Immobilier – patrimoine

Indemnité due à l'indivisaire qui a financé des travaux sur un bien indivis : distinctions à faire

L’indivisaire qui fait réaliser à ses frais des travaux d’amélioration et de conservation sur un bien indivis a droit à une indemnité ; pour la calculer, il faut distinguer la part des dépenses d’amélioration de celle des dépenses de conservation.

Cass. 1e civ. 12-10-2022 n° 21-10.578 F-D
Par **Florence GALL**

****

​Publié le 15/12/2022 ©Gettyimages

Un homme décède, laissant pour lui succéder ses filles. L’une d’elles fait réaliser à ses frais, sur un immeuble dépendant de l’indivision successorale, les travaux suivants : maçonnerie pour la réalisation d’une extension, plomberie, pose d’un portail automatique, menuiseries, peintures, installation d’un climatiseur et d’un éclairage de la piscine, sanitaires, alarme et transformation du jardin.
L’héritière réclame une indemnité au titre de ces travaux. Selon la cour d’appel, l’indivisaire justifie avoir exposé des dépenses de conservation et d’amélioration pour un montant de 202 100,88 € en produisant toutes les factures de travaux. Il doit lui être tenu compte de ce montant dans l’état liquidatif de la succession au titre de son indemnité due par l’indivision.

**Cassation**. 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 se trouve augmentée au temps du partage ([C. civ. art. 815-13, al. 1](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616235)). Il fallait donc distinguer la part correspondant aux dépenses de conservation et celle correspondant aux dépenses d’amélioration.

​
**A noter :**
Cet arrêt met en lumière l’obligation pour le notaire liquidateur de bien distinguer et qualifier les dépenses de travaux financées par un indivisaire car cela détermine le montant de sa créance. Rappelons en effet que tout indivisaire qui expose des frais pour conserver un bien indivis, c’est-à-dire le maintenir en état, peut prétendre à une indemnité ([C. civ. art. 815-13, al. 2](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616235)). Celle-ci sera due par l’indivision et son montant correspondra à la plus forte des deux sommes représentant la dépense faite ou la plus-value (Cass. 1e civ. 4-3-1986 n° 84-15.071 : Bull. civ. I n° 51 ; Cass. 1e civ. 11-5-2012 n° 11-17.497 F-PBI : BPAT 4/12 inf. 231 ; Cass. 1e civ. 24-9-2014 n° 13-18.197 FS-PBI : Sol. Not. 11/14 inf. 229). Ainsi, la créance est égale au profit subsistant si ce dernier est supérieur à la dépense faite ; dans le cas contraire, elle est égale à la dépense engagée.

En revanche, si l’indivisaire expose des frais pour améliorer l’état d’un bien indivis, il peut aussi prétendre à une indemnité. Mais dans ce cas, comme le rappelle ici la Cour de cassation, il lui en est tenu compte selon l’équité en fonction de la plus-value apportée au bien, valorisée au moment du partage [ou, si le bien concerné a été vendu, au jour de son aliénation] ([C. civ. art. 815-13, al. 1](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616235)).

​ Il semble qu’en l’espèce bon nombre des travaux réalisés constituaient des dépenses d’amélioration : les factures correspondant aux dépenses faites ne permettaient donc pas de déterminer à elles seules le montant de l’indemnité.