



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
19 septembre 2008, RG numéro 06/00865 et Cour
d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 3 octobre 2008,
RG numéro 07/00255**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 19 septembre 2008, RG numéro 06/00865 et Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 3 octobre 2008, RG numéro 07/00255. *Revue juridique de l'Océan Indien*, 2010, 10, pp.175-176. hal-02610964

HAL Id: hal-02610964

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02610964>

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. DROIT DES BIENS

3.1.1. Propriété – Notion

3.1.2. Propriété collective : Indivision – Article 815-9 du Code civil

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 19 septembre 2008, RG n°06/00865

Cour d'Appel de Saint-Denis de La Réunion, 3 octobre 2008, RG n°07/00255

L'arrêt n°06/00865 du 19 septembre 2008 applique une règle importante de l'indivision. Le coindivisaire qui a eu une jouissance exclusive du bien indivis, doit verser une indemnité en application de l'alinéa 2 de l'article 815-9 du Code civil qui dispose que « **L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité** ». En l'espèce, il est constaté que « [Monsieur X] *qui a joui privativement du bien immobilier est tenu en application de l'article 815-9 alinéa 2 du Code civil de régler à l'indivision et non à [l'autre indivisaire] personnellement une indemnité (...)* ». S'agissant de l'existence de cette indemnité, elle relève de l'appréciation souveraine des juges du fond. La Cour précise que cette indemnité n'est pas personnelle au coindivisaire mais appartient à l'indivision. Cette personnalisation de l'indivision ne nous surprend pas, elle ne fait que rappeler qu'historiquement l'indivision et la société ont toujours été des institutions très proches. Les récentes réformes en la matière (lois du 23 juin 2006 et du 12 mai 2009) vont même un peu plus loin, gommant les spécificités de l'indivision (la règle de l'unanimité) et préférant lui appliquer le mode de fonctionnement de la société (la règle de la majorité).

En outre, l'arrêt précise que « la prétention de l'appelant qui sollicite la compensation entre cette indemnité et celle à laquelle il soutient avoir droit au titre du gardiennage qu'il dit avoir assuré n'est pas fondée alors que le fait de prendre possession d'un bien indivis pour s'y installer à demeure et en profiter de manière exclusive en y effectuant pour ses besoins et sa convenance personnelle des constructions qui n'ont apporté aucune valeur au fonds puisqu'il reconnaît qu'elles sont vouées à la démolition ne peut en aucun cas s'analyser en un service rendu à l'indivision susceptible de justifier une contrepartie financière de sorte qu'il sera débouté de ce chef de demande.

Quant aux constructions en cause si elles n'ont pas augmenté la valeur du bien, elles ne l'ont pas non plus déprécié et le seul fait qu'elles aient été réalisées sans permis de construire ne sauraient justifier leur démolition; la demande formée de ce chef par l'intimée sera rejetée». Ainsi, le caractère provisoire des constructions destinées à être détruites empêche la qualification de dépenses d'amélioration, la compensation n'est donc pas possible avec l'indemnité de jouissance exclusive. Il est intéressant de relever que dans le même temps, les juges ne reconnaissent pas que ces constructions comme les invitait l'intimée, ont fait perdre de la valeur au bien immobilier. Le fait qu'elles n'apportent pas de valeur supplémentaire au fonds n'est pas en soi source de perte économique. Cette analyse purement mathématique peut surprendre car l'aspect du terrain n'est-il pas modifié par ces constructions et leur seule présence ne crée-t-elle pas un handicap patrimonial certain ?

Enfin, l'arrêt n°07/00255 du 3 octobre 2008 s'intéresse à la période pendant laquelle l'indemnité est due : « le paiement de cette indemnité sera dû jusqu'au partage effectif dans la mesure où la décision qui prononce l'attribution préférentielle ne confère pas à son bénéficiaire la propriété du bien qui en est l'objet dont le transfert ne s'opérera qu'à la date de la signature de l'acte de partage définitif ». L'attribution préférentielle n'est qu'une modalité du partage dont elle constitue un préparatif. Seul l'acte de partage définitif qui fixe les droits de l'ensemble des coindivisaires met fin à la situation de propriété collective, terme de l'obligation de paiement de l'indemnité pour jouissance privative.