

# Achat en indivision : Foi au titre, pas au financement !

L'achat d'un ou plusieurs biens par une ou plusieurs personnes, sans constitution d'une personne morale, aboutit à une indivision.

Si le bien est de nature immobilière, cette acquisition devra se faire en principe par un acte notarié, donc authentique, qui sera publié au Service de la Publicité foncière pour son opposabilité aux tiers. Elle pourra aussi se faire sur adjudication soit devant un tribunal par ministère d'avocat obligatoire, soit devant la Chambre des notaires ou un notaire.

La détermination des parts de chacun des acquéreurs devra se faire dans l'acte ou le jugement d'adjudication, quelle que soit la nature des relations entre les coacquéreurs.

Mais il arrive que le financement de cette acquisition soit réparti de manière différente.

La question est alors de savoir, si les parties n'ont pas adapté dans l'acte leur quote-part à leur financement, quelles seront les quotes-parts de chacun lors d'un conflit comme une cessation de l'indivision.

C'est la réponse qui est donnée par l'arrêt de la Cour de cassation du 10 janvier 2018 (Civ. 1, n° 16-25190) qui est publié au Bulletin. Dans le cas d'une acquisition par deux personnes de diverses parcelles la question s'est posée après création de lotissement et revente du tout dans le cadre de la liquidation et du partage de l'indivision demandé par l'un des indivisaires. Selon l'arrêt de la cour d'appel, rendu après expertise ayant déterminé l'apport de chacun lors de l'acquisition de l'immeuble, la valeur des parts était différente ; or, très curieusement la totalité ne représentait pas la totalité de la pleine propriété.

La Cour de cassation casse cette décision au motif que les parties ayant acheté le bien en indivision chacun pour moitié (au terme de l'acte notarié) ils en avaient acquis la propriété dans la même proportion.

En l'espèce ce sont deux concubins M. Y...et Mme Z...qui avaient acheté pour moitié chacun des parcelles, puis ont créé un lotissement et enfin ont construit, après avoir revendu des lots, une maison d'habitation.

Mme Z...sollicitait la liquidation et le partage de l'indivision sur le fondement de l'article 815 du Code civil : « *Nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait sursis par jugement ou convention* ».

M. Y...faisait valoir des apports personnels supérieurs pour la détermination desquels la Cour d'appel comme le Tribunal avaient eu recours à un expert, admettant par là le principe d'une répartition inégale des parts malgré le titre notarié.

Mme Z... a motivé partiellement son pourvoi sur le fait que l'acte d'acquisition authentique mentionnant que l'acquisition s'était faite à raison de moitié chacun il ne pouvait y avoir d'autre répartition du prix de vente lors de la liquidation de l'indivision.

Pour autant cela pose deux questions : la règle s'applique-t-elle à toutes les indivisions et cet arrêt constitue-t-il un revirement de jurisprudence ?

La jurisprudence antérieure apporte la réponse aux deux.

Dans un arrêt du 19 mars 2014 publié au Bulletin (Civ. 1, n° 13-14989) le débat portait sur deux personnes liées par un pacte de solidarité : Mme...X et Mme...Y qui avaient acquis –sans indiquer les parts de chacune –une propriété.

Le pacte comprenait une clause d'accroissement à laquelle elles avaient renoncé puisque le contrat stipulait aussi le partage de l'immeuble en cas de rupture.

L'arrêt d'appel, sur revendication de Mme Y...d'avoir financé l'intégralité de l'achat et de prétendre à récupérer son apport, donne raison à celle-ci.

Mais sur pourvoi de Mme X...la Cour de cassation casse l'arrêt au motif que : « *les personnes qui ont acheté un bien en indivision en ont acquis la propriété, sans qu'il y ait lieu d'avoir égard à la façon dont cette acquisition a été financée...* ».

Foi au titre donc et ici le titre c'est la loi ; la Cour de cassation vise d'ailleurs l'article 815 : nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision ce qui prouve qu'il y avait bien indivision.

Et elle vise aussi l'article 1134 ancien du Code civil aux termes duquel le contrat tient lieu de loi à ceux qui l'ont fait (avant la réforme de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des obligations et 1103 depuis). Ce qui prouve que l'acte d'acquisition ne mentionnant rien et étant la loi des parties il y a présomption d'acquisition par moitié.

Dans un arrêt du 28 mars 2006 publié au Bulletin (Civ. 1, n° 04-11033) le litige consistait en une liquidation du régime matrimonial de deux époux, M. Z...et Mme Z...qui avaient acquis « conjointement et solidairement » en indivision une propriété rurale.

La Cour juge que « *le bien appartient à celui dont le titre établit la propriété, sans égard à son financement* ». On ne peut être plus clair. Elle approuve la Cour d'appel qui a déduit de la formule ci-dessus que le bien était en indivision.

Foi au titre donc et non au financement ! Acquéreurs indivis faites bien mentionner dans vos actes par les notaires ou les avocats lors d'une adjudication les quotes-parts respectives que vous décidez de vous attribuer sinon ce sera une indivision d'une part

et de moitié d'autre part, quel que soit votre statut : époux séparés de biens, concubins, pacsés, amis etc. Sinon la division naîtra de l'indivision.

**Alain PROVANSAL, avocat honoraire**

**Ancien Président de l'AAPPE**

**Ancien membre fondateur du cabinet PROVANSAL D'JOURNO GUILLET**

*Article publié par l'auteur dans le site du réseau Eurojuris  
et repris avec son aimable autorisation*