

# 29 septembre 2021

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 19-24.529

Première chambre civile - Formation restreinte RNSM/NA

ECLI:FR:CCASS:2021:C110682

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 1

CF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 29 septembre 2021

Rejet non spécialement motivé

Mme AUROY, conseiller doyen faisant fonction de président

Décision n° 10682 F

Pourvoi n° E 19-24.529

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 29 SEPTEMBRE 2021

M. [J] [M], domicilié [Adresse 3], a formé le pourvoi n° E 19-24.529 contre l'arrêt rendu le 23 avril 2019 par la cour d'appel de Colmar (5e chambre civile B), dans le litige l'opposant à Mme [G] [V], domiciliée [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Mouty-Tardieu, conseiller référendaire, les observations écrites de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de M. [M], après débats en l'audience publique du 22 juin 2021 où étaient présents Mme Auroy, conseiller doyen faisant fonction de président, Mme Mouty-Tardieu, conseiller référendaire rapporteur, M. Hascher, conseiller, et Mme Berthomier, greffier de chambre,

la première chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu la présente décision.

## Motivation

1. Le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.
2. En application de l'article 1014, alinéa 1er, du code de procédure civile, il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce pourvoi.

## Dispositif

EN CONSÉQUENCE, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [M] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, première chambre civile, et signé par M. Hascher, conseiller, conformément aux dispositions des articles 456 et 1021 du code de procédure civile, en remplacement du conseiller empêché, et signé et prononcé par le président en son audience publique du vingt-neuf septembre deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour M. [M]

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté les demandes de M. [J] [M] ; de l'avoir débouté de sa demande d'indemnité d'occupation dirigé contre Mme [V], de l'avoir débouté de sa demande tendant à faire fixer la créance de Mme [V] sur l'indivision à la somme de 5221,64 euros et fixer la créance de M. [M] sur l'indivision à la somme de 11345 euros.

Aux motifs que « Sur la jouissance du bien indivis A l'appui de ses prétentions visant à fixer une indemnité d'occupation due par Madame [V] à l'indivision et à la chiffrer à la somme de 24 000 euros pour une période courant de juin 2009 à juin 2011 Monsieur [M] se prévaut des dispositions de l'article 815-9 alinéa 2 du code civil en vertu desquelles l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

Monsieur [M] soutient que Madame [V] a toujours occupé seule ou avec sa fille et de manière exclusive l'immeuble indivis.

C'est à celui qui sollicite la condamnation d'un indivisaire au paiement d'une indemnité d'occupation d'établir l'existence d'une jouissance exclusive.

S'agissant d'un fait juridique, la preuve peut être établie par tous moyens et les circonstances de fait alléguées à cette fin sont soumises à l'appréciation souveraine des juges du fond.

Monsieur [M] affirme dans ses écritures que l'achat de l'immeuble est intervenu « dans le cadre de la relation amicale entretenue par Madame [G] [V] et Monsieur [J] [M] », qu'il a toutefois toujours conservé son domicile propre, et qu'il « lui rendait visite certes jusqu'à ce que les relations se dégradent entre les parties ».

Monsieur [M] se prévaut de ce que son domicile a été fixé à [Localité 2], de ce que toutes les factures liées à l'occupation de l'immeuble indivis sont au nom de Madame [V], et affirme que cette dernière était seule à posséder les clefs ; il considère également qu'il a été convenu tacitement entre les parties de conférer l'usage exclusif de l'immeuble indivis à Madame [V].

La cour rappelle que pour qu'il y ait jouissance exclusive il ne suffit pas qu'un indivisaire jouisse seul de tout ou partie du bien mais il faut que cette jouissance soit incompatible avec le droit de jouissance des autres indivisaires. La notion de jouissance exclusive implique une occupation privative du bien indivis écartant le droit de jouissance concurrent des autres indivisaires. Le fait générateur de l'indemnité est l'impossibilité pour les autres indivisaires d'user du bien à raison d'une situation de fait ou de droit.

Il ressort certes des documents produits aux débats par Monsieur [J] [M] (ses annexes 1 à 42) que l'intéressé possède depuis 1999 une maison sise à [Adresse 4], et qu'il s'est administrativement domicilié à cette adresse. Ces données de fait ne sont toutefois pas incompatibles avec un usage du bien indivis acquis avec Madame [V].

De plus si Monsieur [M] affirme que Madame [V] était une amie à laquelle il rendait des visites occasionnelles jusqu'à ce que les relations entre eux se dégradent, l'intimée produit aux débats divers témoignages émanant de son entourage familial et amical attestant de la vie maritale du couple, mais aussi des écrits établis par des propriétaires et occupants d'immeubles voisins de celui des parties qui mentionnent que Monsieur [M] et Madame [V] ont vécu ensemble dans la maison sise à [Localité 1] depuis 1993 jusqu'au mois de juin 2011 (annexes 16, 17 et 22 de l'intimée), et que le véhicule de Monsieur [M] était stationné jour et nuit dans la cour de l'immeuble indivis. Madame [V] produit également la copie d'une procédure pénale établie à l'encontre de Monsieur [M] suite à son interpellation le 19 novembre 2009 en fin de soirée à 22h15 à [Localité 1] alors qu'il était sous l'empire d'un état alcoolique ; il ressort de l'audition de Monsieur [M] effectuée par les gendarmes le lendemain de son interpellation que l'intéressé a indiqué être domicilié [Adresse 2], être propriétaire de ce logement et a précisé « je vis maritalement avec [V] [G] ». Monsieur [M] a même expliqué qu'il avait consommé de l'alcool au cours de la soirée alors qu'il était seul dans sa maison sise dans son village natal de [Localité 2], et qu'au moment de son interpellation il rentrait à son domicile. Ces données de fait, qui résultent tant des déclarations de Monsieur [M] que des circonstances de temps et de lieu dans lesquelles il a été interpellé, sont en parfaite contradiction avec les allégations développées par l'appelant au soutien d'une jouissance privative exclusive du bien indivis par Madame [V] qu'il présente comme "une amie à laquelle il rendait des visites.

En conséquence les prétentions de Monsieur [M] au titre d'une indemnité d'occupation due par Madame [V] seront également rejetées à hauteur de cour

S'agissant du poste 9 les frais concernés d'investissement et d'aménagement du bien indivis ont été exposés entre 2007 et 2010 et assumés par Madame [V] pour un montant total de 12 239,09 euros (carrelage - matériel électrique - frais d'aménagement de cuisine - plan de cuisine en granit - porte de garage - motorisation de portail)

La cour rappelle qu'en vertu de l'article 815-13 alinéa 1 du code civil « Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés. ».

C'est donc le profit subsistant au moment du partage ou de l'aliénation qui constitue la mesure de l'indemnité due à l'indivisaire, auquel il revient d'établir que les sommes avancées ont permis l'amélioration du bien et ont permis pour l'indivision une plus-value appréciée au jour de l'aliénation.

Si l'amélioration du bien n'est pas contestée au regard de la nature des travaux, comme l'a relevé le premier juge aucune donnée ne permet de chiffrer l'évaluation de la plus-value au jour de l'aliénation, d'autant plus que Madame [V] a récupéré une partie des aménagements de cuisine.

Aussi les dispositions du jugement déferé, qui a retenu un montant de 2 000 euros en ayant recours à l'équité conformément aux dispositions légales susvisées, seront donc confirmées »

Alors, d'une part, que la détention des clés du bien indivis par un seul des coindivisaires suffit à conférer à ce dernier la jouissance privative et exclusive du bien ; que le simple fait que le coindivisaire maître de l'unique jeu clés donne occasionnellement accès au logement, aux moments de son choix, au coindivisaire qui en est dépourvu ne caractérise pas, pour ce dernier, un véritable droit de jouissance concurrent, seul susceptible de le priver du droit d'exiger une indemnité d'occupation ; que la cour d'appel, en retenant qu'il arrivait à M. [M] d'avoir accès au bien indivis, n'a pas remis en cause l'affirmation selon laquelle il ne disposait pas d'un jeu de clés du logement et n'a, plus généralement, pas recherché s'il avait accès au bien indivis sans obstacle ou s'il devait au contraire systématiquement y être invité par la seule maîtresse des lieux, ainsi qu'il l'affirmait ; qu'ainsi la cour d'appel, qui n'a pas correctement caractérisé l'existence de droits de jouissance concurrents sur le bien, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-9 du code civil ;

Alors, d'autre part, que si l'indivisaire ayant amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis a droit à une indemnité, celle-ci doit tenir compte de la valeur dont le bien se trouve augmenté au temps du partage ou de l'aliénation ; que la cour d'appel a cependant décidé d'attribuer à Mme [V] une créance de 2.000 euros sans rechercher quel était le profit subsistant ; qu'elle a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-13 du code civil ;

Attendu, enfin, que le seul fait qu'un coindivisaire ait versé à un autre des fonds à une date qui n'est pas concomitante avec celle d'une opération d'amélioration du bien ne peut suffire, à lui seul, à exclure que les sommes en cause aient constitué une participation à cette amélioration ; qu'en retenant, pour exclure la participation de M. [M] au financement d'améliorations de la cuisine, que les chèques dont il justifiait l'existence « n'ont pas été émis à la date d'achat de la cuisine », la cour d'appel a refusé de rechercher quelle était la nature de ces versements, et a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-13 du code civil.

## Décision attaquée

Cour d'appel de colmar  
23 avril 2019 (n°17/04493)

## Les dates clés

- Cour de cassation Première chambre civile 29-09-2021

- Cour d'appel de Colmar 23-04-2019