

**Thème : L'ACHAT ET LA DÉTENTION DE LA  
RÉSIDENTE PRINCIPALE EN INDIVISION PAR DES  
PARTENAIRES OU DES CONCUBINS**

***LES PIÈGES À ÉVITER... SOUS PEINE DE DÉCONVENUES  
CERTAINES... EN CAS DE RUPTURE OU DE DÉCÈS***

**État des lieux patrimonial et recommandation(s) en amont ou en aval**

① Toutes les informations figurant dans le présent support de formation sont des informations personnelles, et/ou à caractère documentaire seulement (Rép. Min. publiée JO Sénat 7.9.2006, page 2356), pédagogique ou didactique.

② Malgré toute l'attention portée à la rédaction du présent document, l'auteur ou son éditeur ne peut assumer une quelconque responsabilité du fait des informations qui y sont ou n'y sont pas contenues.

☞ Recommandation ou préconisation : Il y a lieu de s'adresser à un juriste autorisé par la loi à donner des consultations et à rédiger des actes, et qui soit par ailleurs dûment qualifié et assuré pour traiter des problèmes et cas particuliers.

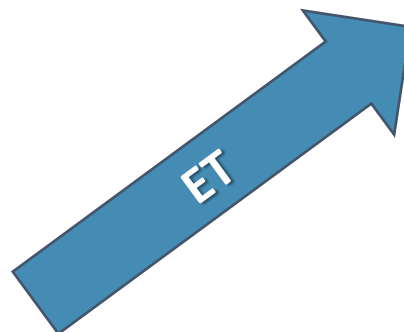
# Rappels visuel et succinct sur **les 3 modes de conjugalité** existant en France

# Méthode utilisée

① Approche patrimoniale globale (APG) d'un thème ou d'une thématique

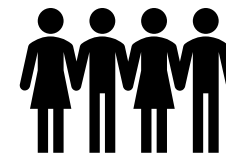
1

- ❑ Compréhension du contexte
- ❑ Questionnement divers et analyse de la ou des difficultés patrimoniales



② Suggestion(s) et/ou Recommandation(s) *financière(s), juridique(s), fiscale(s)* en AMONT ☺ ou en AVAL ...

Avec une dose d'ÉCOLOGIE



# Les trois (3) modes de vie à deux en Droit français

## Présentation simplifiée

**Le mariage**  
(les époux)

Union de  
**droit**

**Le Pacs**  
(les partenaires)

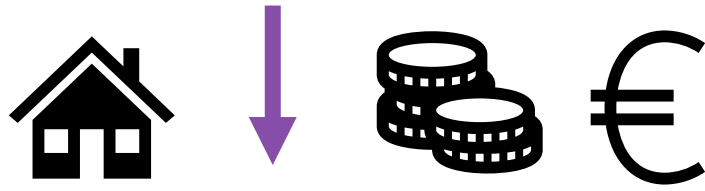
Union  
**contractuelle**

**Le concubinage**  
(les concubins)

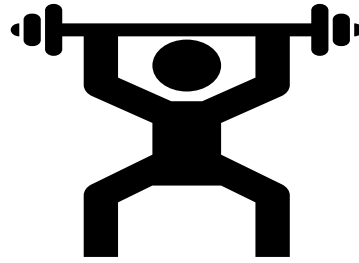
Union **de**  
**fait**

**/!\\_ Distinction Droit/Contrat/Fait → Moins tranchée  
dans la pratique (V. la loi et la jurisprudence)**

## Thème abordé



L'achat, la construction, l'amélioration & le financement de la résidence principale (RP) des couples non mariés



**Mise en ... Route 😊 -  
Petit questionnaire afin d'attirer votre  
ATTENTION**

Le contentieux sur ce thème est faible



VRAI

FAUX

C'est celui qui finance la résidence principale (RP) qui en est seul propriétaire



VRAI

FAUX



**Celui qui finance plus la RP, et peut le prouver, peut réclamer et obtenir, à coup sûr (dans tous les cas – à 100 %), le remboursement de sa sur-contribution**



VRAI

FAUX

**Celui qui a le moins financé la résidence principale (RP), peut, parfois, ne pas rembourser, en invoquant :**

- **une donation entre vifs** à son profit par le sur-contributeur ;
- ou encore **les charges de la vie courante au sens large (lato sensu) ;**
- ou bien encore **un enrichissement justifié, etc.**



VRAI



FAUX

Les partenaires et les concubins sont traités de manière identique par le législateur



VRAI

FAUX

Les créances entre concubins et partenaires **sont indexées automatiquement** et donc revalorisées pour lutter contre l'érosion monétaire



VRAI = Partenaires

FAUX = Concubins

Les créances **entre partenaires**, entre concubins **sont imprescriptibles**

VRAI

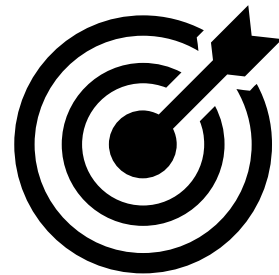
FAUX

Les créances **relatives à l'INDIVISION** sur la résidence principale (RP) **sont imprescriptibles**

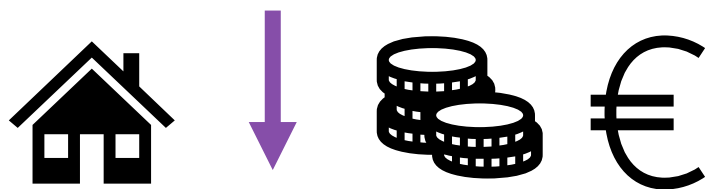
VRAI

FAUX

Voilà, nous y sommes !

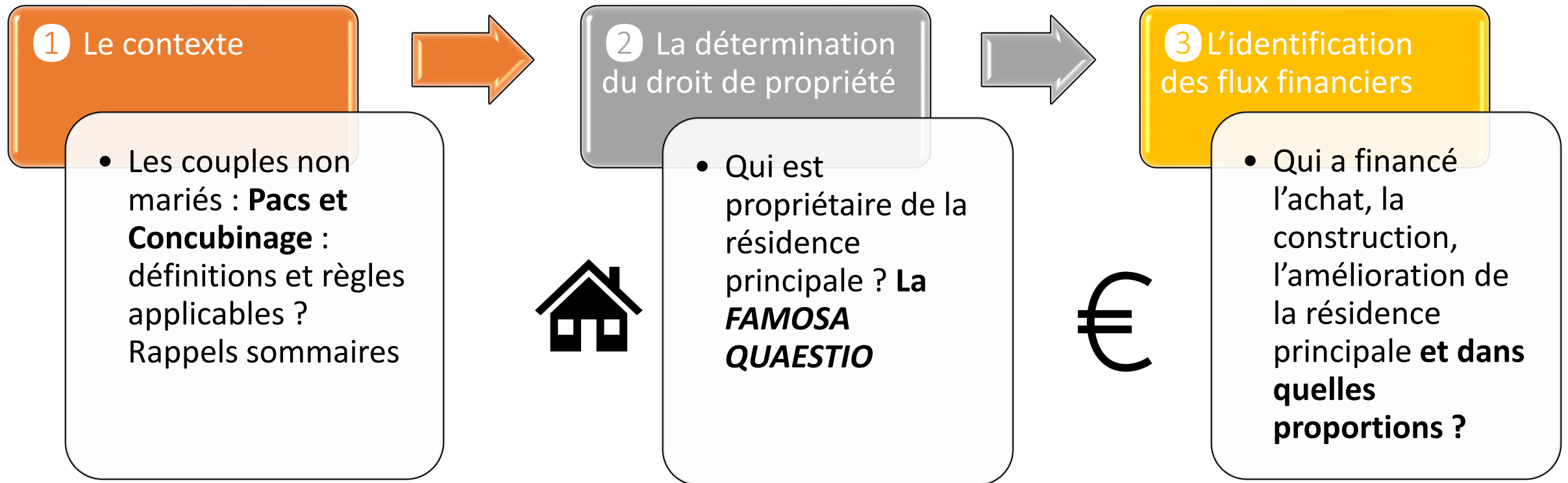


## **Thème abordé**

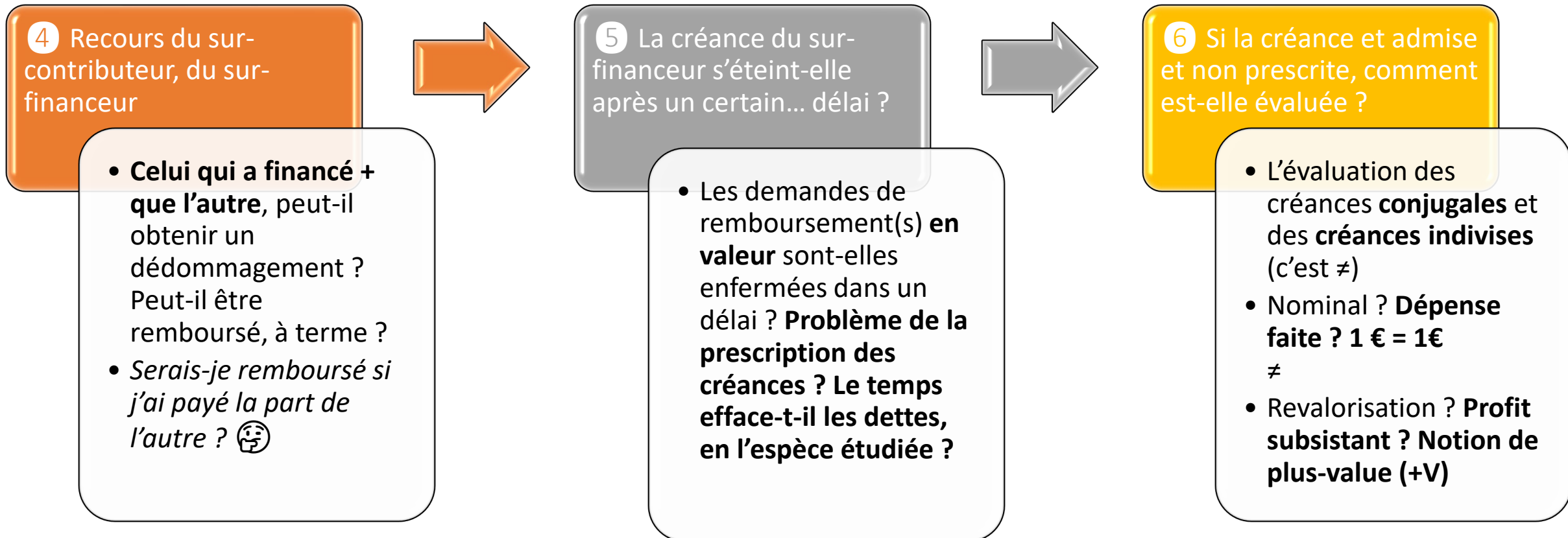


**L'achat, la construction, l'amélioration & le  
financement de la résidence principale (RP)  
des couples non mariés**

# Proposition *d'un mode opératoire (Plan)* afin d'identifier la thème aborder : les étapes de notre réflexion pratico-pratique



# Proposition *d'un mode opératoire (Plan)* afin d'identifier la thème aborder : les étapes de notre réflexion pratico-pratique





Transition .../...

# ① Le contexte : de quoi s'agit-il ?

Les couples non mariés

**Pacs et Concubinage : Rappels sommaires**

**Définitions et règles applicables ?**

# Le contexte : définitions de ces 2 modes de conjugalité – car les règles diffèrent !

Les partenaires (Pacs)



Mode de vie à deux **organisé et réglementé**  
par le Code civil (C. civ., art. 515 et s.)  
**Contrat nécessaire (convent°)**  
**Régime primaire** d'ordre public (art. 515-4)  
**Régimes patrimoniaux** (principe =  
séparation de biens, ou exception =  
indivision « pacsale » sur **OPTION**  
seulement)

Les concubins



Mode de vie à deux **non**  
**réglementé** par le Code civil  
Les concubins sont  
considérés comme des  
**étrangers** entre eux et vis-à-  
vis des tiers

# Le contexte : **le régime juridique** applicable aux couples non mariés ( les règles applicables ?

Les partenaires (Pacs)



12 articles  
+ jurisprudence depuis  
le 15-11-1999

Les concubins



1 seul article (art. 515-8  
C. civ)  
+ jurisprudence  
abondante depuis ...  
1804

# Le contexte : Observations introductives

Les partenaires (Pacs)



Les concubins

MAIS

MAIS

Jurisprudence sur le financement de la RP identique à celle des époux, séparés de biens et des concubins depuis le 27-1-2021



Jurisprudence sur le financement de la RP identique à celle des époux séparés de biens depuis 2016 et 2018

## ② La détermination du droit de propriété

Qui est propriétaire de la résidence principale ?

La **FAMOSA QUAESTIO**  

Étude de quelques situations factuelles

# Propriété de l'immeuble construit ?

## Situation 1

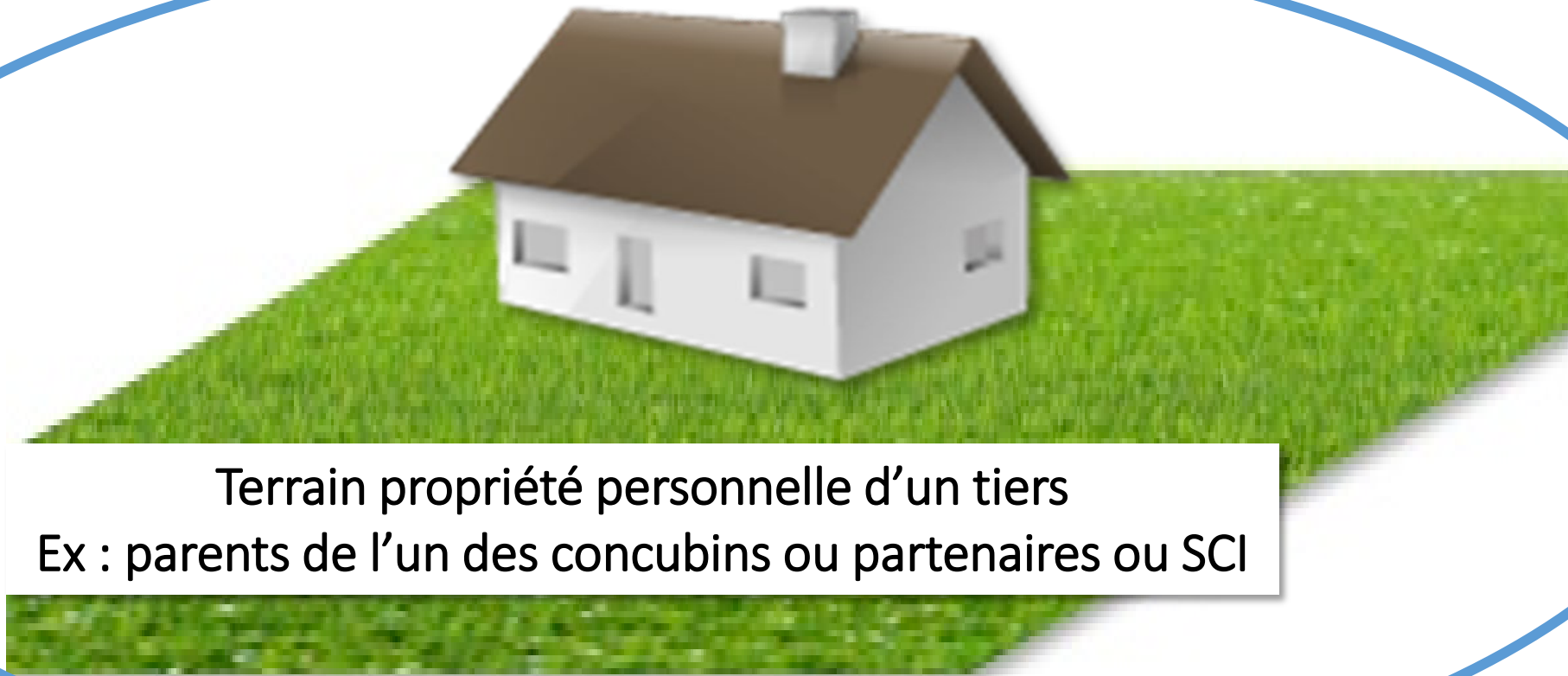
## Propriété : théorie de l'accession, C. civ., art. 551, 552





## Situation 2

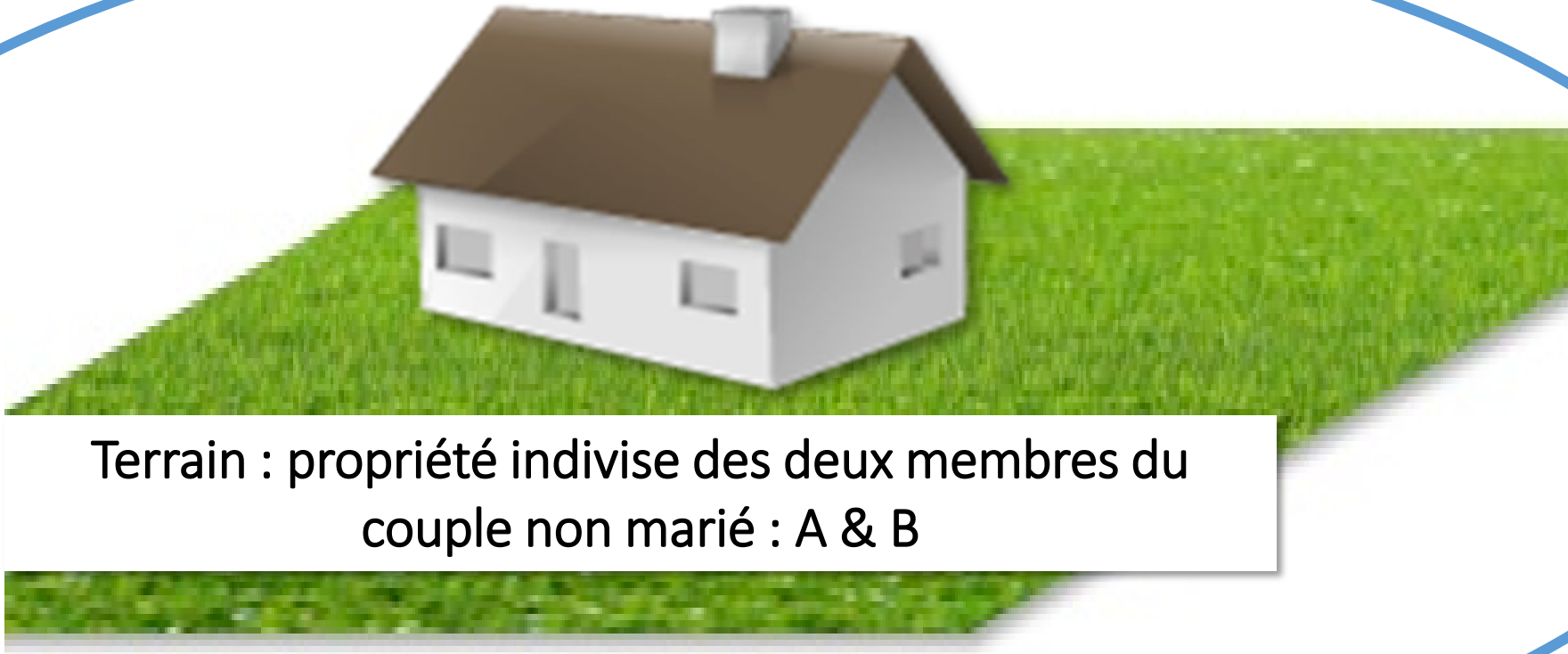
Propriété : théorie de l'accession, C. civ.,  
art. 551, 552



Terrain propriété personnelle d'un tiers  
Ex : parents de l'un des concubins ou partenaires ou SCI

## Situation 3

Propriété : théorie de l'accession, C. civ.,  
art. 551, 552



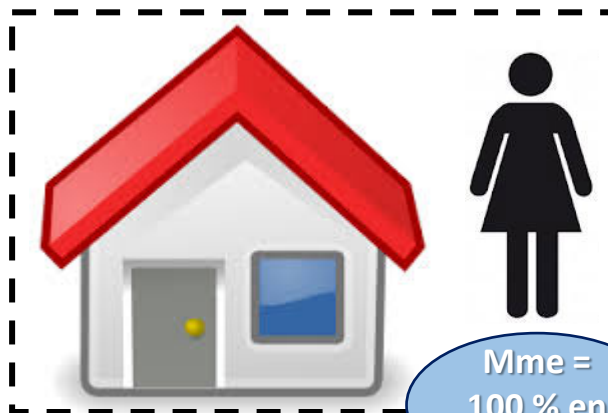


# Recommandation(s)

# Propriété de l'immeuble acquis ou acheté ?

# RP = Propriété personnelle à l'un des 2 membres du couple non marié

ACTIF IMMOBILIER  
personnel à Mme



M. = 0 %  
en PP

Mme =  
100 % en  
PP

PASSIF IMMOBILIER  
personnel à Mme

Financement ? Exemple

80 %

20 %

ACTIF NET  
IMMOBILIER  
personnel à Mme

ACTIF NET personnel à Mme  
Actif brut – passif dû

# QUI EST PROPRIÉTAIRE DE L'IMMEUBLE ACQUIS EN INDIVISION SACHANT QU'UN DES CONCUBINS OU PARTENAIRES PEUT PROUVER QU'IL A FINANCÉ PLUS QUE L'AUTRE LE PRIX D'ACHAT VOIRE LES FRAIS ANNEXES, OU ENCORE L'EMPRUNT IMMOBILIER ?



**3** La détermination du financement de la résidence principale : le ou les flux financiers

**Qui a financé l'achat, la construction, l'amélioration de la résidence principale ?**

**Et dans quelles proportions ?**

Équilibre à rechercher ? À trouver ? À  
suggérer **en AMONT**



Achat personnel ou indivis d'un actif  
immobilier par un ou des concubins  
ou partenaires ;



Financement par le ou les  
propriétaires et  
équilibre du financement



## Situation visée



## ④ Recours du sur-contributeur, du sur-financier

Celui qui a financé + que l'autre, **peut-il obtenir un dédommagement ?**

Peut-il être remboursé, à terme ?

Achat personnel (ou construct°) ou indivis d'un actif immobilier par un ou des concubins ou partenaires ;



Financement par le et/ou les propriétaires et déséquilibre du financement 😊



# Les **FLUX FINANCIERS** possibles sur la RP

# Les flux financiers relatifs à la résidence principale

Achat

Construction

Travaux d'amélioration

Etc...

Flux financiers **ENTRE MEMBRES DU COUPLE DIRECTEMENT ?**

Et/ou

Flux financiers concernant **L'INDIVISION** voulu ou recherchée ?

**Principe** : créance entre  
concubins et partenaires  
**possible** ! À titre personnel ou  
contre **l'INDIVISION**



Exception : « *neutralisation* » ...



# Les concubins – jurisprudence et RP

***Principe : pas de dispositions légales réglant la vie des concubins, pas de texte indiquant la répartition des dettes de la vie courante entre concubins  
= Liberté***



Cass. 1<sup>ère</sup> civ.,  
19 mars 1991,  
n°88-19400

**RAPPEL !**

*« Aucune disposition légale ne réglant la contribution des concubins aux charges de la vie commune, **chacun d'eux doit**, en l'absence de volonté expresse à cet égard, **supporter les dépenses de la vie courante qu'il a exposées** »*



Cass. 1<sup>ère</sup> civ.,  
7 février 2018,  
n°17-13979





Cass. 1<sup>ère</sup> civ.,  
13 janvier 2016,  
n°14-29746



# Les partenaires (Pacs) jurisprudence et RP



Cass. 1<sup>ère</sup> civ.,  
27 janvier  
2021, n°19-  
26140



⑤ La créance du sur-financier s'éteint-elle après un certain... délai ?

Les demandes de remboursement(s) en valeur sont-elles enfermées dans un délai ?



Problème de la **prescription des créances** ?



# Les partenaires, les concubins et le TEMPS ... qui passe

*Le temps... Time is love but time is money,*

 *or not !*  



# La prise en compte du temps : la prescription des créances pour les couples non mariés

## **Pour les partenaires**

- Le temps est suspendu ou interrompu par la conclusion d'un PACS
- Il joue en faveur du créancier
- Art. 2236 C. civ

# La prescription des créances entre époux et entre partenaires

C. civ., art.  
2236

La prescription est suspendue

Droit spécial

Mariage

Time is love

C. civ., art.  
2224

La prescription est de 5 ans

Droit commun

Fin du mariage

C. civ., art.  
2236

La prescription est suspendue

Droit spécial

Pacs

And time is  
money 😊

C. civ., art.  
2224

La prescription est de 5 ans

Droit commun

Fin du Pacs

# La prise en compte du temps : la prescription des créances pour les couples non mariés

**Problème pour les pauvres concubins** 😊 😞

✓ **Remèdes possibles**

**6** Si la créance est admise et non prescrite, comment est-elle évaluée ?

L'évaluation des créances **conjugales** et des **créances indivises** (c'est ≠)

**Nominal**  **Dépense faite ?**

**≠**

**Revalorisation ?**  **Profit subsistant ?**

# Distinction fondamentale préconisée en AMONT

Créance personnelle  
entre concubins ou  
partenaires



Créance contre  
l'indivision

Capital  $\neq$  Mensualités



Capital  $\neq$  Mensualités

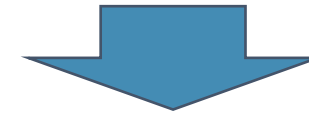
# LES CRÉANCES PERSONNELLES des partenaires et des concubins – entre eux directement – et relatives à la RP

# Les flux financiers entre partenaires et concubins : créances conjugales

**APPORT PERSONNEL** lors de l'achat



**APPORT PERSONNEL** lors de la construction ou de l'amélioration de la résidence principale



Les créances des partenaires et  
des concubins **SUR L'INDIVISION**  
existant sur la RP



# Les flux financiers entre partenaires et concubins : créances conjugales

**REMBOURSEMENT DE L'EMPRUNT IMMOBILIER** par l'un des membres du couple en totalité ou pour une part supérieure à sa part contributive

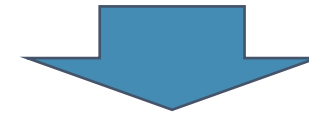
**Bref, un des deux rembourse + que l'autre l'emprunt immobilier indivis et il peut le PROUVER !**

# Les flux financiers **entre partenaires et concubins** et **l'INDIVISION** : créances non conjugales

**Un concubin ou un partenaire  
rembourse **l'emprunt indivis  
immobilier plus que l'autre ?**  
**Mensualités****



**Un concubin ou un partenaire  
rembourse **le prêt immobilier indivis**  
par anticipation, en totalité ou en  
partie  
**Capital****



# L'évaluation des créances **conjugales** et des **créances indivises** (c'est $\neq$ )

**Nominal**  **Dépense faite ?**

$\neq$

**Valorisme** ou revalorisation ?  **Profit subsistant ?**

**Année N**

**Nominal** ➡ **Dépense faite ?**

Je te prête 10 € aujourd'hui

Tu achètes un bien qui vaut 100 € (frais inclus)

Je contribue à concurrence de 10 % à ton investissement (proportion)

$$\frac{10 \text{ €}}{100 \text{ €}} = 10 \%$$

**Année N + 12**

**Nominal** ➡ **Dépense faite ?**

Tu vends le bien acquis à l'aide des 10 € que je t'ai prêtés

Le bien est vendu au prix de 200 € (dans le même état qu'il y a 12 ans)

Tu me rembourses ?

**Si application du nominalisme monétaire** (principe en droit français, art. 1895 C. civ)

**Remboursement uniquement de la dépense faite**

Montant de la créance =

**Si application de la dette de valeur (valorisme)** [exception, indexation légale de l'avance faite]

La dette de valeur (profit subsistant) ne joue, de droit, qu'entre époux (récompense, créance) et qu'entre partenaires, et également en cas de créance contre l'indivision (art. 1469, 1479, 1543, 815-13 C. civ)

**N.B. Elle ne joue pas entre concubins**

Montant de la créance =

# Les créances entre partenaires et concubins ?



# Les Partenaires (Pacs)

# Évaluation de la créance du solvens (créancier)



**CRÉANCE ENTRE  
PARTENAIRES (PACS)**

**CRÉANCE CONTRE  
L'INDIVISION**



# Les concubins (Concubinage ou union libre)

# Évaluation de la créance du solvens (créancier)



**CRÉANCE ENTRE  
CONCUBIN (UNION  
LIBRE)**

**CRÉANCE CONTRE  
L'INDIVISION**

# Tentative de synthèse

Cas pratique de synthèse illustratif et pédagogique

# Cas pratique de synthèse illustratif et pédagogique

## Données factuelles.

Roméo (M.) et Juliette (Mme), **vivant en UNION LIBRE (concubinage) veulent acquérir ensemble**, un bien immobilier sans passer via une structure sociétaire.

**Ils vont emprunter** afin de réaliser cette acquisition.

Juliette va, de son côté, mobiliser un « **apport personnel** » (120).

Le couple souhaite détenir l'actif immobilier de jouissance, dont l'acquisition est projetée, moitié / moitié ou 50/50 chacun en pleine propriété.

**N.B.** Frais d'acquisition supportés moitié/moitié

Financement	Acquéreur 1 (Mme)	Acquéreur 2 (M.)	TOTAL
	Elle avance 120 afin de réaliser l'acquisition immobilière projetée		
Apport personnel (capital)	60	60	120
Prêt ou emprunt immobilier (échéances à rembourser)	90	90	180
Total financé et à financer	150	150	300
Fraction(s)	150/300	150/300	
Pourcentage(s) d'acquisition de la propriété du bien %	50 %	50 %	100 %

# Cas pratique de synthèse illustratif et pédagogique

Financement	Acquéreur 1 (Mme) Elle avance 120 afin de réaliser l'acquisition immobilière projetée	Acquéreur 2 (M.)	TOTAL
Apport personnel (capital)	60	60	120
Prêt ou emprunt immobilier (échéances à rembourser)	90	90	180
Total financé et à financer	150	150	300
Fraction(s)	150/300	150/300	
Pourcentage(s) d'acquisition de la propriété du bien %	50 %	50 %	100 %

# Cas pratique de synthèse illustratif et pédagogique

Financement	Acquéreur 1 (Mme) Elle avance 120 afin de réaliser l'acquisition immobilière projetée	Acquéreur 2 (M.)	TOTAL
Apport personnel (capital)	60	60	120
Prêt ou emprunt immobilier (échéances à rembourser)	90	90	180
Total financé et à financer	150	150	300
Fraction(s)	150/300	150/300	
Pourcentage(s) d'acquisition de la propriété du bien %	50 %	50 %	100 %

# Résumé : sur le remboursement de l'emprunt immobilier indivis

# Tableau comparatif Mariage/Pacs/concubinage

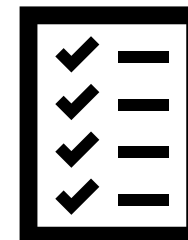




Échanges – Discussions –

Préconisation(s) –

Recommandation(s) - Suggestion(s)





*Merci à toutes et à tous*



**« *Quand on s'aime, on ne compte pas ; quand on ne s'aime plus, on fait les comptes !***