

## Bacage

ISSN : En cours

Éditeur : UGA Éditions

01 | 2023

---

# Nature et régime de l'indivision perpétuelle des accessoires immobiliers

Sébastien Milleville

---

🔗 <https://publications-prairial.fr/bacage/index.php?id=258>

DOI : 10.35562/bacage.258

### Référence électronique

Sébastien Milleville, « Nature et régime de l'indivision perpétuelle des accessoires immobiliers », *Bacage* [En ligne], 01 | 2023, mis en ligne le 23 octobre 2023, consulté le 06 décembre 2023. URL : <https://publications-prairial.fr/bacage/index.php?id=258>

### Droits d'auteur

CC BY-SA 4.0

# Nature et régime de l'indivision perpétuelle des accessoires immobiliers

Sébastien Milleville

## DÉCISIONS DE JUSTICE

---

CA Grenoble, 1re ch. civ. – N° RG 22/02103 – 13 décembre 2022

CA Grenoble, 1re ch. civ. – N° RG 20/03528 – 29 novembre 2022

## TEXTE

---

- 1 Dans son tropisme exagérément favorable à l'appropriation individuelle des choses, le Code civil n'a pas ménagé ses efforts pour corseter l'appropriation collective. Ainsi la mitoyenneté est-elle encore aujourd'hui spatialement cantonnée aux murs, fossés et autres haies divisaires et son régime minutieusement réglementé par pas moins d'une vingtaine d'articles. Ainsi encore la réglementation de l'indivision débute-t-elle toujours par ce rappel constitutionnalisé en 1999 : la contrainte qu'elle constitue ne saurait qu'être temporaire puisque le partage peut (doit) intervenir à tout moment. Si cette injonction n'a pas empêché que l'indivision devienne un mode de gestion pérenne, il n'en demeure pas moins qu'elle devrait prohiber l'idée-même d'une indivision perpétuelle. Bien sûr, on n'ignore pas l'existence d'une dérogation légale expresse s'agissant de la copropriété des immeubles bâtis : l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965 exclut bien toute action en partage des parties communes en dépit de leur indivision entre les copropriétaires. Mais au pays du légicentrisme, la reconnaissance d'indivisions perpétuelles sans texte aurait tout d'une anomalie. Celles-ci sont pourtant d'une grande banalité ainsi que les deux espèces mentionnées l'illustrent... En effet, à côté de la copropriété des immeubles bâtis persiste depuis toujours une copropriété innommée qui concerne notamment les éléments immobiliers affectés à l'usage commun de plusieurs fonds<sup>1</sup>.
- 2 Dans les deux espèces en cause, c'est une parcelle permettant la desserte de fonds voisins qui se voyait soumise à cette indivision

perpétuelle. Ces parcelles étaient à la fois nécessaires à l'usage ou à l'exploitation de plusieurs fonds tout en étant insusceptibles d'être partagées, ainsi que le relève la Cour dans la seconde décision en date (13 décembre 2022, n° 22/02103). Si l'on poursuit le raisonnement, la réunion de ces deux critères cumulatifs a alors pour conséquence que la « part » indivise de la parcelle utile à une pluralité de fonds devient l'authentique accessoire d'un bien principal : chacun des fonds desservis. Ceci qui n'a rien d'inédit<sup>2</sup>. Cependant à bien y réfléchir, du fait de ce caractère accessoire, le bien principal comporte donc une partie privative, le fonds principal, et une part indivise de la parcelle commune permettant d'y accéder. Cette combinaison ressemble à s'y méprendre à un lot de copropriété dont l'article 1-I al. 2 de la loi du 10 juillet 1965 rappelle qu'il se compose d'une partie privative et d'une quote-part de partie commune. Or, l'article 1-II 2 prévoit que la loi de 1965 doit s'appliquer à défaut de convention y dérogeant expressément<sup>3</sup>. Cette application du statut de la copropriété était d'ailleurs sollicitée par l'une des parties dans la première espèce en date (29 novembre 2022, n° 20/03528). Elle est cependant écartée de façon aussi nécessaire que sujette à caution par la cour d'appel qui semble déduire de l'existence d'une indivision forcée et perpétuelle l'impossibilité d'appliquer le régime de la copropriété des immeubles bâtis. Or, c'est précisément cette indivision forcée et perpétuelle qui aurait pu justifier l'application du régime de la copropriété des immeubles bâtis : l'article 6 de la loi de 1965 prévoit ainsi une telle indivision forcée et perpétuelle pour les parties communes. Ce rapprochement avec la copropriété des immeubles bâtis n'avait d'ailleurs pas échappé aux anciens auteurs : Demolombe<sup>4</sup> y voyait en effet « la mitoyenneté véritable », « une communauté forcée » et il détaillait les droits des « communistes » à l'aune de l'article 664 du Code civil, celui-là même qui a été abrogé en 1938, à l'occasion de la première loi relative... à la copropriété ! Cette proximité ancienne et renouvelée entre la copropriété des immeubles bâtis et ces indivisions forcées et perpétuelles n'en rend que plus remarquable la mise à l'écart du statut de la loi de 1965 et il ne serait pas usurpé d'y voir une authentique coutume *contra legem*.

3 Quant au régime de ces indivisions forcées et perpétuelles, on comprend tout aussi bien que la mise à l'écart du régime de la copropriété était parfaitement nécessaire. L'extrême complexité de ce

dernier n'est sans doute pas adaptée à la gestion d'un ensemble immobilier somme toute restreint comportant dans chacune des espèces l'équivalent de deux ou trois « lots » jouxtant, à ce que l'on imagine, la parcelle indivise servant d'accès commun. Il n'en demeure pas moins qu'à défaut d'application de la loi de 1965, la gestion de la parcelle commune suppose de trancher plusieurs questions pratiques. Dans la première espèce en date (n° 20/03528) la cour estime que les frais liés à la parcelle commune doivent être partagés « par parts viriles », l'arrêt valant sur ce point « règlement d'indivision perpétuelle ». On ne s'attardera pas sur ce qui distingue cette modalité de partage des frais de celle ayant cours en matière de copropriété ou encore d'indivision « ordinaire ». On ne doute pas en revanche qu'une modalité de calcul différente soit possible dans la mesure où les usages de la parcelle commune ne seraient pas comparables du fait d'affectations différentes des fonds en cause. Le caractère *sui generis* de ces indivisions perpétuelles est confirmé dans la seconde espèce à l'occasion de laquelle, la cour écarte tout naturellement les dispositions de l'indivision ordinaire relatives à la cession des parts indivises et au droit de préemption des indivisaires : le caractère accessoire de la part indivise prive d'intérêt ces dispositions puisque seul le propriétaire d'un des fonds desservis pourra bénéficier de l'accès commun. De la même manière, faute de partage à intervenir, la plupart des dispositions des articles 815 & suiv. ne peuvent trouver à s'appliquer aux indivisions perpétuelles. En revanche, il serait abusif d'écarter d'emblée la totalité de ces dispositions. En effet, concernant la gestion des biens indivis, dès lors que celle-ci se conçoit indépendamment de tout partage, rien ne devrait interdire de puiser dans le régime des indivisions ordinaires pour enrichir celui des indivisions perpétuelles. Cette application « distributive » du droit de l'indivision permettrait alors au gré des espèces à juger et des règlements d'indivision à prévoir de fixer les points saillants du régime juridique des biens perpétuellement indivis.

## NOTES

---

- 1 V. estimant qu'il s'agit d'une copropriété des immeubles non bâtis, G. Marty, P. Raynaud, *Les biens*, Droit civil, 2<sup>e</sup> éd., Sirey, 1980, n° 235 & suiv.
- 2 Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 12 mars 1969, Bull. n° 223.

3 V. sur ce point, W. Dross, *Droit des biens, Droit privé*, LGDJ, 5<sup>e</sup> éd., 2021, n° 209.

4 *Traité des servitudes*, Tome 2, Durand, 4<sup>e</sup> éd., 1872, n° 444.

## RÉSUMÉ

---

### Français

Solution - L'indivision forcée et perpétuelle, qui échappant aux dispositions des articles 815-14 et 815-16 du Code civil ne peut donner lieu à partage, est caractérisée en présence de biens qui ne peuvent être partagés sans devenir impropres à l'usage auquel ils sont destinés, tels que notamment des biens constituant un accessoire commun à plusieurs propriétés ; il en est ainsi d'une parcelle servant de passage aux autres parcelles divises l'entourant, et chaque fois qu'une dépendance de plusieurs propriétés a été créée ou conservée pour être utilisée en commun en vue de l'exploitation de ces propriétés.

Solution - La cour étant sous le régime de l'indivision perpétuelle et forcée, le droit de la copropriété ne peut trouver à s'appliquer.

Par voie de conséquence, il convient de dire que les consorts [M]/[A] bénéficient de droits indivis sur la parcelle AL [Cadastré 8] et que les charges afférentes à ceux-ci seront supportées à proportions égales entre les propriétaires des parcelles dont la cour constitue l'accessoire indispensable.

## INDEX

---

### Mots-clés

droit des biens, copropriété, propriété collective, indivision perpétuelle, frais de gestion

### Rubriques

Droit des biens

## AUTEUR

---

### Sébastien Milleville

Maître de conférences, Univ. Grenoble-Alpes, CRJ, 38000 Grenoble, France

IDREF : <https://www.idref.fr/133450511>

HAL : <https://cv.archives-ouvertes.fr/sebastien-milleville>

ISNI : <http://www.isni.org/0000000140467551>