



## Conséquences patrimoniales du divorce Sort de l'indivision - Jurisprudence

Newsletter n°16-345 du 5 FEVRIER 2016



**Nous vous proposons une décision intéressante de la Cour d'appel de Toulouse qui revient sur deux points :**

**La fixation d'une indemnité d'occupation lorsqu'une indivisaire jouit privativement d'une bien indivis.**

**L'impact du mode de financement d'un immeuble sur le droit de propriété.**

**Cour d'appel Toulouse Chambre 1, section 2**  
**3 Décembre 2015 n° 15/1019, 14/04549**

**Les faits**

Après avoir vécu en concubinage, Odette et Christian se sont mariés le 15 novembre 2003, après avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage reçu le 27 octobre 2003 par Maître L, notaire, adoptant le régime de séparation des biens.

Avant le mariage, par acte notarié du 4 août 1987, ils ont acquis en indivision, à concurrence de moitié chacun, un immeuble en l'état futur d'achèvement d'un ensemble immobilier, bien immobilier ayant constitué le domicile conjugal et assuré le logement de la famille.

Suite à requête en divorce de l'épouse, par ordonnance de non-conciliation du 9 décembre 2005, le juge aux affaires familiales, a, notamment, attribué à l'époux la jouissance du domicile conjugal et du mobilier s'y trouvant et autorisé l'épouse à s'y maintenir dans l'attente d'avoir trouvé un nouveau domicile et ce jusqu'au 1er février 2006.

Le 27 octobre 2009, le divorce des époux a été prononcé et le président de la chambre départementale des notaires a été commis pour procéder à la liquidation des droits matrimoniaux des époux. Ce même jugement condamnait Monsieur C. au paiement d'une prestation compensatoire de 25.000 euros et attribuait préférentiellement à Monsieur C. l'immeuble ayant servi de domicile conjugal.

**La décision:**

**a) Fixation de l'indemnité d'occupation**

L'indivisaire qui jouit privativement d'un bien indivis doit à l'indivision une indemnité d'occupation. L'évaluation de l'indemnité d'occupation est souverainement appréciée par le juge du fond mais doit être déterminée en ayant égard à la valeur locative du bien indivis et ce, sans tenir compte des dépenses effectuées par l'indivisaire jouissant privativement du bien indivis pour la conservation et l'amélioration du bien occupé par lui, lesquelles doivent être compensées par l'indemnité fixée selon l'article 815-13 du Code civil.

Pour fixer l'indemnité d'occupation privative d'un bien indivis, s'il doit être tenu compte de la valeur locative du bien sur le marché locatif pour des biens de même nature, il faut appliquer à cette valeur une réfaction de l'ordre de 20 % pour tenir compte de la précarité de l'occupation.

La cour décide de demander à l'expert judiciaire d'évaluer la valeur locative du bien et de proposer une évaluation de l'indemnité d'occupation pouvant résulter de cette valeur locative en procédant audit abattement de 20 %.

**b) Impact du mode de financement d'un immeuble sur le droit de propriété.**

Le financement d'un bien n'a pas d'incidence sur la répartition des droits de propriété.

Les comptes de récompenses établis selon l'article 1468 du Code civil sont inapplicables aux époux séparés de biens.

Le financement initial d'un bien indivis par un coïndivisaire au-delà de ses droits de propriété ouvre droit à une créance sur l'autre coïndivisaire sur le fondement de l'enrichissement sans cause.

Le financement par un coïndivisaire de ses deniers personnels des dépenses de conservation du bien indivis (règlement des échéances d'emprunt inhérentes à l'acquisition du bien indivis, taxes foncières, charges de copropriété et cotisations d'assurance garantissant le bien indivis) ouvre droit au profit de cet indivisaire à une créance sur l'indivision sur le fondement de l'article 815-13 du Code civil.

En l'espèce l'époux soutenait avoir assumé l'intégralité des prêts ayant servi à financer l'acquisition du bien indivis et revendiquait une créance à ce titre sur l'indivision.

Les juges estiment qu'il n'apporte pas ici la justification du financement personnel qu'il invoque.

L'acte d'acquisition faisait référence à l'octroi de deux prêts bancaires, prêts devant être reçus par le même notaire juste après l'acte de vente.

Or, n'étaient pas produits les contrats de prêts, les échéanciers de remboursement et les justificatifs du compte à partir duquel ces remboursements ont été opérés.

Il est décidé que les parties devront produire les pièces établissant les modalités de remboursement des prêts, de façon à vérifier si les prêts ont été assumés par les deniers personnels de l'un ou l'autre des coïndivisaires et pour quel montant.

## **Notre prochaine formation sur la gestion patrimoniale du divorce**

**à PARIS Le 17 mars 2016 de 9h00 à 17h30**

**Co-animation JP RICHAUD et J DUHEM**

**Détails et inscriptions [Merci de cliquer ici](#)**

**Panorama de l'actualité fiscale  
DERNIERES PLACES DISPONIBLES  
INSCRIPTIONS PAR MAIL**

Au cours de l'année 2015, nous avons établi une veille législative, jurisprudentielle et doctrinale... Parmi les incontournables, nous avons sélectionné et commenté de manière pratique :

- Deux lois de finances ;
- Une 10<sup>aine</sup> de textes réglementaires ;
- Une 60<sup>aine</sup> de décisions issues des Hautes juridictions (Conseil d'Etat et Cour de cassation) ;
- Une 30<sup>aine</sup> de décisions en provenance de juridictions de premier niveau ou d'appel ;

- Six questions prioritaires de constitutionnalité ;
- Et... 35 mises à jour de BOFIP

De quoi alimenter notre prochaine journée de formation consacrée au panorama de l'actualité fiscale proposée sur 15 dates dans 11 villes à partir du 25 janvier 2016.

Lors de cette formation, un support complet d'environ 280 pages sera remis aux participants.

En outre nous remettons aux participants un fichier Excel permettant d'effectuer de nombreuses simulations.

**VOIR UN EXTRAIT** [Cliquez ICI](#)

**Réservez dès à présent vos places pour notre formation consacrée au panorama de l'actualité fiscale**

	<b>BORDEAUX</b> 10 février 2016	<b>PARIS</b> 11 février 2016	<b>MONTPELLIER</b> 16 février 2016
<b>TOULOUSE</b> 17 février 2016	<b>BIARRITZ</b> 3 mars 2016	<b>PARIS</b> 10 mars 2016	

Détails et inscriptions : [CLIQUEZ ICI](#)

#### Nos autres formations

<b>CHEF D'ENTREPRISE DROIT FAMILLE</b> (2 jours)	<b>PARIS</b> 15 et 16 mars 2016	Jean-Pascal RICHAUD	<a href="#">Je m'inscris ▶</a>
<b>DIVORCE : ASPECTS CIVILS ET FISCAUX</b> (1 jour)	<b>PARIS</b> 17 mars 2016	Jacques DUHEM Jean-Pascal RICHAUD	<a href="#">Je m'inscris ▶</a>
<b>INVESTISSEMENT IMMOBILIER</b> (1 jour)	<b>PARIS</b> 24 mars 2016	Jacques DUHEM	<a href="#">Je m'inscris ▶</a>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b> (1 jour)	<b>PARIS</b> 5 avril 2016	Frédéric AUMONT	<a href="#">Je m'inscris ▶</a>

<b>DES PRODUITS A LA STRATEGIE...</b> (1 jour)	<b>PARIS</b> 28 avril 2016	Pierre-Yves LAGARDE Stéphane PILLEYRE	Je m'inscris ▶
<b>DES PRODUITS A LA STRATEGIE...</b> (1 jour)	<b>MARSEILLE</b> 29 avril 2016	Pierre-Yves LAGARDE Stéphane PILLEYRE	Je m'inscris ▶
<b>REMUNERATION DU DIRIGEANT</b> (2 jours)	<b>PARIS</b> 10 et 11 mai 2016	Pierre-Yves LAGARDE	Je m'inscris ▶
<b>STRATEGIES D'ENCAPSULEMENT</b> (1 jour)	<b>PARIS</b> 19 mai 2016	Pierre-Yves LAGARDE et Frédéric AUMONT	Je m'inscris ▶
<b>PATRIMOINE INTERNATIONAL</b> (1 jour)	<b>PARIS</b> 24 mai 2016	Yasmin BAILLY-SELVI	Je m'inscris ▶
<b>ISF PATRIMOINE PRIVE ET PRO</b> (1 jour)	<b>PARIS</b> 25 mai 2016	Jacques DUHEM Yasmin BAILLY-SELVI	Je m'inscris ▶
<b>FISCALITE CESSION D'ENTREPRISES</b> (1 jour)	<b>PARIS</b> 26 mai 2016	Jacques DUHEM	Je m'inscris ▶

## CYCLE DE FORMATION DE 14 JOURS

### GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL

**NOUS DEBUTONS NOTRE PROCHAIN CYCLE DE FORMATION A PARIS EN MARS 2016  
QUELQUES PLACES RESTENT A CE JOUR DISPONIBLES**

**DETAILS ET INSCRIPTIONS**

[CLIQUEZ ICI](#)

