



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,
26 mars 2010, RG numéro 08/00416**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 26 mars 2010, RG numéro 08/00416. Revue juridique de l'Océan Indien, 2010, 11, pp.253-253. hal-02622954

HAL Id: hal-02622954

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02622954>

Submitted on 26 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

3.1.3. Propriété collective – Indivision

Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 26 mars 2010, RG n°08/00416

Cette décision de la Cour d'Appel de Saint-Denis en date du 26 mars 2010 rappelle le principe posé à l'article 815 du Code civil selon lequel « *Nul n'est censé demeurer dans l'indivision* ». Ce texte inaugure le Chapitre consacré au régime légal de l'indivision. Cette disposition montre à quel point la situation juridique des indivisaires est conçue comme « extraordinaire » par le Droit civil : elle n'est pas « normale » et doit pouvoir cesser à tout moment - le droit de demander le partage a été inscrit par le Conseil constitutionnel (décision n°99-419 du 9 novembre 1999) dans le régime constitutionnel de la propriété -. En effet, être propriétaire avec d'autres de la même chose nie le concept de propriété. La propriété, c'est l'exclusivité, le monopole d'exploitation tant juridique que factuel de la chose, l'indivision ne permet pas aux co-indivisaires d'accéder à cette réalité.

En l'espèce, un couple de concubins avait acheté en indivision un bien immobilier. Un jugement a ordonné la liquidation de cette indivision conventionnelle. Les règles de l'attribution préférentielle sont-elles applicables dans ce cas ? La Cour d'Appel répond par la négative, « *l'indivision ayant un fondement conventionnel, en droit aucune attribution préférentielle ne peut être ordonnée judiciairement* ». Cette indivision n'étant pas d'origine légale, l'attribution préférentielle n'est pas envisageable (articles 831 et suivants du Code civil).

Le partage implique le morcellement de l'actif indivis. Afin de l'éviter, les dispositions de l'attribution préférentielle détermine un bénéficiaire qui sera propriétaire du bien dans son intégralité, à charge pour lui de verser une soulte à ses ex co-indivisaires pour rétablir une égalité économique. Si l'attribution préférentielle constituait une règle dérogatoire avant la loi du 23 juin 2006, après cette date, l'adoption du principe du partage en valeur de l'indivision n'a fait qu'accentuer le caractère exceptionnel de cette institution qui réalise une véritable attribution en nature. Aussi, l'on comprend que son champ d'application soit limité. Il s'agit essentiellement de la matière successorale : le conjoint survivant, les héritiers et le légataire universel ou à titre universel en sont les bénéficiaires (article 833 du Code civil). L'attribution préférentielle se retrouve également dans d'autres domaines, tels que l'indivision post-communautaire (article 1476 du Code civil) ou l'indivision des époux sous régime de séparation de biens (article 1542 du Code civil). Ces indivisions concernent des personnes mariées, toutefois, le législateur a étendu aux partenaires pacsés le bénéfice des dispositions relatives à l'attribution préférentielle en cas de dissolution du pacte (article 515-6 du Code civil). Les concubins semblent les grands oubliés, aucun texte ne leur reconnaît une telle faculté et la Cour de cassation ne leur permet pas de demander l'attribution préférentielle : en témoigne l'arrêt rendu par sa Première Chambre civile le 9 décembre 2003 (*Bull. civ. I*, n°253). La décision de la Cour d'Appel de Saint-Denis ne fait que reprendre cette Jurisprudence.