

# Comment expulser un héritier d'un appartement en indivision ? Peut-on lui demander des indemnités ?



Il revient à l'appréciation souveraine des juges du fond de déterminer si l'usage et la jouissance d'un bien indivis par un indivisaire sont compatibles avec les droits des autres indivisaires.

Le maintien dans les lieux d'un indivisaire ne réglant pas l'indemnité d'occupation et restant passif dans la réalisation des démarches pour la licitation du bien marque cette incompatibilité et caractérise le trouble manifestement illicite, autorisant le juge à ordonner l'expulsion.

Pour la résolution de vos problèmes relatifs de succession, nos avocats sont disposés à vous aider. Téléphonnez-nous au : 01 43 37 75 63 ou remplissez le **formulaire** en cliquant sur le lien

Le décès d'une personne physique place immédiatement ses successeurs en situation d'indivision, et les articles 815 et suivants du Code civil sont applicables. Ce cas d'indivision successorale est l'hypothèse d'indivision la plus répandue, et c'est celle à laquelle le législateur a pensé en priorité.

Également, lorsqu'il existe plusieurs successeurs à titre universel – héritiers ou légataires –, les biens qui composaient le patrimoine du de cujus se trouvent en indivision à compter du décès, et cette situation durera jusqu'au partage.

En outre, chaque membre de l'indivision est propriétaire de la totalité des biens indivis considérés dans leur nature ; corollairement, l'objet de droit individuel se résume à une certaine fraction théorique, qui dans l'indivision successorale correspond au quantum de la part héréditaire de son titulaire.

L'indivision peut être constituée de manière involontaire (régime légal) : c'est le cas, par exemple, en matière de succession (en attendant que la succession soit liquidée) ou de divorce (lors de la dissolution de la communauté conjugale).

Elle peut également être volontaire (régime conventionnel), ce qui est le cas lors de l'achat d'un bien à plusieurs. Elle peut aussi résulter d'une donation ou de la dissolution d'une société.

L'indivision, en tant que forme de propriété collective, autorise chaque indivisaire à user et à jouir des biens indivis tant que cet usage ou cette jouissance reste

compatible avec les droits des autres indivisaires qui doivent pouvoir aussi profiter du bien indivis.

Ce principe est prévu par l'article 815-9 du Code civil qui pose l'un des principaux droits offerts aux indivisaires. Les difficultés naissent toutefois lorsque l'un des indivisaires jouit privativement du bien, particulièrement lorsqu'il ne règle pas l'indemnité d'occupation.

La troisième chambre civile dans un arrêt du 16 novembre 2023 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 nov. 2023, n° 22-11240) a précisé que le simple fait pour un indivisaire non occupant d'un bien indivis de ne pas avoir réalisé d'action concrète pour vider les meubles de la succession d'un logement indivis, justifie sa condamnation *in solidum* à une indemnité d'occupation. (14)

# **I. Droits de l'indivisaire sur le bien indivis**

## **A. Droit d'usage**

Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres coïndivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision.

À défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le Président du Tribunal.(article. 815-9, alinéa 1 du Code civil). Il peut ainsi user librement de l'immeuble indivis, même sans le consentement de ses coïndivisaires (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 7 nov. 2018, n° 17-22.280).

Mais tout autre indivisaire peut faire cesser les actes contraires à ses droits ou à la destination de l'immeuble (1), et obtenir réparation du préjudice qui est résulté, sans attendre le partage dont l'effet déclaratif est indifférent à

cet égard.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité. La jouissance privative résulte de l'impossibilité de droit ou de fait pour un coïndivisaire d'user de la chose.

La première chambre civile dans un arrêt du 1er juin 2023 (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 1<sup>er</sup> juin 2023, n° 21-14924) a précisé que l'indivisaire occupant le bien indivisaire sans que son coïndivisaire y ait accès ne doit pas d'indemnité à l'indivision dans le cas où le bien est grevé d'un usufruit. (16)

Le montant de cette indemnité est fixé soit par accord entre les parties, soit par le juge.

Par ailleurs, la Cour de cassation semble maintenant admettre que la conformité de l'utilisation privative d'un indivisaire à la destination des biens indivis relève de l'appréciation souveraine des juges du fond (2).

Ainsi, le maintien dans les lieux d'un indivisaire qui ne règle pas l'indemnité d'occupation dont il est redevable et qui fait obstruction aux démarches relatives à la licitation du bien qui a été ordonné est incompatible avec le droit des autres indivisaires et constitue un trouble manifestement illicite qui justifie que la libération des lieux soit ordonnée sous astreinte (3).

La Cour de cassation a cependant admis que les constructions élevées sur un immeuble indivis par l'un des propriétaires deviennent la propriété commune des coïndivisaires si leur démolition n'est pas demandée (4).

Il doit être tenu compte de la valeur locative du bien. L'action en paiement de l'indemnité est soumise à la prescription quinquennale édictée pour les fruits.

La première chambre civile dans un arrêt du 22 novembre 2023 (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 22 nov. 2023, n° 22-10269) a rappelé que l'indemnité d'occupation est une créance due à l'indivision et non une créance entre époux. (15)

## **B. Droit de jouissance**

Les fruits et les revenus des biens indivis accroissent à l'indivision, à défaut de partage provisionnel ou de tout autre accord établissant la jouissance divise, de sorte que, en principe, l'indivisaire a droit à une quote-part des fruits et revenus de l'ensemble des biens indivis, proportionnelle à ses droits dans l'indivision.

Aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera, toutefois, recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ou auraient pu l'être. Chaque indivisaire a droit aux bénéfices provenant des biens indivis et supporte les pertes proportionnellement à ses droits dans l'indivision.

Tout indivisaire peut demander sa part annuelle dans les bénéfices, déduction faite des dépenses entraînées par les actes auxquels il a consenti ou qui lui sont opposables. À défaut d'autre titre, l'étendue des droits de chacun dans l'indivision résulte de l'acte de notoriété ou de l'intitulé d'inventaire établi par le notaire.

En outre, toute personne (indivisaire ou non) qui perçoit des revenus ou qui expose des frais pour le compte de l'indivision doit tenir un compte, tenu à la disposition de l'indivision (C. civ., art. 815-8).

Notamment, l'indivisaire qui gère un ou plusieurs biens indivis est redevable des produits nets de sa gestion. Il pourra percevoir une indemnité soit fixée à l'amiable, soit par le tribunal (C. civ., art.815-12).

En cas de contestation, le Président du Tribunal de grande

instance peut ordonner une répartition proportionnelle des bénéfices sous réserve d'un compte à établir lors de la liquidation définitive (C. civ., art. 815-11). À concurrence des fonds disponibles, il peut semblablement ordonner une avance en capital sur les droits de l'indivisaire dans le partage à intervenir.

À concurrence des fonds disponibles, il peut semblablement ordonner une avance en capital sur les droits de l'indivisaire dans le partage à intervenir.

## **C. Droits de l'indivisaire sur sa quote-part**

Propriétaire de sa quote-part, chaque indivisaire peut librement en disposer (vente, donation, hypothèque...).

Les droits indivis ne sont cependant pas librement saisissables et leur cession est soumise à des règles dérogatoires.

L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision tout ou partie de ses droits dans les biens indivis, ou dans un ou plusieurs de ces biens, est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.(C. civ., art. 815-14).

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit,

quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur. (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 18 janv. 2012, n° 10-28.311).

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision. (C. civ., art. 815-14).

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, et que, par suite des circonstances économiques, la valeur des biens qui lui sont échus a augmenté ou diminué de plus du quart depuis le partage, les sommes restantes dues augmentent ou diminuent dans la même proportion, sauf exclusion de cette variation par les parties.

S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis, ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente.

Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au greffe ou auprès du notaire. Le cahier des conditions de vente établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution.

Lorsque les biens concernés par la cession sont grevés d'un usufruit, les notifications doivent être adressées à tout nu-propriétaire et à tout usufruitier. Si aucun des nus-propriétaires n'exerce son droit, l'usufruitier peut alors l'exercer sur une part en nue-propriété. Inversement, un nu-propriétaire peut acquérir une part en usufruit si aucun des usufruitiers n'exerce son droit (C. civ., art. 815-18).

Toute cession ou adjudication qui n'aurait pas été précédée des formalités susvisées peut être déclarée nulle dans les

cinq ans à la demande des coïndivisaires qui n'ont pu bénéficier de leurs droits ou de leurs héritiers (C. civ., art. 815-16).

## **D. Situation des créanciers**

### **1) Situation des créanciers de l'indivision**

Les créanciers de l'indivision qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y ait eu indivision et ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des biens indivis seront payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente des biens indivis.

Il faut préciser que ce mode de paiement est simple à mettre en œuvre s'il existe des fonds dans l'indivision. Si ce n'est pas le cas et si les indivisaires souhaitent éviter les complications d'une vente de biens indivis, l'un des biens pourrait être prélevé en nature par le créancier, au titre d'une dation en paiement sur laquelle il faudrait évidemment s'accorder.

Quoi qu'il en soit, le créancier dispose toujours de la menace de saisie des biens indivis, pour le cas où l'exercice de son droit de prélèvement serait entravé par la mauvaise volonté des indivisaires.

Si le prélèvement n'est pas possible et s'il n'existe plus de biens indivis susceptibles d'être saisis, le créancier de l'indivision pourra agir en paiement contre les indivisaires sur leurs biens personnels, mais il devra alors diviser ses poursuites, la situation d'indivision n'ayant pas eu pour effet de créer une solidarité entre les indivisaires pour les dettes nées du fonctionnement de l'indivision (5).

La deuxième chambre civile dans un arrêt du 20 octobre 2022 (Cass. 2<sup>e</sup> civ., 20 oct. 2022, n° 21-10150) a précisé qu'en cas



de procédure collective *post mortem*, si une indivision post-communautaire préexistait à la procédure collective, les créanciers de cette indivision peuvent poursuivre la saisie et la vente du bien immobilier indivis, en dehors de la procédure collective. (17)

## **2) Créanciers personnels des indivisaires**

Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles.

Toute saisie pratiquée contrairement à la défense portée par le texte serait nulle dès à présent (Civ. 1<sup>re</sup> déc. 1999, n° 97-20.965).

La prohibition vaut pour les saisies de biens indivis, mais plus largement pour toutes les mesures ayant pour objet de rendre la quote-part de l'indivisaire indisponible ; la Cour de cassation a, pour ce motif, invalidé une mesure judiciaire de consignation d'une somme correspondant à la part du débiteur dans les biens indivis (Civ. 1<sup>re</sup>, 15 juill. 1999, no 97-14.361).

La Cour a par ailleurs eu l'occasion de souligner l'impossibilité d'inscrire sur un immeuble indivis une hypothèque légale du chef d'un indivisaire, précisant que l'article 36 § 5 du décret du 14 octobre 1955 (6) ne bénéficie qu'aux **créanciers** de l'ensemble de l'indivision (Civ. 3<sup>e</sup>, 23 oct. 2002, no 01-02.137).

Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui. Les coïndivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exerceront cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis.

Les difficultés naissent toutefois lorsque l'un des indivisaires jouit privativement du bien, particulièrement

lorsqu'il ne règle pas l'indemnité d'occupation.

Dans un arrêt du 23 mai 2024 (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 23 mai 2024, n° 22-11649), la première chambre civile précise la méthode de calcul de la créance d'un indivisaire au titre du financement de l'immeuble indivis.

Elle rappelle que le montant de cette créance correspond à la plus forte des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit substituant. Pour comparer les deux, la proportion dans laquelle le règlement des échéances a contribué au financement de l'acquisition doit être appliquée à la valeur actuelle du bien dans son état au jour de l'acquisition. (18)

## **II. Obligation de respecter les droits concurrents des autres indivisaires**

Lorsque l'un des héritiers occupe seul le logement du défunt, le Code civil prévoit qu'il est alors redevable d'une indemnité d'occupation à ses cohéritiers jusqu'au jour du partage. En effet, tous sont propriétaires et seul un peut jouir du bien, sauf convention contraire. Il en est de même pour l'héritier indivis qui détiendrait seul les clés du bien sans y résider, empêchant tout de même les autres d'y avoir accès.

Le montant de l'indemnité d'occupation est fixé à l'amiable. Néanmoins, en cas de contestation du prix ou de conflit entre plusieurs héritiers voulant occuper le bien, il est envisageable de demander au juge du Tribunal de grande instance de trancher et de fixer le montant.

En cas de conflit entre l'héritier résidant dans le logement et les autres héritiers indivis, il est possible de demander à

sortir de l'indivision successorale (Code civil, article 815).

## **A. Obligation de respecter la destination des biens indivis**

Contrairement au propriétaire exclusif, l'indivisaire qui use de la chose indivise doit respecter sa destination.

Que faut-il entendre par la « destination du bien indivis » ? La « destination » du bien indivis est l'usage auquel il est normalement affecté, cette affectation pouvant être déduite soit de données matérielles (nature du bien) soit de données juridiques (titre). La conformité de l'usage du bien indivis à sa destination relève de l'appréciation souveraine des juges du fond (7).

Est contraire à la destination d'un passage indivis le fait de l'obstruer, l'empêchant ainsi de remplir l'utilité à laquelle il était destiné.

N'est pas non plus conforme à la destination d'une voie indivise, assurant la desserte de trois immeubles, le fait de faire passer en sous-sol des canalisations et réseaux en vue de construire en lisière un immeuble collectif (8). De même encore, un indivisaire ne peut utiliser un immeuble d'habitation à usage professionnel ou commercial ou bien transformer une propriété d'agrément en exploitation agricole, ou encore transformer un bois en carrière, etc.

Le mot destination recèle encore d'autres virtualités, comme celles dégagées par le droit de la copropriété des immeubles bâtis : la destination d'une construction, ce peut être plus précisément son degré de confort et d'élégance, et à cet égard un indivisaire doit respecter certains détails qui définissent la qualité de chaque bien.

Si un indivisaire se sert d'une chose indivise sans que cet usage soit conforme à sa destination, la dégradation qui en

résulterait le cas échéant donnerait lieu à indemnité. Le droit à indemnisation se trouvera acquis avant le partage et indépendamment de celui-ci ; de sorte qu'il n'y a pas lieu de repousser le règlement de cette indemnité en l'intégrant dans les opérations de partage (Civ. 1re, 15 avr. 1980, no 78-15.245).

À l'inverse, il a été jugé que le déversement des eaux pluviales découlant du toit d'un immeuble d'habitation sur un terrain indivis n'était pas nécessairement contraire à la destination de ce terrain (13) et que, dans une commune rurale de montagne, une cour commune pouvait être utilisée pour y entreposer du bois et des engins agricoles dès lors que la circulation ne s'en trouvait pas entravée (CA Toulouse, 1re ch., sect. 1, 27 avr. 1998, n° 96/05409).

## **B. Sanctions : Expulsion de l'indivisaire de l'immeuble occupé illicitement**

Si un indivisaire utilise le bien indivis d'une manière incompatible avec les droits concurrents de ses coïndivisaires, ces derniers peuvent agir pour faire cesser l'abus sans être obligés d'attendre le partage. Peu importe que les opérations de partage soient en cours (Cour de cassation, 1re chambre civile du 15 avril 1980). L'effet déclaratif ne peut effacer les actes irréguliers d'usage et de jouissance.

Ainsi, a été déclarée recevable une demande de démolition d'un immeuble construit en partie sur un terrain indivis intentée par un seul indivisaire, sans que l'on puisse opposer au demandeur l'obligation de surseoir à sa demande jusqu'au partage (4).

De même, dès lors qu'un indivisaire avait attendu plus d'un an pour donner mandat au notaire de mettre en vente le bien indivis qu'il occupait sans verser d'indemnité d'occupation, son maintien dans les lieux a été jugé comme incompatible avec

les droits concurrents des autres indivisaires sur l'immeuble indivis ; depuis un arrêt rendu en 2011, la Cour de cassation répond plutôt favorablement à la demande d'expulsion (5). Mais seul un exercice des droits indivis incompatible avec les droits des autres indivisaires peut justifier le recours à l'expulsion.

Si des dégradations ont été commises, les indivisaires sont également en droit d'obtenir une indemnisation immédiate, sans attendre le résultat du partage. La jurisprudence antérieure à la loi du 31 décembre 1976 l'avait admis et un arrêt postérieur à cette loi a repris cette même solution (6).

La Cour de cassation a estimé qu'en vertu d'un jugement rendu ayant ordonné l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de la succession d'une défunte, ses enfants font délivrer à leur sœur, occupante d'un immeuble dépendant de la succession, un commandement de quitter les lieux (7).

Notons, enfin, que l'occupation égoïste par un indivisaire d'un bien indivis ne l'oblige pas à supporter seul les dépenses et les charges sans lien avec cette occupation solitaire. Ainsi, les impôts locaux et les charges de copropriété qui ne sont pas relatives à l'occupation privative et personnelle d'un indivisaire doivent figurer au passif du compte de l'indivision et seront supportés par les coïndivisaires proportionnellement à leurs droits dans l'indivision (Cass. 1<sup>re</sup> civ, 16 avr. 2008, n° 07-12.224, Bull. civ. I, n° 122).

#### **SOURCES :**

1. 3<sup>e</sup> civ., 19 juin 2002, n° 01-01.201  
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000007044130>
2. 1<sup>re</sup> civ., 5 novembre 2014, n° 13-11.304,  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029741>

000

3. 1<sup>re</sup> civ., 30 janv. 2019, n° 18-12.403  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038112071>
4. 3e civ., 9 mars 1994, n° 92-12.971  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007031252>
5. Civ. 1re, 29 nov. 2005, n° 03-11.385  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007052382>
6. Décr. no 55-1350, 14 oct. 1955, pour l'application du décret no 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, *J015* oct., p. 10125  
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGISCTA000026854474>
7. 1<sup>re</sup> civ., 5 novembre 2014, 13-11.304  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029741000/>
8. 3<sup>e</sup> civ., 12 juillet 2000, 98-22.450  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007416373/>
9. 3<sup>e</sup> civ., 9 janvier 1985, 83-14.000  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007015236/>
10. 1<sup>re</sup> civ., 12 mai 2010, 09-65.362  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000022214120/>
11. 1<sup>re</sup> civ., 26 octobre 2011, 10-21.802  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000024729375/>
12. 1<sup>re</sup> civ., 15 avril 1980, 78-15.245  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007005560/>
13. 2<sup>e</sup> civ., 24 septembre 2015, 13-27.364

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031227299/>

14. 3<sup>e</sup> civ., 16 nov. 2023, n°22-11240  
[https://www.dalloz.fr/documentation/Document?id=CASS\\_LIEUVIDE\\_2023-11-16\\_2211240](https://www.dalloz.fr/documentation/Document?id=CASS_LIEUVIDE_2023-11-16_2211240)
15. 1<sup>re</sup> civ., 22 nov. 2023, n°22-10269  
[https://www-labase-lextenso-fr.ezpum.scdi-montpellier.fr/jurisprudence/CC-22112023-22\\_10269](https://www-labase-lextenso-fr.ezpum.scdi-montpellier.fr/jurisprudence/CC-22112023-22_10269)
16. 1<sup>re</sup> civ., 1<sup>er</sup> juin 2023, n° 21-14924  
<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000047636278>
17. 2<sup>e</sup> civ., 20 oct. 2022, n°21-10150  
[https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000046510218?init=true&page=1&query=21-10150&searchField=ALL&tab\\_selection=all](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000046510218?init=true&page=1&query=21-10150&searchField=ALL&tab_selection=all)
18. 1<sup>re</sup> civ., 23 mai 2024, n°22-11649,  
[https://www-labase-lextenso-fr.ezpum.scdi-montpellier.fr/jurisprudence/CC-23052024-22\\_11649](https://www-labase-lextenso-fr.ezpum.scdi-montpellier.fr/jurisprudence/CC-23052024-22_11649)