'espèce, par acte notarié, deux personnes acquièrent indivisément, chacune pour moitié ainsi déclaré, deux parcelles de terrains, la revente de l'une, une fois lotie, finançant pour partie la construction d'une maison sur l'autre. Par la suite, l'un des co indivisaires assigne en liquidation et partage de l'indivision.

La cour d'appel pour déterminer les droits de chacun sur la maison, tient compte de leur contribution personnelle effective au financement de la construction, soit respectivement 46, 24 % et 31, 22 %.

La cour de cassation infirme la position des juges. Ceux qui achètent un bien en indivision en acquièrent la propriété, quelles que soient les modalités du financement. En l'espèce, ayant acheté le bien en indivision chacun pour moitié, les indivisaires en avaient acquis la propriété dans la même proportion.