17 juin 2025
Cour d'appel de Bordeaux
RG n° 22/02326

3ème CHAMBRE FAMILLE

Texte de la **décision**

Entête

COUR D'APPEL DE BORDEAUX

3ème CHAMBRE FAMILLE

ARRÊT DU : 17 JUIN 2025

N° RG 22/02326 - N° Portalis DBVJ-V-B7G-MWJK

[N] [O]

c/

[V] [O]

[T] [O]

[P] [E]

Nature de la décision : AU FOND

28A

Grosse délivrée le :

aux avocats

Décision déférée à la Cour : jugement rendu le 01 février 2022 par le Tribunal de Grande Instance de PERIGUEUX (RG n° 20/01073) suivant déclaration d'appel du 12 mai 2022

APPELANT :

[N] [O]

né le [Date naissance 7] 1945 à [Localité 22]

de nationalité Française

demeurant [Adresse 2]

Représenté par Me Solène ROQUAIN-BARDET, avocat au barreau de BORDEAUX

INTIMÉS :

[V] [O]

né le [Date naissance 1] 1968 à [Localité 22]

de nationalité Française

demeurant [Adresse 10]

[T] [O]

né le [Date naissance 14] 1973 à [Localité 22]

de nationalité Française

demeurant [Adresse 8]

[P] [E]

née le [Date naissance 9] 1949 à [Localité 20]

de nationalité Française

demeurant [Adresse 15]

Représentés par Me Virginie LEMAIRE de la SELARL LEMAIRE VIRGINIE AVOCAT, avocat au barreau de PERIGUEUX

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 08 avril 2025 en audience publique, devant la Cour composée de :

Présidente : Hélène MORNET

Conseillère : Danièle PUYDEBAT

Conseillère : Isabelle DELAQUYS

qui en ont délibéré.

Greffière lors des débats : Véronique DUPHIL

Le rapport oral de l'affaire a été fait à l'audience avant les plaidoiries.

ARRÊT :

- contradictoire

- prononcé publiquement 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.

Exposé du litige

* * *

EXPOSE DU LITIGE

M. [F] [O] est décédé le [Date décès 6] 2001 à [Localité 21] (24) et son épouse, Mme [X] [J], le [Date naissance 4] 2002 à [Localité 21]. Ils ont laissé pour leur succéder leurs deux enfants : M. [C] [O] et M. [N] [O].

Il dépend de leur succession une maison d'habitation située [Adresse 13] (24).

M. [C] [O] est décédé le [Date décès 3] 2015 sans que la succession de ses parents n'ait été réglée, laissant pour héritiers :

- son épouse commune en biens, Mme [P] [E],

- les deux enfants issus de leur union : M. [V] [O] et M. [T] [O].

De nombreux échanges sont intervenus entre les héritiers, à l'initiative de M. [V] [O], en vue de parvenir à la vente du bien situé à [Localité 16] à M. [N] [O], en vain.

Par acte d'huissier du 1er septembre 2020, M. [V] [O], M. [T] [O] et Mme [P] [E] ont assigné M. [N] [O] devant le tribunal judiciaire de Périgueux aux fins de voir :

- ordonner l'ouverture des opérations de liquidation-partage de la succession des époux [Y] et celle de M. [C] [O],

- autoriser la signature d'un mandat de vente du bien situé à [Localité 16],

- condamner M. [N] [O] au paiement d'une indemnité d'occupation.

Par jugement du 1er février 2022, le tribunal judiciaire de Périgueux a :

- ordonné l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage des successions respectives des époux [Y] et de M. [C] [O],

- désigné pour y procéder Maître [D] [R], notaire associé au sein de la S.C.P. Nelly Borie et [D] [R], à [Localité 21],

- désigné Mme [I] [S] en qualité de juge commissaire pour surveiller le déroulement des dites opérations,

- dit qu'en cas d'empêchement du juge ou du notaire commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de la présente chambre rendue sur requête,

- rappelé les missions accordées au notaire par les articles 1365 à 1376 du code de procédure civile,

- débouté M. [N] [O] de sa demande d'attribution préférentielle de la maison située [Adresse 11] à [Localité 16] (24) dépendant de la succession de M. [F] [O] et de Mme [X] [J],

- débouté messieurs [V] et [T] [O] et Mme [P] [E] de leur demande d'autorisation de signer seuls un mandat de vente de la maison située [Adresse 12] à [Localité 16] dépendant de l'actif successoral sans le consentement de M. [N] [O], et de leur demande subséquente d'autoriser Me [D] [R], notaire associé à [Localité 21], à passer l'acte de vente de l'immeuble indivis,

- condamné M. [N] [O] à payer à l'indivision successorale des époux [O] une indemnité d'occupation pour la maison de [Localité 16] d'un montant total de 31.050 euros pour la période d'occupation dudit bien entre le 1er septembre 2015 et le 1er septembre 2020,

- dit que les taxes foncières et assurances d'habitation de l'immeuble indivis qui auront été supportées par l'un ou l'autre des indivisaires à compter du 5 mai 2016, devront figurer au passif de la succession de M. [F] [O] et de Mme [X] [J],

- débouté Messieurs [V] et [T] [O] et Mme [P] [E] de leur demande indemnitaire formée en application de l'article 700 du code de procédure civile,

- dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de liquidation et de partage, à l'exclusion des éventuels frais d'exécution,

- débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

Procédure d'appel :

Par déclaration du [Date décès 3] 2022, M. [N] [O] a formé appel du jugement de première instance en ce qu'il l'a condamné à payer à l'indivision successorale des époux [O] une indemnité d'occupation pour la maison de [Localité 16] d'un montant total de 31.050 euros pour la période d'occupation dudit bien entre le 1er septembre 2015 et le 1er septembre 2020.

Par ordonnance du 10 mai 2023, le président de la chambre de la famille de la cour d'appel de Bordeaux a enjoint aux parties de rencontrer un médiateur et désigné pour y procéder l'association [23]

Il n'a pas été donné suite à l'injonction.

M. [V] [O], M. [T] [O] et Mme [P] [E] ont formé appel incident.

Selon dernières conclusions du 28 juillet 2022, M. [N] [O] demande à la cour de :

- infirmer la décision en ce qu'elle a condamné M. [N] [O] à régler une indemnité d'occupation, à l'indivision,

- juger ne pas y avoir lieu à indemnité d'occupation,

A titre infiniment subsidiaire,

- fixer à 1 euro symbolique par mois l'indemnité d'occupation due par M. [N] [O] du 1er septembre 2015 au 1er septembre 2020,

- condamner les consorts [O] et [E] à régler à M. [N] [O] la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction en application de l'article 699 du code de procédure civile.

L'appelant conteste toute occupation privative et exclusive du bien indivis et indique produire désormais des attestations du voisinage ainsi que des factures d'eau et d'électricité pour le démontrer. Il relève qu'il ne détient pas seul les clés et que le constat d'huissier, démontre que la propriété est inoccupée depuis de nombreuses années et que l'huissier peut y accéder. Il expose enfin avoir cessé toute activité professionnelle en 2015 et qu'il n'y entrepose pas d'éléments liés à celle-ci.

Il demande à titre subsidiaire de modérer le montant de l'indemnité à un euro symbolique compte tenu de l'état de vétusté du bien, qui ne le rend pas louable.

Selon dernières conclusions du 7 octobre 2022, M. [V] [O], M. [T] [O] et Mme [P] [E] demandent à la cour de :

- débouter M. [N] [O] de l'ensemble de ses demandes,

- confirmer le jugement en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a dit que les taxes foncières et assurances habitation de l'immeuble indivis qui auront été supportés par l'un ou l'autre des indivisaires à compter du 5 mai 2016 devront figurer au passif de feu [F] [O] et [X] [J],

- faire droit à l'appel incident de M. [V] [O], M. [T] [O] et Mme [P] [E],

- réformer le jugement en ce qu'il a dit que les taxes foncières et assurance d'habitation de l'immeuble indivis qui auront été supportés par l'un ou l'autre des indivisaires à compter du 5 mai 2016 devront figurer au passif de feu [F] [O] et [X] [J],

Statuant à nouveau,

- dire que ne seront déclarées au passif de la succession que les taxes foncières à compter du 5 mai 2016, déduction faite de la part professionnelle incombant exclusivement à M. [N] [O], soit 15 % du montant total des taxes, qui restera à la charge exclusive de celui-ci,

- juger que l'assurance habitation de l'immeuble réglée par M. [N] [O] à compter du 5 mai 2016 ne sera pas inscrite au passif de la succession de feu [F] [O] et [X] [J], et incombera à seul M. [N] [O], usant exclusivement de l'immeuble indivis,

- condamner M. [N] [O] à régler à M. [V] [O], M. [T] [O] et Mme [P] [E], une somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner M. [N] [O] aux entiers dépens.

Les intimés demandent que l'appelant soit condamné au paiement d'une indemnité d'occupation en faisant valoir qu'il y réside depuis le décès de leurs parents, qu'il reconnaît avoir utilisé le bien pour y stocker du matériel professionnel, qu'il n'est connu qu'à cette adresse et qu'il est le seul à en posséder les clés.

Ils demandent en outre que la taxe foncière déduite de la majoration "locaux professionnels" doit lui incomber à titre exclusif puisqu'il y avait établi ses locaux professionnels et le siège de son activité.

Pour un plus ample exposé des moyens et de l'argumentation des parties, il est expressément renvoyé au jugement déféré et aux écritures déposées.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 25 mars 2025.

L'affaire a été fixée à l'audience collégiale du 8 avril 2025 et mise en délibéré au 3 juin 2025, délibéré prorogé au 17 juin 2025.

Motivation

MOTIFS DE LA DECISION

Sur l'indemnité d'occupation :

M. [N] [O], pour contester devoir une indemnité d'occupation, prétend n'avoir jamais résidé au domicile de ses parents depuis leur décès et n'avoir jamais joui de façon exclusive du bien indivis.

A cet effet, il produit :

- un constat d'huissier établi par Maître [A] [L] en date du 13 juin 2022, lequel note un état de vétusté et de délabrement important du bien immobilier, laissant penser que la propriété n'est plus occupée depuis plusieurs années,

- des témoignages de voisins directs de l'immeuble, habitants de l'[Adresse 19], confirmant que la maison n'a jamais été habitée depuis le décès de Mme [O] mère (pièces n° 2 à 10),

- des factures [18] et d'eau de la maison, demeurées au nom de M. [F] [O], qui attestent d'une consommation dérisoire, incompatible avec une résidence habituelle de l'immeuble,

- un courrier de ses neveux du 4 mars 2019 qui démontre qu'il ne réside pas dans les lieux et que ses neveux ont les clés et le libre accès à la maison.

Les intimés maintiennent que M. [N] [O] a toujours été domicilié à l'adresse de l'immeuble indivis.

Ils opposent les éléments suivants :

- il y a toujours eu des factures d'eau depuis 2016, attestant d'une consommation, à l'exception de l'année 2019 et du 2nd semestre 2020, de même pour les factures d'électricité,

- M. [N] [O] n'est connu qu'à cette adresse où il s'est toujours domicilié, il est inscrit sur les listes électorales de [Localité 17],

- son véhicule est garé dans la cour de la maison, ainsi que le montrent les photographies prises par Maître [M] le 27 juillet 2020,

- M. [N] [O] est le seul à posséder la clé de la porte d'entrée, Maître [M] n'ayant pu ouvrir la porte d'entrée avec les clés en leur possession,

- le siège social de son entreprise était bien, jusqu'au 9 juin 2015, l'adresse de l'immeuble indivis.

Ils demandent à voir fixer l'indemnité d'occupation due par M. [N] [O] à la somme mensuelle de 575 euros, depuis le 1er septembre 2015 et jusqu'au 1er septembre 2020.

Sur ce,

Aux termes de l'article 815-9 alinéa 2 du code civil "L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité".

La jurisprudence a régulièrement réaffirmé l'obligation de caractériser la jouissance exclusive du bien par l'un des indivisaires, sans qu'il soit nécessaire qu'il y réside, et l'impossibilité pour les autres d'accéder au bien, ce sans que la vétusté du bien soit un motif propre à dispenser l'occupant d'indemniser l'indivision.

En l'espèce, il appartenait aux intimés de démontrer que leur beau-frère et oncle [N] [O] bénéficiait de la jouissance exclusive du bien immobilier dans lequel M. et Mme [F] [O] avaient vécu jusqu'à leur décès, en dernier lieu celui de Mme [X] [J] le [Date décès 5] 2022.

Il ressort des pièces échangées par les parties que M. [N] [O] s'est effectivement fait domicilié, jusqu'à l'instance en cours, à l'adresse du bien indivis, où il ne conteste pas, en outre, avoir établi le siège de son entreprise d'électricité, dès avant le décès de ses parents et jusqu'à la cessation de son activité professionnelle le 30 juin 2015 ; il est en outre inscrit sur les listes électorales de la commune de [Localité 16] et laisse son véhicule Citroën Xsara stationné sur la parcelle.

Les parties s'opposent sur l'interprétation à donner aux factures de consommables produites à partir de 2016, qui attestent d'une consommation réduite, voir inexistante par périodes.

Toutefois, que M. [N] [O] ait ou non résidé dans la maison, ce qui ne résulte au demeurant d'aucun des témoignages recueillis auprès des voisins proches de l'immeuble indivis, lesquels confirment tous que la maison est inoccupée depuis le décès de Mme [O] mère en 2002, il demeure que pour être redevable d'une indemnité d'occupation envers l'indivision, il doit être démontré qu'il en interdisait l'accès aux autres indivisaires.

Or, il ressort tant du courrier adressé le 4 mars 2019 à M. [N] [O], que de la réponse faite par ce dernier à son neveu, comme du procès-verbal de constat "établi le 27 juillet 2020 par Maître [M], huissier de Justice à la demande de [V] [O], que :

- M. [V] [O] rappelle à son oncle les démarches qu'il a entreprises pour vider la maison des meubles s'y trouvant, afin de mettre en vente le bien immobilier, et notamment le fait d'avoir évacué vers la déchetterie ceux que M. [N] [O] voulait conserver et avait signalé par des petits mots collés et mentionnant "ne pas jeter" ; il indique bien, dans ce courrier, être entré dans la maison et y être retourné le week-end précédent son courrier ;

- En réponse, M. [N] [O] rétorque avoir lui-même évacué seul plus des trois quarts des meubles et objets de ses parents et ajoute, "en ce qui concerne ce qui reste dans la maison et que j'ai marqué "ne pas jeter", soit un ou deux matelas, 1 petite table, 1 bac à shampoing, quelques autres petits objets et le véhicule qui se trouve dans le garage, je te signale que cela ne t'empêche pas de faire visiter"' il précise plus avant "Donc de ce fait (le règlement des frais de la maison qu'il a assumé seul) je pense qu'il est normal que je puisse utiliser une petite partie de cet espace qui est désormais vide tant que ce n'est pas vendu et tu peux également faire de même si tu le désires car vous aussi vous avez les clés depuis plus de dix-huit ans et [C] est venu tous les jours, que je n'y sois ou pas, pendant de très nombreuses années, ce qui me donnait parfois l'occasion de le rencontrer quelques minutes avec plaisir" ; ainsi, la réponse de M. [N] [O] confirme que son frère, jusqu'à son décès en 2015, avait accès comme lui à la maison, et que ses héritiers disposent des clés leur ayant permis de vider une partie des meubles y restant ;

- Le procès-verbal du 27 juillet 2020, s'il préciser qu'aucune des clés remises par M. [V] [O] n'a permis d'ouvrir la porte d'entrée principale, l'une des clés a néanmoins permis d'ouvrir la porte du garage.

Dès lors, les intimés ne démontrent pas que M. [N] [O] ait eu, à un moment quelconque, la jouissance de l'immeuble indivis à son profit exclusif et aurait fait obstacle à la jouissance du bien par les autres coindivisaires, lesquels ont pu librement accéder au bien, au moins en 2019 lorsqu'ils ont souhaité vider la maison.

Il convient, en conséquence, d'infirmer le jugement déféré en ce qu'il a jugé M. [N] [O] redevable d'une indemnité d'occupation à l'égard de l'indivision, sans qu'il soit nécessaire de statuer sur la prescription de la demande.

Sur le remboursement des charges de l'immeubles réglées par M. [N] [O] :

En application des dispositions de l'article 815-13 du code civil, il doit être tenu compte des dépenses nécessaires faites par un indivisaire de ses deniers personnels pour la conservation du bien indivis, encore qu'elles ne l'aient point amélioré.

Sur les taxes foncières :

A titre reconventionnel, les intimés demandent que soit déduit du montant des taxes foncières acquittées par leur oncle,

à compter du 5 mai 2016, la part professionnelle liée à l'activité de M. [N] [O], représentant 15 % de son montant, et que ce dernier n'a jamais régularisée auprès des services des impôts depuis sa cessation d'activité en 2015.

L'appelant de répond pas à cette demande.

Le tribunal a estimé que M. [N] [O] ayant cessé toute activité professionnelle le 9 juin 2015, qu'il appartenait ensuite à chacun des indivisaires, codébiteurs de la taxe, d'en avertir les services fiscaux, chacun restant responsable, en l'absence de cette information, de la majoration de la taxe.

La cour ne confirme pas ce raisonnement, la surtaxe résultant de la seule activité professionnelle de l'un des indivisaires, les autres (jusqu'à son décès en 2015, son frère [C]) n'étant pas sensés connaître l'existence de cette majoration, d'autant que M. [N] [O] était le seul, à l'exception de l'année 2018, à s'acquitter des taxes de l'immeuble.

Il convient dès lors de retrancher du passif de l'indivision, à ce titre, 15 % sur les taxes foncières acquittées par M. [N] [O] à compter du 5 mai 2016.

Sur les assurances multirisque habitation :

Les intimés demandent la réformation du jugement de ce chef, estimant que M. [N] [O], seul occupant de l'immeuble, devait s'acquitter seul de cette assurance.

Toutefois, la jurisprudence estime de façon constante que les charges d'assurance habitation réglées par l'un des indivisaires de ses deniers donnent lieu à indemnité due par l'indivision pour la totalité des frais avancés.

Le jugement sera confirmé de ce chef.

Sur les dépens et les frais irrépétibles :

Au regard de l'issue du litige, il convient de condamner l'appelant et les intimés, chacun pour moitié, aux dépens de l'appel.

L'équité commande en outre de laisser à la charge de chacune des parties les frais avancés par elle et non compris dans les dépens.

Dispositif

PAR CES MOTIFS,

La cour,

INFIRME le jugement déféré,

- en ce qu'il a condamné M. [N] [O] à payer à l'indivision successorale de feu les époux [O] une indemnité d'occupation pour la maison de [Localité 16], entre le 1er septembre et le 1er septembre 2020,

- en ce qu'il a dit que les taxes foncières de l'immeuble indivis qui auraient été supportées par l'un ou l'autre des indivisaires à compter du 5 mai 2016 devront figurer au passif de la succession de feu M. [F] [O] et de Mme [X] [J], épouse [O] ;

Statuant à nouveau de ces chefs,

- DIT n'y avoir lieu au versement d'une indemnité d'occupation par M. [N] [O] en faveur de l'indivision, pour la maison de [Localité 16] ;

- DIT que du montant des taxes foncières dues par l'indivision à M. [N] [O] pour celles qu'il a acquittées de ses deniers à compter du 5 mai 2016 devront être déduit 15 % du montant desdites taxes, lui revenant exclusivement ;

CONFIRME le jugement déféré pour le surplus, dans les limites de l'appel ;

Y ajoutant,

DIT que les dépens d'appel seront partagés par moitié, moitié à la charge de l'appelant, moitié à celle des intimés ;

DEBOUTE les parties de leur demande respectives au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le présent arrêt a été signé par Hélène MORNET, présidente, et par Véronique DUPHIL, greffière, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier, Le Président,