

LE CALCUL DE LA CREANCE ENTRE INDIVISAIRES POUR UN EMPRUNT IMMOBILIER REMBOURSÉ PAR L'ASSURANCE DÉCÈS DE L'UN DES CO-INDIVISAIRE PRÉDÉCÉDÉ

Situation conflictuelle classique entre co-indivisaires :

Deux concubins font édifier à l'aide d'un emprunt, sur un terrain qu'ils ont acquis ensemble, un immeuble.

En cas de décès de l'un de ces co-indivisaires en cours de projet, son assurance décès va en général prendre en charge le remboursement de l'emprunt dans des proportions variables.

Le survivant risque alors de se retrouver en conflit avec la succession pour établir les droits de chacun sur cette construction.

Quant au droit de propriété

Sur ce point la règle de droit est simple : la propriété du sol emporte la propriété du dessus (article 552 du code civil).

C'est-à-dire qu'en application de la théorie de l'accession, l'immeuble construit sur un terrain indivis devient lui-même indivis dans les mêmes proportions, peu importe que la construction ait été financée en tout ou pour la majeure partie par simplement l'un des co-indivisaires.

Le fait qu'elle ait été financée par son assurance décès ne change donc rien au droit de propriété du co-indivisaire.

Quant à la créance entre indivisaires

Cependant, lors de la cessation de l'indivision, les co-indivisaires qui ont financé plus que leur part (en l'occurrence la succession), peuvent se prévaloir d'une créance et réclamer la tenue d'un compte de l'indivision.

Si les co-indivisaires étaient couverts par l'assurance décès de l'emprunt dans des proportions différentes du fait de leur revenus, ce qui importe pour déterminer la participation de chacun dans la prise en charge de l'emprunt, c'est le financement des primes de cette assurance décès, et non la repartition inégale qui en est faite sur la tête des co-indivisaires.

Pour rappel ;

Article 815 du code civil ; "Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention."

Article 815-3 alinéa 1 du code civil ; "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 ou de l'aliénation."

Département du Droit Civil de l'immobilier

Jean-François MORLON
Avocat Associé

Lionel RIVIERE
Avocat

Eric de LAGUERENNE
Juriste

Elsa VERBRUGGHE
Juriste

Contact :
edi@riviereavocats.com