



Couple propriétaire en indivision, quelle créance entre concubins ? Comment faire les comptes entre les anciens concubins ?

Commentaire d'arrêt publié le 25/02/2025, vu 117 fois, Auteur : [Laurent LATAPIE Avocat](#)

En cas de bien immobilier acquis par des concubins dans des proportions différentes et du financement par le concubin de la part de la concubine, comment établir entre les concubins un partage juste et équitable ?

En cas de bien immobilier acquis par des concubins dans des proportions différentes et du financement par le concubin de la part de la concubine, comment établir la proportion dans laquelle le règlement par le concubin des échéances de l'emprunt, en capital et intérêts, a contribué au financement global de l'acquisition ?

Comment établir entre les concubins un partage juste et équitable ?

Article :

Il convient de s'intéresser à un arrêt qui a été rendu par la Première Chambre civile de la Cour de cassation au 23 mai 2024 et qui vient expliciter, non sans mal, la mécanique des créances pouvant exister entre concubins, notamment lorsque des dépenses sont engagées par l'un des concubins pour assurer la conservation du bien, notamment en procédant au règlement des échéances de l'emprunt.

Cette jurisprudence rappelant que, selon l'article 815-13 alinéa premier du Code civil, pour les dépenses nécessaires à la conservation du bien indivis dont fait partie le règlement des échéances de l'emprunt ayant permis son acquisition, il doit être tenu compte, selon l'équité, à l'indivisaire de la plus forte des deux sommes que représente la dépense qu'il a faite et le profit subsistant.

Ce dernier représentant l'enrichissement procuré au patrimoine indivis.

Quels sont les faits ?

-

Dans cette affaire, Monsieur J et Madame O vivaient en concubinage ayant acquis en indivision, pour respectivement $\frac{3}{4}$ pour Monsieur et $\frac{1}{4}$ pour Madame, un immeuble d'habitation.

Après la séparation du couple, des difficultés se sont élevées à l'occasion de la liquidation de l'indivision.

Dans le cadre de son pourvoi en cassation, Monsieur J faisait grief à la Cour d'appel de Caen de limiter à un certain montant sa créance à l'égard de l'indivision au titre du financement de l'immeuble d'habitation.

Le financement de l'immeuble indivis

Selon lui, en application de l'article 815-13 du Code civil, lorsqu'un coindivisaire a financé des dépenses nécessaires telles que le remboursement du prêt ayant permis le paiement du prix de l'acquisition, il a le droit à une indemnité ainsi sur la valeur du bien autant sur le partage de l'indivision.

En l'espèce, Monsieur J avait remboursé 75 % des échéances du prêt entre 2003 et 2006 et l'intégralité des échéances du prêt à compter de 2006.

Or, pour fixer la créance de Monsieur J à l'encontre de l'indivision, les Juges du fond devaient confronter le montant de ses paiements au montant de l'acquisition du bien pour ensuite appliquer le pourcentage ainsi déterminé à la valeur actuelle du bien.

-

Créance entre concubin ou contre l'indivision ?

Ainsi, en se déterminant pour arrêter la créance de Monsieur J sur le financement par Monsieur J de la part de Madame O, comme si la créance invoquée était une créance contre Madame O et non une créance contre l'indivision, ce dernier considérait que les Juges du fond avaient violé les dispositions de l'article 815-13 du Code civil.

Ce dernier considérait que, par ailleurs, en se bornant pour déterminer ce droit à l'encontre de l'indivision à évoquer sa part dans la plus-value acquise par le bien, que la créance de Monsieur J devait être déterminée en confrontant le montant de ses paiements au montant de l'acquisition du

bien, puis, en appliquant le pourcentage ainsi déterminé à la valeur actuelle du bien, les Juges du fond effectivement n'avaient pas respecté les dispositions de l'article 815-13 du Code civil.

Pour autant, la Cour de cassation, dans sa jurisprudence, suit le raisonnement de Monsieur J et rappelle au visa de l'article 815-13 alinéa premier du Code civil qu'il résulte de ce texte que pour les dépenses nécessaires à la conservation du bien indivis dont fait partie le règlement des échéances de l'emprunt ayant permis son acquisition, il doit être tenu compte selon l'équité à l'indivisaire de la plus forte des deux sommes que représente la dépense qu'il a faite et le profit subsistant représentant alors l'enrichissement procuré au patrimoine indivis.

Quel enrichissement pour le patrimoine indivis ?

Or, pour limiter à une certaine somme le montant de la créance de Monsieur J sur l'indivision au titre du financement du bien indivis, la Cour d'appel avait retenu qu'ayant financé la part de Madame O dans une certaine proportion, il devait être tenu compte dans cette même proportion de la différence entre la valeur actuelle du bien indivis et le prix de son acquisition.

Pour autant, la Haute juridiction considère que la Cour d'appel s'est fourvoyée puisqu'il lui appartenait d'établir la proportion dans laquelle le règlement de Monsieur J des échéances de l'emprunt en capital et intérêts avait contribué au financement global de l'acquisition, incluant ainsi les frais d'acquisition et le coût du crédit, puis, d'appliquer cette proportion à la valeur actuelle du bien dans son état au jour de l'acquisition.

Et, enfin, de comparer le profit subsistant ainsi déterminé avec la dépense faite.

Le calcul du profit subsistant pour l'indivision

Dès lors, cette jurisprudence est intéressante puisqu'elle rappelle bien dans quelle proportion les comptes doivent être fait entre les parties lorsque les ex-concubins, qui ont acheté un bien en indivision, se séparent et comment les comptes doivent être fait entre les parties, notamment lorsque l'un des concubins paye le crédit de l'autre.

La Cour de cassation précisant ainsi dans cette jurisprudence qu'en cas de bien immobilier acquis par des concubins dans des proportions différentes et du financement par le concubin de la part de la concubine, il faut établir la proportion dans laquelle le règlement par le concubin des échéances de l'emprunt, en capital et intérêts, a contribué au financement global de l'acquisition.

Incluant ainsi les frais de l'acquisition et le coût du crédit, puis, d'appliquer cette proportion à la valeur actuelle du bien dans son état au jour de l'acquisition, puis, enfin, de comparer le profit

subsistant ainsi déterminé avec les dépenses faites.

Comment faire les comptes entre les anciens concubins ?

Cette jurisprudence est salubre puisqu'elle apporte de précisions sur le terrain juridique et mathématique finalement quant aux conditions dans lesquelles le compte entre les anciens concubins doit être fait sur le bien qu'ils ont acquis en indivision.

Ceci encore plus lorsque le bien a été acquis en indivision avec des proportions différentes, dans cette affaire $\frac{3}{4}$; $\frac{1}{4}$, et pour lequel un des concubins a supporté seul pendant de nombreuses années le coût du crédit.

De telle sorte que, pour amener à un partage équitable, il convenait de préciser les modalités de calcul du droit à récompense qu'avait Monsieur J à l'encontre de l'indivision.

-

Les comptes faits entre concubins, un partage équitable ?

Si le calcul semble difficile à mettre en place, il est pourtant le meilleur calcul possible pour permettre à Monsieur J de récupérer ses droits au plus juste de ce qu'il a réglé alors que ce dernier faisait justement griefs à la Cour d'appel d'avoir limité ses droits.

Dès lors, la créance entre concubins a toute son importance et doit être prise en considération suivant les modalités de calcul fixées par cette jurisprudence, rappelant effectivement que si l'un des concubins a assuré les dépenses nécessaires à la conservation du bien, et notamment le règlement des échéances de l'emprunt ayant permis son acquisition, il doit être tenu compte, sur les bases de règles d'équité, à la fois de la plus forte des deux sommes que représente la dépense qu'il avait faite mais également le profit subsistant, ce dernier représentant l'enrichissement procuré au patrimoine indivis.

Article rédigé par Maître Laurent LATAPIE,

Avocat à Fréjus-Saint-Raphaël,

Docteur en Droit, Chargé d'enseignement,

www.laurent-latapie-avocat.fr