



**HAL**  
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,  
16 mars 2008, RG n°06/00560**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 16 mars 2008, RG n°06/00560.  
Revue juridique de l'Océan Indien, 2009, 09, pp.228-229. hal-02610905

**HAL Id: hal-02610905**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610905>**

Submitted on 18 May 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

### *3. Droit patrimonial*

---

Par Céline KUHN, Maître de Conférences à la Faculté de Droit et d'Economie de La Réunion & Co-directrice du Master 2 Droit du Patrimoine-Droit notarial

#### **3.1.2. Propriété collective : Indivision – Article 815-13 du Code civil**

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 16 mars 2008, RG n°06/00560

La propriété collective est une situation bien particulière. L'idée même d'une propriété collective semble contre-nature tant propriété rime avec exclusivité. Il n'est pas étonnant que cette situation soit à l'origine d'un contentieux important ; d'autant plus que le législateur en impose l'application dans des cas où les liens familiaux sont en crise : indivision post-communautaire ou indivision successorale.

L'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 815-13 du Code civil dispose 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 s'en trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des impenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorées ». En l'espèce, dans l'arrêt (**RG 06/00560**) en date du 16 mai 2008, un co-indivisaire réclamait l'attribution d'une somme d'argent correspondant aux améliorations apportées à l'immeuble indivis par la construction d'un garage et à l'entretien des bâtiments existants. La Cour d'appel de Saint-Denis confirme le jugement qui a rejeté cette demande d'indemnisation. Les juges considèrent qu'il ne rapporte pas la preuve qu'il a effectivement engagé des frais liés à des travaux nécessaires pour la conservation du bien. Les différentes factures produites n'établissent pas que les matériaux achetés ont bien été employés pour l'amélioration ou la conservation de l'immeuble indivis.

De plus, s'agissant de la construction du garage, il s'avère à la lecture des documents fournis que les travaux ont été effectués en 1993 sur le terrain qui appartenait à cette époque à ses parents. La réalisation de ces travaux n'étant pas intervenue pendant la période de l'indivision mais avant, le régime de l'indivision n'est pas applicable. Il convient de ne pas retenir l'article 815-13 du Code civil car l'on se retrouve dans la situation d'une dette de la succession, à inscrire au passif successoral.

L'indivision permet ce jeu de rôle, un indivisaire peut avoir la qualité de créancier au sens de l'article 815-17 du Code civil : « Les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût 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 ».

L'originalité de la situation du co-indivisaire en l'espèce réside dans le fait qu'il peut prétendre à ces deux qualifications : il est à la fois un créancier de la succession et un créancier de l'indivision. Cette réalité correspond bien à la logique de l'indivision successorale, continuité et nouveauté. Continuité, il s'agit de préserver les relations juridiques passées et ne pas remettre en cause le gage des créanciers successoraux ; nouveauté, l'entretien des biens indivis doit être assuré et les dettes nées après le décès ayant pour objet la préservation de la masse indivise sont nécessairement garanties par cette universalité.