

**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.

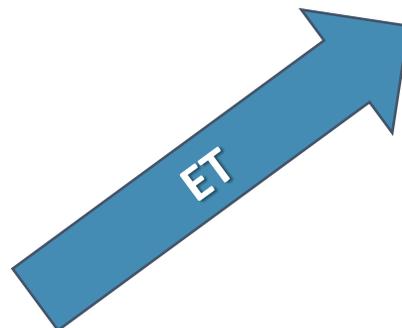
Rappels visuel et succinct sur **les 3 modes de conjugalité** existant en France

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)

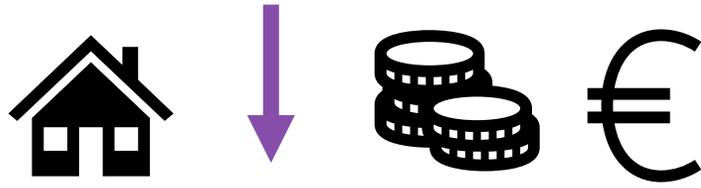
Union
contractuelle

Le concubinage
(les concubins)

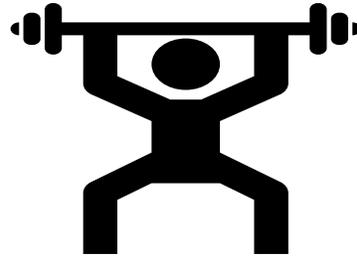
Union **de**
fait

**/!_ 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

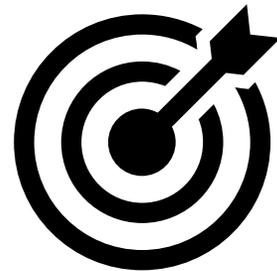
FAUX

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

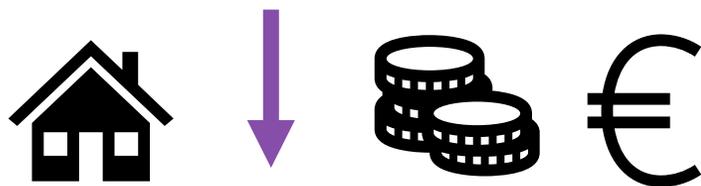
VRAI

FAUX

Voilà, nous y sommes !

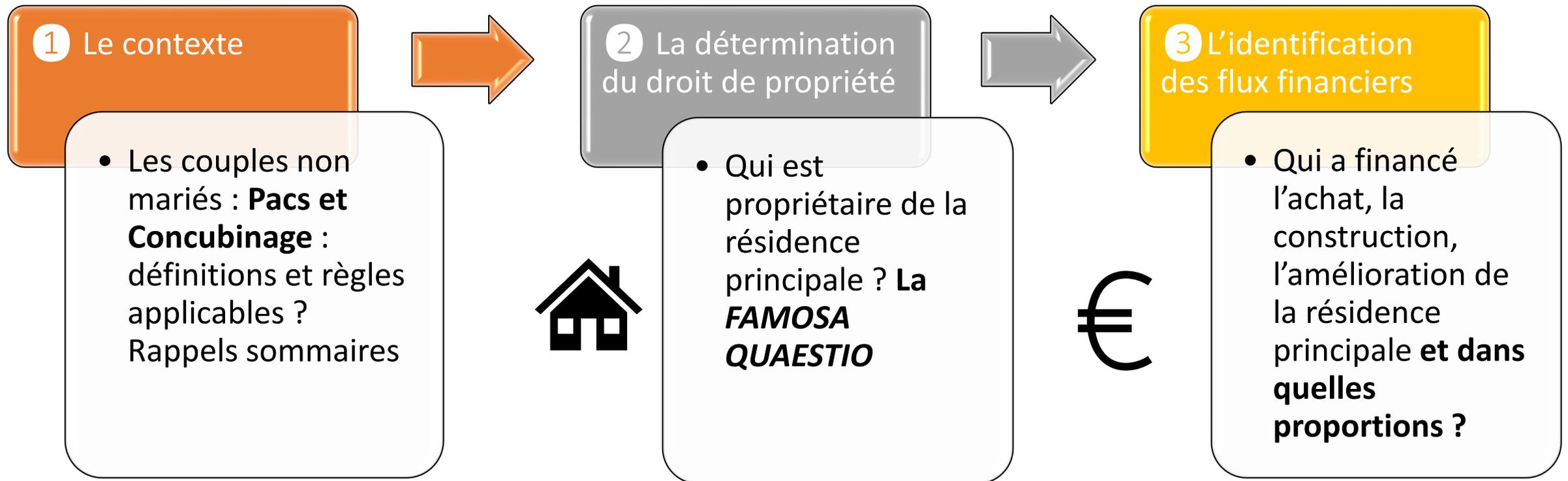


Thème abordé

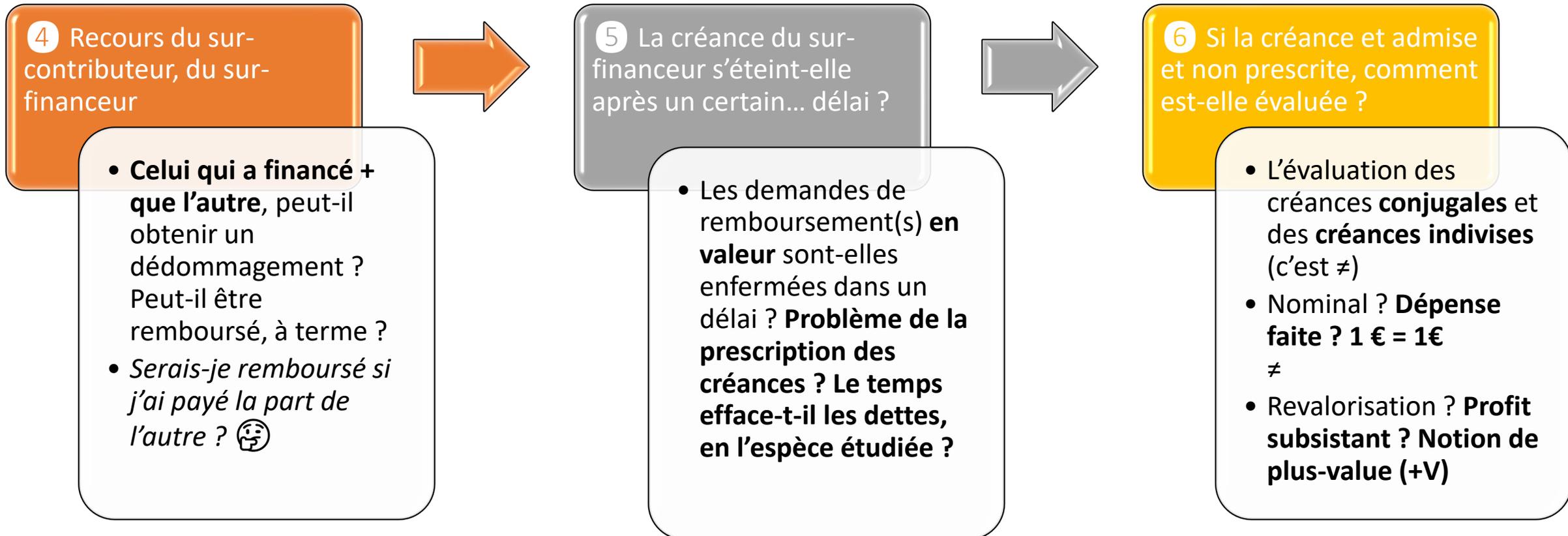


**L'achat, la construction, l'amélioration & le
financement de la résidence principale (RP)
des couples non mariés**

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

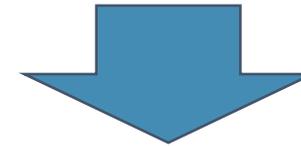
Le contexte : **le régime juridique** applicable aux couples non mariés (les règles applicables ?

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



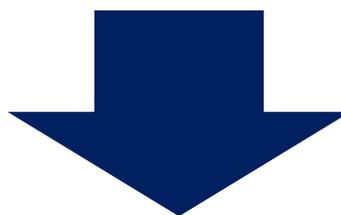
M. = 0 %
en PP

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^{ère} 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^{ère} civ.,
7 février 2018,
n°17-13979





Cass. 1^{ère} civ.,
13 janvier 2016,
n°14-29746



Les partenaires (Pacs) jurisprudence et RP



Cass. 1^{ère} civ.,
27 janvier
2021, n°19-
26140



⑤ La créance du sur-financeur 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

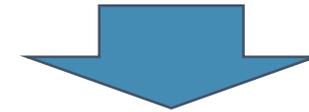
LES CRÉANCES PERSONNELLES des partenaires et des concubins – entre eux directement – et relatives à la RP

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 %

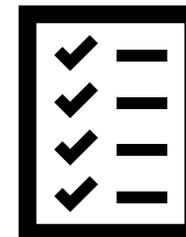
Résumé : sur le remboursement de l'emprunt immobilier indivis

Tableau comparatif Mariage/Pacs/concubinage

Échanges – Discussions –

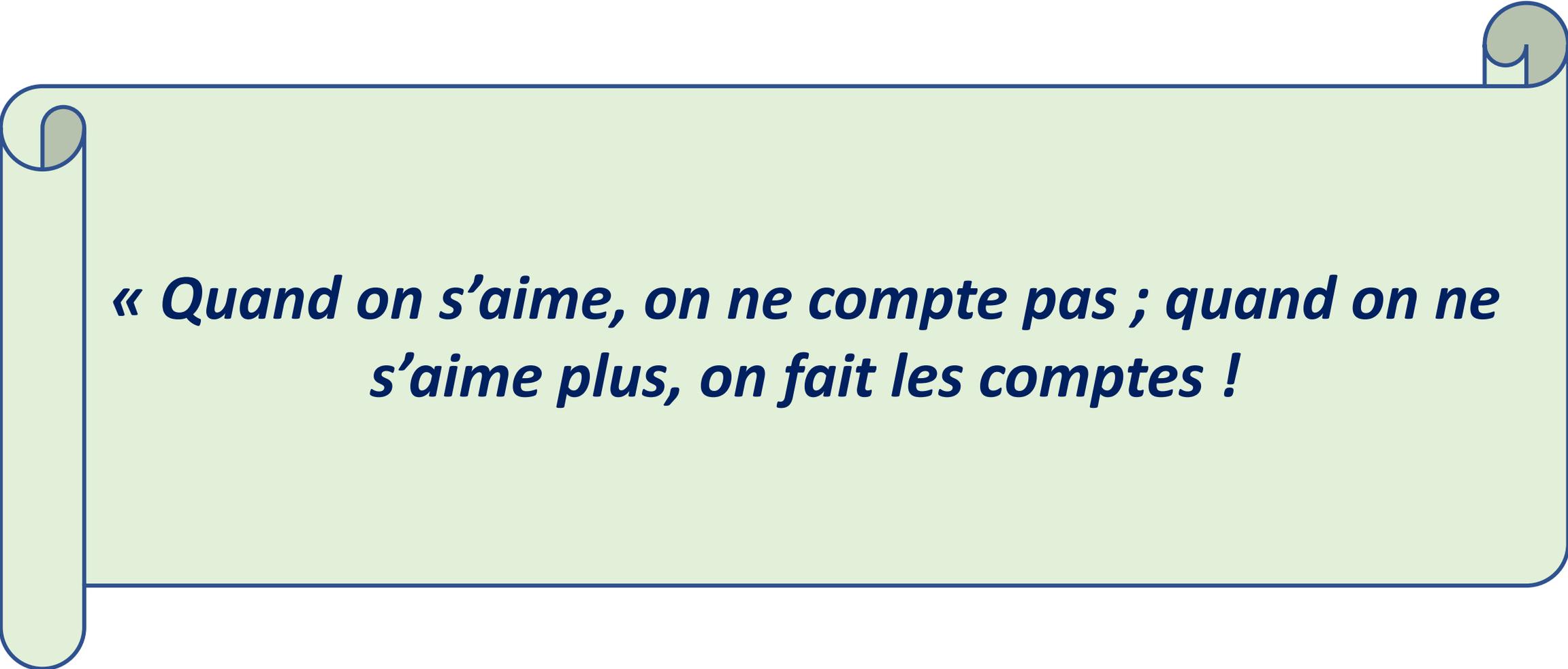
Préconisation(s) –

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 ! »