

# 26 janvier 2022

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 20-17.898

Première chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C100086

## Titres et sommaires

INDIVISION - Chose indivise - Amélioration ou conservation - Impenses nécessaires - Définition - Echéances des emprunts immobiliers

Le règlement d'échéances d'emprunts ayant permis l'acquisition d'un immeuble indivis, lorsqu'il est effectué par un indivisaire au moyen de ses deniers personnels au cours de l'indivision, constitue une dépense nécessaire à la conservation de ce bien et donne lieu à indemnité sur le fondement de l'article 815-13, alinéa 1, du code civil, peu important que le prêt soit un prêt amortissable ou un crédit relais

INDIVISION - Chose indivise - Amélioration ou conservation - Impenses nécessaires - Définition - Emprunt contracté pour l'acquisition de l'immeuble indivis - Règlement par un indivisaire - Créance sur l'indivision - Applications diverses

INDIVISION - Chose indivise - Amélioration ou conservation - Frais engagés par un indivisaire - Créance sur l'indivision - Cas - Règlement des échéances d'emprunt afférent à un immeuble indivis

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 1

MY1

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 26 janvier 2022

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 86 F-B

Pourvoi n° T 20-17.898

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, DU 26 JANVIER 2022

1°/ M. [G] [T], domicilié [Adresse 3],

2°/ M. [X] [T], domicilié [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° T 20-17.898 contre la décision rendue le 12 février 2020 par la cour d'appel de Paris (pôle 3, chambre 1), dans le litige les opposant :

1°/ à Mme [K] [W], épouse [M], domiciliée [Adresse 5],

2°/ à M. [S] [W], domicilié [Adresse 1],

3°/ à Mme [N] [W], épouse [B], domiciliée [Adresse 6],

4°/ à Mme [J] [W], veuve [T], domiciliée [Adresse 4],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Vigneau, conseiller, les observations de la SCP Alain Bénabent, avocat de MM. [X] et [G] [T], de Me Le Prado, avocat de Mmes [K] et [N] [W] et de M. [S] [W], et l'avis de M. Sassoust, avocat général, après débats en l'audience publique du 30 novembre 2021 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Vigneau, conseiller rapporteur, Mme

Auroy, conseiller doyen, 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 le présent arrêt.

## Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 12 février 2020), le 26 septembre 2006, [F] [H] et MM. [X] et [G] [T] ont acquis en indivision un bien immobilier à l'aide d'un crédit relais et de deux prêts amortissables.
2. Le 24 septembre 2013, à la suite d'un jugement ayant ordonné le partage de l'indivision, le notaire chargé des opérations a dressé un procès-verbal de difficultés.
3. [F] [H] est décédée le 1er mai 2014, en laissant pour lui succéder, d'une part, Mme [J] [W], d'autre part, Mmes [K] et [N] [W] et M. [S] [W] (les consorts [W]), qui sont intervenus volontairement pour reprendre l'instance en son nom.

## Moyens

Examen des moyens

Sur le second moyen, ci-après annexé

## Motivation

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

## Moyens

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

5. MM. [X] et [G] [T] font grief à l'arrêt de fixer à 422 648,84 euros la créance de Mme [J] [W] et des consorts [W] au titre des dépenses de conservation constituées par le remboursement des emprunts, incluant une créance de 399 727,07 euros au titre du remboursement du prêt relais, alors « que 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 ; qu'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 ; que le remboursement d'un prêt relais souscrit pour l'acquisition d'un bien indivis constitue une dépense d'acquisition qui ne

peut pas être assimilée à une dépense de conservation ; qu'en l'espèce, MM. [X] et [G] [T] faisaient précisément valoir, dans leurs écritures d'appel, que « si le remboursement d'un emprunt immobilier classique souscrit pour l'acquisition d'un bien indivis peut éventuellement être assimilé, dans certains cas, à une dépense de conservation, il ne peut pas en être de même pour le remboursement d'un prêt relais » dès lors que « sa nature et son objet s'y opposent » ; qu'en retenant pourtant que s'agissant du remboursement du prêt-relais, « 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 », la cour d'appel a violé l'article 815-13 du code civil. »

## Motivation

Réponse de la Cour

6. Le règlement d'échéances d'emprunts ayant permis l'acquisition d'un immeuble indivis, lorsqu'il est effectué par un indivisaire au moyen de ses deniers personnels au cours de l'indivision, constitue une dépense nécessaire à la conservation de ce bien et donne lieu à indemnité sur le fondement de l'article 815-13, alinéa 1er, du code civil, peu important que le prêt soit un prêt amortissable ou un crédit relais.

7. Ayant relevé qu'[F] [H] avait remboursé le crédit relais le 30 novembre 2006, la cour d'appel en a déduit à bon droit que sa succession était titulaire d'une créance envers l'indivision à hauteur de la somme ainsi payée.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne MM. [X] et [G] [T] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par MM. [X] et [G] [T] et les condamne à payer à Mmes [K] et [N] [W] et M. [S] [W] la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six janvier deux mille vingt-deux.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Alain Bénabent, avocat aux Conseils, pour MM. [G] et [X] [T].

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt d'avoir confirmé le jugement en ce qu'il avait fixé la créance de Mme [J] [W] veuve [T], Mme [K] [W], M. [S] [W] et Mme [N] [W] en qualité d'héritiers d'[F] [H] à l'encontre de l'indivision dite « [H]/[T] » à la somme de 422 648,84 euros au titre des dépenses de conservation constituées par le remboursement des emprunts, incluant une créance de 399 727,07 au titre du remboursement du prêt relais, et d'avoir ainsi débouté les consorts [T] de leur demande tendant à voir juger qu'[F] [H] ou ses héritiers ne peuvent pas prétendre avoir une créance à l'encontre de l'indivision au titre du remboursement du prêt relais ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « le tribunal a retenu que les héritiers d'[F] [H] 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 ;

( )

Que les consorts [T] 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 ;

( )

Sur le crédit relais :

Que le titre ne fait qu'établir la part des droits de chaque indivisaire sur le bien acquis en commun ;  
Que 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 ; que 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 ; que les héritiers d'[F] [H] peuvent donc se voir reconnaître une créance à concurrence du remboursement par leur auteur du crédit relais souscrit par les trois co-indivisaires ;

Que par ailleurs, ainsi que le rappellent les intimés, l'intention libérale ne se présume pas et doit être démontrée par celui qui l'invoque ; qu'elle ne peut se déduire du seul déséquilibre entre les engagements respectifs des parties, si bien que le fait qu'[F] [H] ait, par le seul remboursement de ce crédit-relais, sur-contribué au financement de l'acquisition, ne suffit pas à caractériser une intention libérale ;

Que rien ne vient étayer l'intention libérale d'[F] [H] 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 ; que cette intention libérale est d'ailleurs démentie par l'argumentation alors développée par MM. [T] 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'[F] [H] de gratifier ses petits-fils ;

Que les consorts [W] sont donc bien fondés à se prévaloir d'une créance de 399.727,07 € correspondant à la somme débitée du compte d'[F] [H] le 30 novembre 2006 en remboursement du crédit relais ;

( )

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

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « Sur la créance des indivisaires au titre du remboursement des emprunts immobiliers :

Que les consorts [W] sollicitent la somme de 24 578, 35 euros de créance (7 416,28 euros + 1 656,58 euros + 15 505,49

euros) correspondant aux échéances afférentes à deux des trois emprunts :

7 416,28 euros : période de novembre 2006 à mars 2007 ; 1 656,58 euros : avril et mai 2007 ; 15 505,49 euros : novembre 2006 à mars 2007 payés le 12 décembre 2009 suite à deux mises en demeure reçues de la Société générale ; qu'ils précisent qu'aucun des frères [T] ne justifient de leur créance de remboursement des prêts immobiliers ;

Que pour M. [X] [T] et M. [G] [T] : ils font valoir qu'ils ont intégralement réglé les échéances des prêts de 120 000 euros et de 180 000 euros du 11 novembre 2006 au 8 novembre 2009, pour un montant total de 82 939,68 euros ;

Sur ce,

Qu'il résulte de l'article 815-13 du code civil que lorsqu'un indivisaire a réalisé des dépenses nécessaires avec ses deniers personnels pour la conservation des biens indivis, encore qu'elles ne les aient point améliorés, il doit lui en être tenu compte, selon l'équité ; que les dépenses de conservation qui n'ont pas amélioré le bien doivent être prises en compte au nominal ; que les remboursements des emprunts immobiliers souscrits pour l'acquisition du bien indivis sont assimilés à des dépenses de conservation ;

Qu'il ressort des articles 1353 du code civil et 9 du code de procédure civile qu'il incombe à celui qui se prévaut d'une disposition légale de rapporter la preuve que les conditions de son application se trouvent bien réunies dans le cas d'espèce ; qu'il revient donc à celui qui prétend avoir procédé au remboursement des emprunts de le prouver ;

Qu'en l'espèce, trois prêts ont été souscrits par les trois coindivisaires pour acquérir le bien immobilier indivis : un prêt-relais de 397 000 euros et deux emprunts de 120 000 et 180 000 euros ;

Que ni M. [X] [T] ni M. [G] [T] n'apporte le moindre élément de preuve relatif au remboursement des emprunts qu'ils allèguent ; qu'ils seront donc déboutés de leur demande ;

Que les consorts [W] établissent quant à eux, au moyen des relevés de compte bancaire fournis, qu'[F] [H] a réglé 399 727,07 euros le 30 novembre 2006 en remboursement du prêt-relais ainsi que les sommes de 7 416,28 et 15 505,49 euros au titre des intérêts des deux autres emprunts ; qu'il ressort de l'analyse des relevés bancaires que la somme de 7 416,28 euros intègre les échéances payées en avril et mai 2007 pour la somme de 1 656,58 euros qui est réclamée en outre par les consorts [W] et qui [sont] donc déboutés sur ce point ;

Qu'en application de l'article 815-13 du code civil, il y a en conséquence lieu de fixer la créance de la succession d'[F] [H] à l'égard de l'indivision formée par les héritiers d'[F] [H] et MM. [X] et [G] [T] à la somme de 422 648,84 euros (399 727,07 + 7 416,28 euros + 15 505,49) » ;

ALORS QUE 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 ; qu'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 ; que le remboursement d'un prêt relais souscrit pour l'acquisition d'un bien indivis constitue une dépense d'acquisition qui ne peut pas être assimilée à une dépense de conservation ; qu'en l'espèce, MM. [X] et [G] [T] faisaient précisément valoir, dans leurs écritures d'appel, que « si le remboursement d'un emprunt immobilier classique souscrit pour l'acquisition d'un bien indivis peut éventuellement être assimilé, dans certains cas, à une dépense de conservation, il ne peut pas en être de même pour le remboursement d'un prêt relais » dès lors que « sa nature et son objet s'y opposent » (leurs conclusions, spéc. p. 7, § 3 à 5) ; qu'en retenant pourtant que s'agissant du remboursement du prêt-relais, « 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 » (arrêt, p. 7, antépénult. §), la cour d'appel a violé l'article 815-13 du code civil.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt d'avoir déclaré mal fondée la demande des consorts [T] tendant au reversement par les consorts

[W] des 2/3 de l'indemnité perçue par [F] [H] de la Société générale, et en conséquence, de les en avoir déboutés ;

AUX MOTIFS QUE « sur la demande tendant au reversement par les consorts [W] des 2/3 de l'indemnité perçue par [F] [H] de la Société générale à hauteur de 290 668,88 € :

Que se prévalant des dispositions des articles 564 et 565 du code de procédure civile, les consorts [W] soulèvent l'irrecevabilité de la demande comme étant nouvelle, ce à quoi les consorts [T] répondent qu'il s'agit d'un complément ou d'un accessoire aux prétentions soumises au tribunal concernant les prêts litigieux ;

Que sur le fond, les consorts [T] invoquent l'enrichissement sans cause d'[F] [H], 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 € ;

Que la présente instance a pour objet d'établir les comptes entre les parties avant de procéder au partage du bien indivis ; que la demande des consorts [T] tendant au reversement des 2/3 de l'indemnité perçue par [F] [H] 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. [T] dans l'indivision ; qu'elle peut donc être considérée comme ayant vocation à opérer compensation avec les créances que les consorts [W] font valoir à l'encontre de l'indivision et est recevable en application de l'article 564 du code de procédure civile ;

Qu'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 ; qu'or, en l'espèce, l'action en responsabilité engagée par [F] [H] 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'[F] [H], demeurant inchangées ; que c'est d'ailleurs ainsi que par jugement du 28 avril 2015 (cf. pièce 12 des appelants), les héritiers d'[F] [H] ont été condamnés solidairement avec les consorts [T] 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 ;

Qu'en conséquence, les consorts [T] doivent être déboutés de leur demande » ;

ALORS QUE quiconque perçoit des revenus pour le compte de l'indivision en est débiteur envers l'indivision ; qu'en l'espèce, dans « la présente instance a[ayant] pour objet d'établir les comptes entre les parties avant de procéder au partage du bien indivis » entre MM. [X] et [G] [T] et les ayants droit d'[F] [H] (arrêt, p. 9, avant-dern. §), MM. [X] et [G] [T] demandaient expressément à la cour d'appel de « condamner les consorts [W] au reversement des deux tiers de l'indemnité de 290 668,88 euros perçue par Madame [H] pour imputation sur le remboursement des deux prêts immobiliers de 120 000,00 euros et 180 000,00 euros » (dispositif de leurs conclusions d'appel, p. 15, 1er §) ; qu'ils rappelaient à cette fin que « par arrêt du 15 mai 2013, la cour d'appel de Paris a condamné la Société Générale à payer à Madame [H] la somme de 290 668,88 euros à l'issue d'une action en responsabilité professionnelle de la banque au titre du prêt consenti aux co-indivisaires » (leurs conclusions, spéc. p. 10, § 7), et 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 euros, alors qu'il n'en a rien été, puisqu'il reste un encours global de 378 477,09 euros » (arrêt, p. 9, antépénult. §), en sorte que les ayants droit d'[F] [H] ne pouvaient conserver par-devers eux ladite indemnité perçue au titre d'un préjudice affectant l'indivision ; qu'après avoir relevé que la demande de MM. [X] et [G] [T] « peut donc être considérée comme ayant vocation à opérer compensation avec les créances que les consorts [W] font valoir à l'encontre de l'indivision » (arrêt, p. 9, avant-dern. §), la cour d'appel a rejeté leur demande « tendant au reversement par les consorts [W] des 2/3 de l'indemnité perçue par [F] [H] de la Société générale » motif pris que les conditions de l'action de in rem verso n'étaient pas réunies ; qu'en statuant ainsi, sans constater que cette indemnité n'aurait pas constitué une créance de l'indivision imputable au remboursement des prêts, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-8 du code civil.

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de paris e1  
12 février 2020 (n°18/18900)

## **Textes appliqués**

Article 815-13 du code civil.

## **Rapprochements de jurisprudence**

1re Civ., 4 mars 1986, pourvoi n° 84-15.071, Bull. 1986, I, n° 51 (cassation).

1re Civ., 7 juin 2006, pourvoi n° 04-11.524, Bull. 2006, I, n° 284 (cassation partielle).

1re Civ., 1er février 2017, pourvoi n° 16-11.599, Bull. 2017, I, n° 36 (cassation partielle).

## **Les dates clés**

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