

12 février 2020  
Cour d'appel de Paris  
RG n° 18/18900

Pôle 3 - Chambre 1

Texte de la décision

**Entête**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 3 - Chambre 1

ARRÊT DU 12 FÉVRIER 2020

(n°, 13 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/18900 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B6FZ6

Décision déferée à la Cour : Jugement du 20 Mars 2018 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 16/02992

APPELANT

Monsieur H... E...

né le [...] à WESTMOUNT ( CANADA)

[...]

représenté par Me Anne GRAPPOTTE-BENETREAU de la SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocat au barreau de PARIS, toque : K0111

ayant pour avocat plaidant Me Anne BOURDU, avocat au barreau de PARIS, toque : E807

INTIMES

Madame R... O... U... épouse K...

née le [...] à PARIS (75014)

[...]

Monsieur Y... U...

né le [...] à LAXOU (54)

[...]

Madame D... U... épouse J...

née le [...] à LAXOU (54)

[...]

représentés par Me Francine HAVET, avocat au barreau de PARIS, toque : D1250

ayant pour avocat plaidant Me Marie METZGER, avocat au barreau d'AUXERRE

Monsieur Q... G... E...

né le [...] à MONTREAL (CANADA)

[...]

représenté par Me Anne GRAPPOTTE-BENETREAU de la SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocats associés, avocat au barreau de PARIS, toque : K0111

ayant pour avocat plaidant Me Anne BOURDU, avocat au barreau de PARIS, toque : E807

Madame X... U... veuve E..., assignée à étude par acte d'huissier du 02.10.2018

née le [...] à PARIS (75013)

[...]

#### COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 07 Janvier 2020, en audience publique, devant la Cour composée de :

Mme Dorothée DARD, Président

Mme Madeleine HUBERTY, Conseiller

Mme Catherine GONZALEZ, Conseiller

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Mme Dorothée DARD dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffier lors des débats : Mme Emilie POMPON

ARRÊT :

- rendu par défaut

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Mme Madeleine HUBERTY, Conseiller, pour le Président empêché, et par Mme Emilie POMPON, Greffier.

\*\*\*

Par acte authentique du 26 septembre 2006, W... F... et ses petits-fils, M. H... E... et M. Q... G... E..., ont acquis en indivision, chacun à concurrence d'un tiers en pleine propriété, un bien immobilier constitué par une propriété rurale située à Douy-la-Ramée, dite « [...] », comprenant des bâtiments à usage d'habitation et d'exploitation composé d'une habitation élevée d'un rez-de-chaussée et d'un étage, de resserres diverses sous grenier, d'une grange sous tuiles plates, d'un magasin à pulpe, une ancienne étable, deux bergeries, deux étables, une écurie, et d'un hangar métallique, le tout cadastré : section [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...] pour une superficie totale de 6 ha 71 a 91 ca, le tout moyennant un prix de 700 000 €.

Le 9 août 2006, trois prêts ont été contractés auprès de la Société générale par les coïndivisaires :

-un prêt relais de 397 000 euros,

-un prêt de 120 000 euros,

-un prêt de 180 000 euros.

Le 21 novembre 2006, W... F... vendait son appartement pour 520 000 € aux fins de pouvoir financer cette nouvelle acquisition. La prise de possession du bien indivis avait lieu le 26 septembre 2006, date de l'achat. W... F... devait résider au rez-de-chaussée de cet immeuble avec ses petits-fils qui devaient vivre au premier étage. En décembre 2006, W... F... quittait la « [...] » pour aller vivre chez l'une de ses filles à Sens.

Le 22 janvier 2009, W... F... a introduit une instance en justice devant le tribunal de grande instance de Paris pour obtenir notamment à l'encontre de M. H... E... et M. Q... G... E... la nullité de la convention d'indivision figurant dans l'acte de vente et à l'encontre de la Société générale des dommages et intérêts en mettant en cause la responsabilité professionnelle de cette dernière.

Par jugement en date du 15 septembre 2011, le tribunal de grande instance de Paris a notamment :

- débouté W... F... de ses demandes relatives à la nullité de la convention d'indivision, à l'existence d'un enrichissement sans cause et à la nullité d'une donation déguisée,

- débouté W... F... de ses demandes formées à l'encontre de la Société générale,

- débouté M. H... E... de sa demande de sursis à partage,

- ordonné le partage de l'indivision et désigné M. le président de la chambre interdépartementale des notaires de Paris, avec faculté de délégation, pour procéder aux opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision ayant existé entre W... F..., M. H... E... et M. Q... G... E...,

- commis un expert immobilier en la personne de Mme V... B... avec pour mission de :

' visiter, décrire et estimer les immeubles dépendant de l'indivision ([...]),

' donner tous éléments permettant de déterminer les indemnités d'occupation dues par les M. H... E... et M. Q... G... E... depuis le 1er janvier 2007,

' recueillir tous les éléments relatifs aux travaux effectués par M.H... E... et M. Q... G... E... et, de manière générale, aux frais engagés par eux pour le compte de l'indivision.

Un appel a été interjeté par W... F... uniquement en ce qui concerne le débouté de sa demande formulée à l'encontre de la Société générale. Par arrêt du 7 novembre 2012, la cour d'appel de Paris a considéré que la Société générale avait manqué à son devoir de mise en garde vis-à-vis d'W... F... et par arrêt du 15 mai 2013, elle l'a condamnée à payer à cette dernière la somme de 290 668,88 € en réparation du préjudice consistant en la perte de chance de ne pas contracter les deux crédits litigieux (devant s'entendre comme les prêts de 120.000 et 180.000 €).

Le 26 juillet 2012, Mme V... B... déposait son rapport aux termes duquel elle concluait que la propriété en cause pouvait être estimée à 1.200.000 €.

Le 17 juillet 2014, le greffe du tribunal de grande instance de Paris recevait des procès-verbaux du 24 septembre 2013 d'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existant entre W... F..., M. H... E... et M. Q... G... E... et de difficultés du 9 avril 2014 dressés par Maître L... C... désigné par M. le président de la chambre des notaires de Paris.

## Exposé du litige

W... F... est décédée le [...], laissant pour lui succéder selon l'acte de notoriété :

-Mme X... U... veuve E..., sa fille et mère de MM H... et Q... G... E...,

-Mme R... U..., sa fille,

-M. Y... U... et Mme D... U..., ses petits-enfants.

Par ordonnance du 26 septembre 2014, le juge commis a radié l'affaire.

Celle-ci a été rétablie au rôle suite à des conclusions d'intervention volontaire signifiées par voie électronique le 14 janvier 2016 par Mmes R... et D... U... et M. Y... U... (ci-après les consorts U...), ayant droits d'W... F....

Par jugement du 20 mars 2018, le tribunal de grande instance de Paris a statué dans les termes suivants :

- Déboute M. Q... G... E... de sa demande tendant à la réalisation d'une nouvelle expertise immobilière de l'ensemble immobilier dit « [...] »,

- Déboute Mme R... U..., M. Y... U... et Mme D... U... de leur demande tendant à la fixation d'une créance à l'encontre de l'indivision au titre de l'écart existant entre le financement par W... F... du bien indivis au moment de l'acquisition et le titre de propriété mentionnant une propriété d'un tiers chacun,

- Fixe la créance de Mme X... U... veuve E..., Mme R... U..., M. Y... U... et Mme D... U... en qualité d'héritiers d'W... F... à l'encontre de l'indivision dite « F.../E... » à la somme de 422 648,84 euros au titre des dépenses de conservation constituées par le remboursement des emprunts,

- Déboute M. Q... G... E... et M. H... E... de leur demande de fixation de créance à l'encontre de l'indivision au titre du remboursement des emprunts,

- Déboute M. H... E... de sa demande de fixation de créance à l'encontre de l'indivision au titre du remboursement des taxes foncières,

- Fixe à 20 151,03 euros la créance de M. H... E... à l'encontre de l'indivision dite «F.../E...» au titre des dépenses d'amélioration du bien indivis sur la période 2006-2011,

- Fixe à 20 151,03 euros la créance de M. Q... G... E... à l'encontre de l'indivision dite «F.../E...» au titre des dépenses d'amélioration du bien indivis sur la période 2006-2011,

- Déboute M. Q... G... E... de sa demande de fixation de créance à l'encontre de l'indivision pour les dépenses par lui faites depuis la fin de l'année 2014,

- Déboute M. Q... G... E... de sa demande de fixation de créance à l'encontre de l'indivision pour son activité en qualité d'indivisaire-gérant,

- Ordonne, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation en un lot, à l'audience des criées du tribunal de grande instance de Paris auquel il est donné commission rogatoire à cette fin, du bien ci-après désigné:

Ensemble immobilier indivis constitué par une propriété rurale située à Douy-La-Ramée (Seine et Marne), dite « [...] », comprenant : une habitation élevée d'un rez-de-chaussée et d'un étage ; resserres diverses sous grenier ; une grange sous tuiles plates ; magasin à pulpe, ancienne étable, deux bergeries, deux étables, une écurie ; un hangar métallique ; le tout cadastré : section [...] pour une superficie de 0 ha 81 a 86 ca ; section [...] pour une superficie de 0 ha 44 a 93 ca ; section [...] pour une superficie de 0 ha 39 a 68 ca ; section [...] pour une superficie de 0 ha 03 a 65 ca ; section [...] pour une superficie de 0 ha 82 a 56 ca ; section [...] pour une superficie de 1 ha 23 a 02 ca ; section [...] pour une superficie de 2 ha 92 a 43 ca ; section [...] pour une superficie de 0 ha 01 a 78 ca ; section [...] pour une superficie de 0 ha 02 a 00 ca,

- Fixe la mise à prix de ce lot à la somme de 525 000 euros avec possibilité de baisse de mise à prix d'un tiers puis de la moitié à défaut d'enchères,

- Dit qu'il incombera à la partie la plus diligente :

\*de constituer avocat dans le ressort du tribunal chargé de la vente et de déposer le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal,

\*de communiquer ce cahier aux autres indivisaires dès son dépôt au greffe du tribunal,

- Dit qu'il sera procédé par la partie la plus diligente aux formalités de publicité prévues aux articles R. 322'31 à R. 322'36 du code des procédures civiles d'exécution,

- Autorise la partie la plus diligente à faire visiter par l'huissier de son choix territorialement compétent les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R. 322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires,

- Autorise la partie la plus diligente à faire procéder par l'huissier territorialement compétent de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente,

- Dit qu'à chaque fois, l'huissier pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à condition d'avertir de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance,

- Ordonne l'emploi des dépens en frais généraux de partage et dit qu'ils seront supportés par les copartageants dans la proportion de leur part dans l'indivision,

- Déboute les parties de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement,

- Déboute l'ensemble des parties du surplus de leurs demandes.

M. H... E... a interjeté appel de ce jugement par déclaration du 25 juillet 2018.

Aux termes de leurs dernières conclusions du 13 mars 2019, MM H... et Q... G... E... (ci-après les consorts E...) demandent à la cour de :

- les recevoir en leur appel ;

- les déclarer bien fondés ;

Par conséquent :

- infirmer partiellement le jugement, avec toutes suites et conséquences de droit ;

- dire que le remboursement d'un prêt relais de 397 000 euros (sur 24 mois) souscrit pour l'acquisition d'un bien indivis ne peut pas être assimilé à une dépense de conservation ;

- dire que le remboursement d'un un prêt relais de 397 000 euros (sur 24 mois) souscrit pour l'acquisition d'un bien indivis est une dépense d'acquisition ;
- En tout état de cause, dire que le remboursement de ce prêt relais procède de l'intention libérale d'P... ;
- dire qu'W... F... ou ses héritiers ne peuvent pas, au stade des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision, prétendre avoir une créance à l'encontre de l'indivision au titre du remboursement du prêt relais ;
- dire que la créance de la succession d'W... F... à l'égard de l'indivision au titre du remboursement des emprunts immobiliers s'élève à la somme de 23 258,12 euros ;
- dire que la créance de M. H... E... à l'égard de l'indivision au titre du remboursement des emprunts immobiliers s'élève à la somme de 8 710,88 euros ;
- dire que leur créance à l'égard de l'indivision au titre du remboursement des emprunts immobiliers s'élève à la somme de 53 274,56 euros ;
- condamner les consorts U... au reversement des deux tiers de l'indemnité de 290668,88 euros perçue par W... F... pour imputation sur le remboursement des deux prêts immobiliers de 120000 euros et 180 000 euros ;
- constater qu'aucun des indivisaires ne souhaite se voir attribuer l'ensemble immobilier indivis dit « [...] » et que tous sont d'accord pour le vendre ;
- constater qu'ils développent actuellement d'importants efforts pour commercialiser l'ensemble immobilier indivis dit « [...] » au meilleur prix ;
- dire qu'il n'y a pas lieu d'ordonner la licitation en un lot de l'ensemble immobilier indivis dit « [...] » ;
- débouter les intimés de toutes leurs demandes, fins et conclusions dirigées contre eux ;
- A titre subsidiaire, ordonner la licitation en un lot de l'ensemble immobilier indivis dit « [...] », dans un délai de deux ans à compter de l'arrêt à intervenir ;
- condamner in solidum Mme R... U..., M. Y... U... et Mme D... U... à payer à M. H... E... la somme de 5 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner in solidum Mme R... U..., M. Y... U... et Mme D... U... aux entiers dépens de la procédure, avec distraction au profit de la SCP Grappotte Benetreau.

Aux termes de leurs conclusions du 17 décembre 2018, Mme R... U..., M. Y... U... et Mme D... U..., ci-après les consorts U..., demandent à la cour de:

- infirmer partiellement le jugement entrepris, avec toutes suites et conséquences de droit ;
  
- dire que la demande de Monsieur Q... G... E... et Monsieur H... E... au reversement des deux tiers de l'indemnité de 290 668,88 euros perçue par Madame F... est une demande nouvelle au sens des articles 564 et 565 du code de procédure civile ;
  
- En conséquence, déclarer Monsieur Q... G... E... et Monsieur H... E... irrecevables en leur demande ;
  
- débouter Monsieur Q... G... E... et Monsieur H... E... de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;
  
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a qualifié le remboursement du prêt relais par W... F... de dépense de conservation au sens de l'article 815-13 du code civil;
  
- fixer la créance de Madame R... U..., Monsieur Y... U... et Mme D... U... à l'encontre de l'indivision F.../E... à la somme de 459305,42 € au titre des dépenses de conservation ;
  
- dire Monsieur Q... G... E... et Monsieur H... E... redevables envers l'indivision d'une somme de 252 000 € pour comptes arrêtés au 1er janvier 2014, au titre de l'indemnité d'occupation des biens indivis ;
  
- dire Monsieur Q... G... E... et Monsieur H... E... redevables à l'égard de l'indivision d'une indemnité d'occupation pour la période postérieure au 1er janvier 2014 sur la base de 36 000 € par an ;
  
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a ordonné la vente sur licitation de l'immeuble situé à Douy la Ramée (Seine et Marne), dite « [...] » ;
  
- fixer la mise à prix de 1 050 000 € avec possibilité, en cas de défaut d'enchères, de baisse du montant de la mise à prix du quart, du tiers puis de la moitié ;
  
- condamner in solidum Monsieur Q... G... E... et Monsieur H... E... à leur payer la somme de 7 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
  
- (condamner) in solidum Monsieur Q... G... E... et Monsieur H... E... aux entiers dépens de la procédure de première instance et d'appel dont distraction au profit de Maître Francine Havet, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Mme X... U..., à qui la déclaration d'appel a été signifiée par acte du 2 octobre 2018 remis à étude d'huissier, n'a pas constitué avocat. Les consorts E... lui ont fait signifier leurs premières conclusions par acte du 30 octobre 2018 remis à personne et les consorts U... lui ont fait signifier leurs conclusions par acte d'huissier du 26 décembre 2018 remis à étude.

A l'audience de plaidoiries, les parties ont fait état d'une promesse de vente du bien indivis consentie au prix de 600.000 €, dont elles espéraient encore qu'elle débouche sur la régularisation d'une vente, bien qu'étant caduque. Elles ont été autorisées à faire parvenir une note en délibéré à la cour sur ce point, en particulier afin de transmettre, ladite promesse, et le cas échéant, son avenant de prolongation ou l'acte authentique régularisant la vente.

Le 27 janvier 2020, les consorts E... ont adressé à la cour la promesse de vente du 8 juillet 2019 et un courrier du notaire instrumentaire du 24 janvier 2020. Cette note en délibéré n'a suscité aucune observation des consorts U....

## Motivation

SUR CE, LA COUR :

I/ sur les créances invoquées au titre des emprunts ayant servi à financer l'acquisition du bien:

Le bien a été acquis 700.000 € au moyen de 3 prêts contractés par les trois indivisaires :

- un prêt relais de 397.000 € dans l'attente de la vente par W... F... de son appartement à Paris,

- un crédit de 120.000 € remboursable en 84 mensualités de 1.656,58 €

- un crédit de 180.000 € remboursable en 180 mensualités, soit 84 mensualités de 647,30€ puis 96 mensualités de 2.234,34 €.

Selon les contrats, les intérêts du prêt-relais et les mensualités des deux prêts échelonnés devaient être prélevés par moitié sur un compte ouvert au nom d'W... F... et sur un compte ouvert au nom de M. H... E....

1) créance invoquée par les consorts U... :

Le tribunal a retenu que les héritiers d'W... F... disposaient à l'encontre de l'indivision d'une créance de conservation, constituée par le remboursement des emprunts, d'un montant de 422.648,84 €, s'établissant ainsi :

- 399.727,07 € au titre du remboursement par la de cujus du crédit relais,

- 7.416,28 € et 15.505,49 € au titre des mensualités payées par elle au titre des deux autres prêts.

Les consorts U... sollicitent à nouveau à hauteur d'appel que leur créance soit majorée de la somme de 1.656,58 €, au titre de deux autres échéances de 828,29 € (en réalité moitiés d'échéances du prêt de 120.000 €) supportées par W... F... en avril et mai 2007, laquelle somme avait été écartée par le tribunal comme ayant déjà été comptabilisée dans le montant de 7.416,28 €

Les consorts E... font valoir que la dépense afférente au crédit relais est constitutive d'une dépense d'acquisition et ne peut être assimilée à une dépense de conservation, ce dont ils déduisent que l'article 815-13 du code civil serait inapplicable.

Ils prétendent également que le remboursement par W... F... du crédit-relais, alors que la part de cet apport dans le règlement du prix d'acquisition était supérieure à la proportion de ses droits dans l'indivision, procède d'une intention libérale.

Ils soutiennent enfin qu'appliquer l'article 815-13 du code civil reviendrait à 'retraiter la quote-part de propriété en fonction des apports de chacun', alors que le tribunal a admis que 'le titre l'emporte sur la finance', et leur ferait seuls supporter les conséquences de la dévaluation du bien, dès lors qu'il seraient débiteurs de 2/3 du crédit relais et de la totalité des autres prêts pour un montant excédant la valeur actuelle de celui-ci, tandis que W... F... a perçu une somme de 290.668,88 €.

S'agissant des prêts échelonnés, ils affirment que la créance des ayants-droit d'W... F... est de 23.258,12 €.

Sur le crédit relais :

Le titre ne fait qu'établir la part des droits de chaque indivisaire sur le bien acquis en commun.

Cette proportion n'est en rien affectée par les créances qu'un indivisaire est en droit de faire valoir à l'encontre de l'indivision sur le fondement de l'article 815-13 du code civil. La discussion sur la nature de la dépense faite (dépense d'acquisition ou dépense de conservation) est inutile, dès lors que leur régime est unique, les deniers personnels utilisés par un co-indivisaire en vue de financer une dépense d'acquisition étant assimilés à une dépense de conservation au sens de l'article 815-13 du code civil. Les héritiers d'W... F... peuvent donc se voir reconnaître une créance à concurrence du remboursement par leur auteur du crédit relais souscrit par les trois co-indivisaires.

Par ailleurs, ainsi que le rappellent les intimés, l'intention libérale ne se présume pas et doit être démontrée par celui qui

l'invoque. Elle ne peut se déduire du seul déséquilibre entre les engagements respectifs des parties, si bien que le fait qu'W... F... ait, par le seul remboursement de ce crédit-relais, sur-contribué au financement de l'acquisition, ne suffit pas à caractériser une intention libérale.

Rien ne vient étayer l'intention libérale d'W... F... qui s'en est au contraire défendue à travers l'action qu'elle a engagée aux fins de voir constater la nullité de la convention d'indivision pour erreur de droit, subsidiairement se voir rembourser une somme équivalente à son sur-financement sur le fondement d'un enrichissement sans cause de ses petits-fils à son détriment, et sinon, voir constater la nullité pour défaut d'intention libérale de la donation indirecte qu'aurait constitué la convention d'indivision. Cette intention libérale est d'ailleurs démentie par l'argumentation alors développée par MM E... qui contestaient l'existence d'une donation indirecte, et faisaient valoir que 'compte tenu de l'état de délabrement du bien, leur grand-mère avait accepté de financer la majorité de l'acquisition de la propriété tandis que (eux-mêmes) devaient financer le reliquat et prendre seuls à leur charge la réhabilitation et l'entretien des lieux' (cf jugement du 15 septembre 2011, page 10), ce qui vient accréditer une intention de répartir les dépenses entre les indivisaires et non une volonté d'W... F... de gratifier ses petits-fils.

Les conjoints U... sont donc bien fondés à se prévaloir d'une créance de 399.727,07 € correspondant à la somme débitée du compte d'W... F... le 30 novembre 2006 en remboursement du crédit relais.

sur les échéances payées par W... F... :

Les conjoints U... justifient du paiement par W... F...

- sur la période de novembre 2006 à mars 2007, de la moitié des échéances des prêts de 120.000 € et de 180.000 €, soit  $5 \times (828,29 + 323,65) = 5.759,70$  € (et non 7.416,28 €, selon le calcul erroné des intimés)

- pour avril 2007 et mai 2007, de la moitié des échéances du seul prêt de 120.000 €, soit  $2 \times 828,29$  €, ce qui ajouté au solde précédent aboutit effectivement à la somme de 7.416,28 € ;

- des causes de deux mises en demeure des 4 et 7 décembre 2009 qui lui ont été adressées par la Société générale, respectivement pour 12.856,70 € et 2.648,79 €, au titre des échéances d'avril à novembre 2009 incluses (cf pièces 27,28 et 29 des intimés).

\* \*

Il s'ensuit que c'est à bon droit que le tribunal a reconnu aux héritiers d'W... F... (et non au seul bénéficiaire des conjoints U..., comme ceux-ci le demandent) une créance totale de 422.648,84 € à l'encontre de l'indivision au titre du remboursement des emprunts. Le jugement sera donc confirmé de ce chef.

2) sur la créance invoquée par MM E... :

M. H... E... fait valoir que de novembre 2006 à mai 2007, il a remboursé la moitié des échéances des prêts pour 8.710,88 € et les deux frères soutiennent également avoir honoré à eux deux la somme de 53.274,56 au titre des mensualités de juin 2007 à mars 2009 et des échéances de mai, juin, août et septembre 2009 du prêt de 180.000 €.

Les conjoints U... s'opposent à la reconnaissance de telles créances, en l'absence de preuve des paiements allégués.

A hauteur d'appel, M. H... E... produit des relevés de compte justifiant du paiement par lui de la moitié des 7 premières échéances des deux prêts, ce qui équivaut à un montant de 8.063,58 €, soit  $7 \times ((828,29 \text{ €} + 323,65 \text{ €}))$ , et non de 8.710,88 €.

MM E... justifient avoir, par courrier du 15 mai 2007, sollicité de la Société générale la domiciliation des échéances des deux prêts sur un compte n°[...] ouvert en indivision entre eux. Néanmoins, ils ne produisent que certains relevés de ces comptes, lesquels n'établissent pas des prélèvements parfaitement réguliers desdites échéances, puisque sur une période de 14 mois (du 13 décembre 2007 au 12 avril 2008, et du 13 décembre 2008 au 14 octobre 2009), n'y sont recensées que 8 échéances de 1.656,38 € et 11 échéances de 647,30 €, pour un total de 20.371,34€. Il ne leur sera donc reconnu qu'une créance de ce montant.

Le jugement sera donc infirmé en ce qu'il a débouté M. Q... G... E... et M. H... E... de leur demande en fixation de créance à l'encontre de l'indivision au titre du remboursement des emprunts, et il sera reconnu par le présent arrêt :

- à M. H... E..., une créance de 8.063,58 € ;

- à MM H... et Q... G... E... indivisément, une créance de 20.371,34 €.

II/ sur les frais de géomètre :

A hauteur d'appel, les consorts U... renouvellent leur demande tendant à ce que leur soit reconnu le bénéfice d'une créance de 35.000 € au titre des frais de géomètre réglés par W... F..., prétention que les premiers juges ont écartée au motif notamment que l'indivision n'était alors pas constituée.

Or, l'affirmation des consorts U... selon laquelle l'acquisition du bien immobilier ne pouvait se réaliser sans l'intervention préalable d'un géomètre expert n'est pas contredite par les consorts E..., qui ne critiquent pas davantage le jugement en ce qu'il a retenu que

'Le lien entre ce paiement (de 35.000 €) et les frais de géomètre n'est pas contesté par M. H... E... et M. Q... G... E..., pas plus qu'il ne l'a été devant le notaire et même s'il n'est pas produit de facture émise par le géomètre, il est démontré l'intervention de ce professionnel préalablement à cette période et le paiement réalisé peut donc pleinement correspondre à cette intervention'.

Même si elle est antérieure à l'acquisition, cette dépense est intrinsèquement liée à celle-ci et donc à la constitution de l'indivision. En conséquence, elle peut être mise à la charge de cette dernière dans l'intérêt de laquelle elle a été exposée, peu important que cette indivision soit seulement née d'un acte notarié ultérieur, dès lors que celui-ci n'aurait pu intervenir sans que soit engagée ladite dépense.

III/ sur la demande tendant au reversement par les consorts U... des 2/3 de l'indemnité perçue par W... F... de la Société générale à hauteur de 290.668,88 €:

Se prévalant des dispositions des articles 564 et 565 du code de procédure civile, les consorts U... soulèvent l'irrecevabilité de la demande comme étant nouvelle, ce à quoi les consorts E... répondent qu'il s'agit d'un complément ou d'un accessoire aux prétentions soumises au tribunal concernant les prêts litigieux.

Sur le fond, les consorts E... invoquent l'enrichissement sans cause d'W... F..., en faisant valoir que son préjudice a été estimé en tenant compte du risque pour la défunte d'avoir à rembourser en totalité les prêts de 180.000 et de 120.000 €, alors qu'il n'en a rien été, puisqu'il reste un encours global de 378.477,09 €.

La présente instance a pour objet d'établir les comptes entre les parties avant de procéder au partage du bien indivis. La demande des consorts E... tendant au reversement des 2/3 de l'indemnité perçue par W... F... de la Société générale est fondée sur l'enrichissement sans cause dont la de cujus aurait profité au détriment de l'indivision restée débitrice du solde des prêts souscrits auprès de cette banque, la proportion dans laquelle ce reversement est sollicitée renvoyant au quantum des droits de MM E... dans l'indivision. Elle peut donc être considérée comme ayant vocation à opérer compensation avec les créances que les consorts U... font valoir à l'encontre de l'indivision et est recevable en application de l'article 564 du code de procédure civile.

En revanche, l'action de in rem verso implique que l'enrichissement allégué puisse être mis en corrélation avec l'appauvrissement de celui qui l'intente. Or, en l'espèce, l'action en responsabilité engagée par W... F... à l'encontre de la Société générale, et l'obtention par elle de la condamnation de la banque à lui régler des dommages et intérêts équivalents à 90 % du montant cumulé des échéances prélevées sur son compte bancaire, des sommes qu'elle a payées à la suite des mises en demeure susvisées et des sommes qui lui étaient réclamées judiciairement par le Crédit Logement au titre des impayés, n'ont pas eu pour effet d'appauvrir l'indivision ou les autres indivisaires, les obligations contractuelles de tous les emprunteurs, y compris d'W... F..., demeurant inchangées. C'est d'ailleurs ainsi que par jugement du 28 avril 2015 (cf pièce 12 des appelants), les héritiers d'W... F... ont été condamnés solidairement avec les consorts E... à payer au Crédit Logement - caution des emprunteurs s'étant substituée à eux pour régler au titre des deux prêts échelonnés, les mensualités impayées entre le 8 novembre 2009 et le 7 octobre 2010, ainsi que le capital restant dû - les sommes principales de 74.845,74 € et de 188.901,37 €, outre intérêts.

En conséquence, les consorts E... doivent être déboutés de leur demande.

IV/ sur la licitation du bien immobilier :

Aux termes de leurs écritures respectives,

- les consorts E... prétendent comme en première instance être sur le point de vendre le bien à l'amiable et que la vente sur licitation serait préjudiciable,

- les consorts U... soutiennent que les appelants ne cherchent qu'à gagner du temps et à minorer au maximum la valeur du bien, pour le racheter eux-mêmes à bas prix ; ils demandent pour leur part que la mise à prix soit majorée, pour être portée à 1.050.000 € pour un bien expertisé à 1.200.000€.

Le bien consiste en une propriété rurale d'environ 7 ha, aménagée en centre équestre. Son partage en nature paraît inadapté, s'agissant d'un ensemble cohérent, et serait inutilement coûteux, aucune des parties n'ayant manifesté d'intérêt pour en conserver une partie. Dans leurs écritures, elles n'ont pas plus manifesté le souhait de se le voir attribuer pour le tout. La vente, qui recueille l'aval de tous, s'impose donc.

Eu égard à la spécificité de ce bien, il ne peut intéresser qu'un nombre restreint d'acquéreurs.

Il a été mis en vente au prix net de 1.230.000 € (soit 1.295.000 € frais d'agence inclus) par les trois indivisaires suivant mandat du 27 juillet 2012 (pièce 54 des intimés). Une promesse de vente consentie (apparemment le 9 décembre 2013) au prix de 1.050.000 € n'a pu aboutir, l'acquéreur n'ayant pas obtenu le financement escompté. Par la suite, une offre intervenue initialement pour 705.000 € en février 2017, a été réduite à 605.000 €, puis encore diminuée à 480.000 € compte tenu des travaux à prévoir (pièces 5 et 6 de M. H... E..., pièce 5 communiquée en appel par les consorts E...). Une proposition a également été faite par d'autres acquéreurs potentiels au prix de 430.000 € (pièce 4 de M. H... E...). Finalement, les parties ont fait état à l'audience d'une promesse de vente conclue le 11 juillet 2019 au prix de 600.000 €, sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire un hangar, promesse ayant expiré le 30 décembre 2019, sans réalisation de la condition. Néanmoins, il résulte d'un courrier adressé par le notaire instrumentaire le 24 janvier 2020, dont la production est intervenue dans le cadre de la note en délibéré autorisée, que les démarches pour l'obtention de ce permis de construire sont toujours en cours, et que l'acquéreur sollicite un délai supplémentaire de 6 mois. Dès lors que cette opération avait reçu l'aval de l'ensemble des co-indivisaires, il est de l'intérêt d'une bonne administration de la justice d'en favoriser l'aboutissement.

A défaut, eu égard au délai écoulé depuis la mise en vente initiale du bien, la licitation s'imposera, étant précisé qu'il n'est pas justifié que ce mode de cession serait nécessairement préjudiciable à l'indivision.

La propriété avait certes été estimée 1.200.000 € par l'expert mais il n'est pas justifié qu'elle ait jamais suscité une quelconque marque d'intérêt à ce montant. La mise à prix doit être fixée de sorte à solliciter l'intérêt d'un maximum d'enchérisseurs. La fixer à 1.050.000 €, montant auquel les parties avaient trouvé acquéreur en 2013, alors qu'elles sont aujourd'hui disposées à vendre le bien à 600.000 €, serait à la fois antinomique et contre-productif.

En conséquence, le jugement sera confirmé en ce qu'il a ordonné la licitation du bien et définit les modalités de celle-ci, mais il sera ajouté que cette licitation ne pourra intervenir avant un délai de 8 mois à compter du prononcé du présent arrêt, ce qui donnera le cas échéant aux parties la faculté de régulariser la vente projetée au prix de 600.000 €.

V/ sur l'indemnité d'occupation réclamée MM G... et H... E... :

Elle a été refusée en première instance pour les motifs suivants :

'En l'espèce, il résulte des différents éléments fournis qu'il a été initialement convenu entre les coindivisaires, que cela soit expressément ou tacitement, que chacun occuperait son propre appartement au sein du bien indivis, ceux-ci étant parfaitement séparés et indépendants. Or, il n'apparaît aucunement que l'un quelconque des indivisaires ait empêché ses coindivisaires d'occuper le bien tel que cela était convenu.

W... F... est repartie vivre à Sens très rapidement à compter des fêtes de Noël 2006. S'il est indiqué qu'elle n'a pas conservé une quelconque clé du bien indivis et a déménagé tous ses meubles, ce comportement lui est d'une part pleinement imputable et d'autre part est sans incidence sur l'impossibilité qu'elle a eu de jouir du bien indivis. Enfin, elle n'a jamais manifesté le moindre souhait de vivre à nouveau au sein de la ferme ou de jouir de ses dépendances ou la moindre opposition à l'occupation de MM. H... et Q... G... E....

En ce qui concerne M. H... E..., il n'est pas établi qu'il ait occupé un autre appartement que celui qu'il devait occuper. Le simple fait qu'il ait seul vécu sur place à certaines périodes ne le rend pas pour autant redevable d'une indemnité d'occupation dès lors que sa seule présence n'excluait pas la présence des autres. S'il a passé un contrat d'occupation précaire avec Mme M... S..., cette occupation pouvait être remise en cause à tout instant et le contrat précisait que « sa famille et ses proches disposent d'un libre accès aux écuries de Nongloire pour une utilisation personnelle des

installations ». Ce contrat a en outre été conclu en 2011, période où il était manifestement seul à occuper le bien.

Relativement à M. Q... G... E..., comme cela a été rappelé, le simple fait qu'il ait seul vécu sur place à certaines périodes ne le rend pas pour autant redevable d'une indemnité d'occupation dès lors que sa seule présence n'excluait pas la présence des autres. Au surplus, il produit un certain nombre d'attestations dont la portée probatoire apparaît sérieuse, notamment celle de l'ancien maire de la commune, prouvant qu'il vivait dans une ferme voisine. S'il est revenu vivre à la « [...] » en 2015 et a manifestement procédé à la location de l'ensemble du bien, outre l'appartement qui lui était dédié, ces activités se sont produites alors que M. H... E... avait quitté le bien depuis, selon lui, le 31 août 2011, et W... F... depuis le 31 décembre 2006, sans que ni M. H... E... ni les héritiers d'W... F... ne manifestent leur intention d'y revenir ou ne s'opposent à son activité de location, qu'il conteste par ailleurs. Cette activité n'apparaît pas avoir été ainsi privative vis-à-vis de ses coïndivisaires.'

Devant la cour, les consorts U... maintiennent que les consorts E... ont occupé privativement le bien depuis le mois de janvier 2007. Ils en veulent pour preuve la constatation faite par l'expert de l'occupation de la quasi-totalité du bien lors de ses deux visites des lieux (les 31 janvier 2012 et 28 mars 2012), et un constat d'huissier du 3 juin 2015, duquel il ressort que la ferme [...] abritait toujours un centre équestre, exploité depuis le 14 juillet 2011 par Mme M... S.... Ils font valoir qu'antérieurement, le centre équestre, créé par M. H... E..., était exploité par les deux frères E..., que ces derniers en ont tiré des revenus personnels, et que par la suite ils ont continué à profiter des lieux nonobstant leur mise à la disposition de Mme S.... Ils soutiennent qu'en tout état de cause, il appartient à chacun d'eux de justifier de la non-occupation du bien indivis et de la date à laquelle chacun d'eux affirme l'avoir quitté.

Les consorts E... se contentent d'approuver la motivation du jugement.

Or, c'est à raison que les premiers juges ont insisté sur le fait que l'article 815-9 du code civil n'ouvrait droit à indemnité à l'égard d'un indivisaire faisant usage du bien, que pour autant que cet usage soit exclusif d'un usage équivalent par les autres, et il faut souligner que la preuve du caractère privatif de l'occupation incombe au demandeur de l'indemnité.

En l'occurrence, W... F... a quitté les lieux de son propre chef, et il n'est pas justifié que le logement qui lui était réservé ait été occupé ensuite par quiconque : la convention précaire conclue avec Mme M... S... n'a pas été communiquée dans le cadre de la procédure d'appel; il ressort seulement du procès-verbal de constat du 3 juin 2015 (pièce 53 des intimés) que Mme S... a déclaré à l'huissier exploiter le centre équestre et être domiciliée dans les lieux, où M. Q... G... E... occupait son propre logement ; s'agissant de l'expert, il s'est borné à indiquer que la quasi-totalité de la propriété était occupée, ce qui a contrario suppose qu'une partie ne l'était pas, sans que soit précisée laquelle.

Bien évidemment W... F..., compte tenu de son âge, n'avait pas l'usage de la partie du domaine consacrée à l'équitation, et il n'apparaît aucunement qu'elle ait été empêchée d'en faire profiter quelqu'un d'autre, ni encore qu'elle ait proposé un autre mode d'exploitation des équipements y afférents.

Il en est de même pour les ayants-droit d'W... F..., dont il n'est pas justifié qu'ils aient jamais manifesté un quelconque intérêt pour le bien, qu'il se soit agi des logements comme des installations équestres, et d'un usage personnel, d'une utilisation par un tiers de leur chef, ou de son exploitation économique.

En conséquence, le jugement sera confirmé sur ce point.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS

Confirme le jugement sauf en ce qu'il a écarté la demande faite par les consorts U... au titre des frais de géomètre et débouté M. Q... G... E... et M. H... E... de leur demande de fixation de créance à l'encontre de l'indivision au titre du remboursement des emprunts,

Statuant à nouveau de ces chefs infirmés et y ajoutant,

Dit que les héritiers d'W... F... disposent d'une créance de 35.000 € à l'encontre de l'indivision au titre des frais de géomètre ;

Dit que M. H... E... dispose d'une créance de 8.063,58 € à l'encontre de l'indivision au titre du remboursement des emprunts ;

Dit que les consorts E... disposent d'une créance indivise de 20.371,34 € à l'encontre de l'indivision au titre du remboursement des emprunts ;

Dit que la procédure de licitation ne pourra être le cas échéant engagée que passée l'expiration d'un délai de 8 mois commençant à courir à compter de la date du présent arrêt ;

Déclare recevable mais mal fondée la demande des consorts E... tendant au reversement par les consorts U... des 2/3 de l'indemnité perçue par W... F... de la Société générale, et en conséquence, les en déboute ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, déboute les parties de leur demande;

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage et dit qu'ils seront supportés par les co-partageants en proportion de leurs droits dans l'indivision ;

Rappelle que cet emploi fait obstacle à l'application de l'article 699 du code de procédure civile.

Le Greffier, P/ Le Président,

## **Décision de la Cour de cassation**

Cour de cassation Première chambre civile 26 janvier 2022

**VOIR LA DÉCISION** 

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Première chambre civile 26-01-2022
- Cour d'appel de Paris E1 12-02-2020