

RTD Civ. 1999 p.167

L'indemnité de jouissance privative d'un immeuble indivis ; conditions d'existence de la dette : indifférence de l'absence d'occupation effective pourvu que l'indivisaire ait la libre disposition du bien et que sa jouissance ait un caractère exclusif (art. 815-9 c. civ.)

Jean Patarin, Professeur émérite de l'Université de Nice Sophia-Antipolis

L'institution par la loi du 31 décembre 1976 d'une indemnité à la charge de l'indivisaire qui a la jouissance ou l'occupation privative d'un bien indivis et au profit de l'indivision a été une contribution efficace à la consécration de l'égalité entre indivisaires quant à la jouissance des biens communs. M. Francis Delhay avait dans sa thèse fort bien analysé tous les efforts déployés par la jurisprudence pour instaurer cette égalité, mais aussi la difficulté considérable d'en faire observer le principe, tant sont diverses les situations concrètes dans lesquelles un indivisaire plus habile et plus intéressé que les autres tend à tirer un avantage ou un profit personnel de l'usage ou la jouissance de biens indivis, notamment lorsqu'il s'agit de locaux d'habitation ou d'une exploitation, spécialement en l'absence de convention (F. Delhay, *La nature juridique de l'indivision*, p. 237 et s.). Depuis la loi du 31 décembre 1976 la jurisprudence est armée des principes permettant de rétablir l'égalité des indivisaires quant à la jouissance des biens indivis, notamment l'alinéa 2 de l'article 815-9 relatif à l'indemnité dont est redevable l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la clause indivise.

On ne sera pas surpris de l'abondance et de l'importance pratique du contentieux qui a dès lors foisonné sur le thème de l'égalité de jouissance des biens indivis et du développement d'une abondante jurisprudence interprétant le domaine et les conditions d'application de l'indemnité de jouissance ou d'occupation privative.

A cet égard il n'est pas sans intérêt de relever une précision nouvelle concernant des cas qui ne sont pas rares dans les indivisions successorales et dans les indivisions post-communautaires.

Un arrêt de la Cour de cassation énonce ainsi que l'indivisaire qui jouit privativement d'un bien indivis, en l'espèce un immeuble dépendant d'une indivision post-communautaire, est redevable d'une indemnité même en l'absence d'occupation effective des lieux (Civ. 1^{re}, 22 avr. 1997, *Droit et patrimoine*, 1997.1806, obs. Bénabent).

L'ex-épouse formant un pourvoi en cassation prétendait qu'il fallait faire une distinction entre le cas dans lequel une décision de justice, ou une convention entre elle et le coindivisaire, lui aurait accordé un droit de jouir de l'immeuble indivis, auquel cas elle eût été redevable d'une indemnité en contrepartie du droit de jouissance, et le cas dans lequel elle n'avait pas occupé l'immeuble en contrepartie d'un droit de jouissance, auquel cas les juges n'auraient pu la déclarer tenue d'une indemnité sans s'expliquer sur le fondement de cette indemnité, faute de quoi la décision se trouvait privée de base légale.

L'argument est inspiré, apparemment, par les attendus de l'arrêt rendu par la Cour de cassation dans la célèbre affaire *Epergue* (Civ. 1^{re}, 12 janv. 1994, *Bull. civ. I*, n° 10, p. 7 ; *D.* 1994.J.311, note R. Cabrillac et obs. M. Grimaldi au *D.* 1995.Somm.41  ; Defrénois, 1994.439, obs. Aynès ; JCP

1994.I.3785, p. 1381, n° 1, obs. Simler ; cet arrêt a été commenté davantage quant aux problèmes concernant, dans le régime de communauté et l'indivision post-communautaire, les clientèles civiles, les plus-values, les récompenses, le passif, etc. : sur ces questions cf. cette Revue 1994.642 , obs. Zenati, et 1996.229  et 231 , obs. Vareille ; JCP 1994. éd.NII, p. 329, note Pillebout ; Petites affiches, 2 juin 1995.25, note Fiorina). L'arrêt du 12 janvier 1994 énonçait que l'indemnité d'occupation privative mise par l'article 815-9 du code civil à la charge de l'indivisaire « *en contrepartie du droit pour lui de jouir privativement d'un bien indivis est due même en l'absence d'occupation effective des lieux* ». Il permettait de penser que c'est le *droit* de jouir privativement accordé à l'indivisaire qui est le fondement de la dette d'indemnité (cf. comm. de M. Simler et celui de M. Aynès), ce qui justifie que l'indemnité soit alors due même en cas d'absence d'occupation effective.

L'arrêt du 22 avril 1997 n'a pas suivi le pourvoi qui voulait en déduire *a contrario* la conclusion inverse en l'absence de décision de justice ou de convention accordant le droit de jouissance du bien indivis. L'arrêt n'évoque pas l'idée de contrepartie d'un droit. Il vise directement le fait d'avoir eu la libre disposition de l'immeuble et d'avoir ainsi joui privativement de ce bien indivis. La nuance est importante. Elle confirme que le fait objectif de la jouissance privative, même sans octroi ou reconnaissance d'un droit de jouissance, est suffisant pour fonder la dette d'indemnité, qui d'ailleurs répare le préjudice subi par l'indivision privée des fruits et revenus (cf. Civ. 1^{re}, 27 oct. 1993, D. 1994.IR.30  ; cf. Malaurie et Aynès, Successions, n° 815) et cela même s'il y a eu absence d'habitation effective. C'est au fond la maîtrise privative exercée sur la jouissance du bien qui justifie l'application de l'alinéa 2 de l'article 815-9.

En revanche, pour que l'indemnité soit due, il est nécessaire que la jouissance ou occupation ait un caractère d'exclusivité. C'est la précision qu'apporte un nouvel arrêt de la Cour de cassation (Civ. 1^{re}, 13 janv. 1998, Bull. civ. I, n° 12 ; JCP 1998, chron. Droit des biens par Périnet-Marquet, n° 11, p. 1804). Tous les indivisaires ont également droit à la jouissance et l'usage des biens indivis. L'alinéa 1^{er} de l'article 815-9 pose expressément le principe que chacun des indivisaires peut user et jouir des biens conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires. Dès lors que ce droit de tous est respecté, il n'y a pas lieu d'exiger une indemnité de celui dont l'usage du bien ou l'occupation de l'immeuble n'exclut pas le même usage ou une occupation semblable par les coindivisaires. Dans l'espèce, le *de cuius* était propriétaire d'une maison en indivision avec sa soeur et les juges du fond avaient relevé que celle-ci y avait sa résidence mais n'occupait pas la maison dans sa totalité et qu'elle n'empêchait pas l'installation des coindivisaires dans les lieux.

M. Périnet-Marquet fait toutefois remarquer que la solution ne serait plus satisfaisante si les parties occupées par les indivisaires n'avaient pas une importance proportionnelle à leurs parts respectives dans l'indivision : l'égalité dans le partage est une égalité de proportion et ce principe même d'égalité par rapport à la jouissance des biens indivis, commanderait alors, sauf convention contraire, de prendre en compte à la charge de chacun une indemnité de jouissance correspondant à l'importance de la partie occupée.

Mots clés :

INDIVISION * Indemnité de jouissance privative * Absence d'occupation * Jouissance exclusive