



# ATELIER 15

## LE COUPLE ET L'INDIVISION IMMOBILIÈRE

### LIQUIDATION ET AMÉNAGEMENTS

INTERVENANTS:

**Marion DELMAS GRATEAU**, avocate au Barreau de Paris

**Justine MEYER**, notaire à Paris – Etude 352

**Carole NUGUET**, avocate au Barreau de Lyon

# PLAN

## 1 LIQUIDATION DES CRÉANCES LIÉES À UNE ACQUISITION IMMOBILIÈRE EN INDIVISION

- Les créances nées aux prémices de l'indivision
- Les créances nées pendant le fonctionnement de l'indivision

## 2 LA NEUTRALISATION ET L'AMÉNAGEMENT DES CRÉANCES

- Neutralisations légales et jurisprudentielles
- Les aménagements conventionnels



1

LIQUIDATION DES CRÉANCES LIÉES À UNE ACQUISITION IMMOBILIÈRE EN INDIVISION

# LES CRÉANCES NÉES AUX PRÉMICES DE L'INDIVISION

# 1

LES CRÉANCES NÉES AUX PRÉMICES DE L'INDIVISION

# IDENTIFICATION ET QUALIFICATION DES CRÉANCES



# IDENTIFICATION ET QUALIFICATION DES CRÉANCES

- **1ère Civ. 26 mai 2021 n°19-21.302 : la créance née du financement de la part de l'autre lors de l'acquisition d'un bien en indivision est une créance personnelle entre les acquéreurs et non une créance d'indivision**
- L'indivision n'existait pas encore au moment où la créance est née
- L'article 815-13 du Code civil ne vise pas les dépenses d'acquisition
- Créance personnelle entre les acquéreurs :
  - Créance entre époux
  - Créance entre partenaires
  - Créance entre concubins

# 1

LES CRÉANCES NÉES AUX PRÉMICES DE L'INDIVISION

# CONSÉQUENCES DE LA QUALIFICATION



# CONSÉQUENCES DE LA QUALIFICATION

- La preuve de la créance
  1. Prouver le paiement par des fonds personnels
  2. Qualifier le mouvement de valeur
- La valorisation de la créance
  - **Acquisition indivise par des époux séparés de biens :**
    - Au profit subsistant
    - *Article 1543 du Code civil qui renvoie à l'article 1479 qui renvoie à l'article 1469*
  - **Acquisition indivise par des partenaires pacsés :**
    - Au profit subsistant
    - *Article 515-7 dernier alinéa du Code civil qui renvoie à l'article 1469*
  - **Acquisition indivise par des concubins :**
    - Au nominal
    - *Article 1895 du Code civil*

1

LIQUIDATION DES CRÉANCES LIÉES À UNE ACQUISITION IMMOBILIÈRE EN INDIVISION

# LES CRÉANCES NÉES PENDANT LE FONCTIONNEMENT DE L'INDIVISION



# 1

LES CRÉANCES NÉES PENDANT LE FONCTIONNEMENT DE  
L'INDIVISION

# LES CRÉANCES DE L'INDIVISAIRE SUR L'INDIVISION



# LES CRÉANCES DE L'INDIVISAIRE SUR L'INDIVISION

Article 815-13 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. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.*

➤ Preuve de la créance facilitée : le paiement par des fonds personnels

## 1. Les dépenses d'amélioration

❑ Valorisation de la créance : en fonction de la plus-value apportée au bien

## 2. Les dépenses nécessaires à la conservation du bien

- Le remboursement de l'emprunt
- Les travaux de réparation
- Les charges et impôts (charges de copropriété, taxes foncières, assurance, taxe d'habitation)

❑ Valorisation de la créance : la plus forte des deux sommes entre la dépense faite et le profit subsistant

➤ Correctif de l'équité

# 1

LES CRÉANCES NÉES PENDANT LE FONCTIONNEMENT DE  
L'INDIVISION

# LES CRÉANCES DE L'INDIVISION SUR UN INDIVISAIRE



# LES CRÉANCES DE L'INDIVISION SUR UN INDIVISAIRE

- **L'indemnité d'occupation due en cas de jouissance privative**
  - *Article 815-9 alinéa 2 du Code civil*
    - *1<sup>ère</sup> Civ. 8 juillet 2009, n°07-19.465* - impossibilité d'user de la chose
    - *1<sup>ère</sup> Civ. 31 mars 2016, n°15-10.748* - détention des clés par un seul indivisaire
    - *1<sup>ère</sup> Civ. 14 janvier 2015, n°13-28.069* - même en l'absence d'occupation effective
  - Evaluation : appréciation souveraine des juges du fond
- **La restitution des fruits et revenus du bien indivis**
  - *Article 815-10 alinéa 2 du Code civil*
- **L'indemnité due pour dégradation du bien indivis**
  - *Article 815-13 alinéa 2 du Code civil*

2

LA NEUTRALISATION ET L'AMÉNAGEMENT DES CRÉANCES

# LES NEUTRALISATIONS D'ORIGINES LÉGALES ET JURISPRUDENTIELLES

# 2

LES NEUTRALISATIONS D'ORIGINES LÉGALES ET JURISPRUDENTIELLES

# LA PRESCRIPTION DES CRÉANCES



# LA PRESCRIPTION DES CRÉANCES

## Délais et point de départ

- ❖ Délai de droit commun : *Article 2224 du Code civil*
- ❖ Point de départ – *Civ. 1<sup>ère</sup>, 14 avril 2021, n°19-21313*
- ❖ Délai spécifique – *Article 815-10 du Code civil*

## Causes de suspension

- ❖ Le mariage ou le PACS – *Article 2236 du Code civil*
- ❖ Médiation/ conciliation/ procédure participative – *Article 2238 du Code civil*
- ❖ Décision faisant droit à une demande de mesure d’instruction – *Article 2239 du Code civil*

## Causes d’interruption

- ❖ Reconnaissance par le débiteur du droit du créancier – *Article 2240 du Code civil*
- ❖ Demande en justice – *Article 2241 du Code civil*
- ❖ Mesure conservatoire / d’exécution forcée – *Article 2244 du Code civil*

# 2

LES NEUTRALISATIONS D'ORIGINES LEGALES ET JURISPRUDENTIELLES

## LA CONTRIBUTION AUX CHARGES DU MÉNAGE





# LA CONTRIBUTION AUX CHARGES DU MÉNAGE

Biens indivis pouvant entrer dans le périmètre des charges du ménage

**OUI**

## Logement de la famille

*Civ. 1<sup>ère</sup>, 25 septembre 2013, n°12-21.892*

*Civ. 1<sup>ère</sup>, 11 avril 2018, n°17-17.457*

## Résidence secondaire

*Civ. 1<sup>ère</sup>, 18 décembre 2013, n°12-17.420*

*Civ. 1<sup>ère</sup>, 3 octobre 2018, n°18-20.828*

**NON**

## Investissement locatif

# LA CONTRIBUTION AUX CHARGES DU MÉNAGE

## Type de dépenses pouvant constituer une contribution aux charges du ménage

**OUI**

Dépenses d'amélioration ou de conservation de l'article 815-13 du code civil

**NON**

### Dépenses d'acquisition – apport en capital

- **Oui** : Civ. 1ère, 25 septembre 2013, n°12-21.892 (contribution mixte) ; Civ. 1ère, 7 février 2018, n°17-13.276 (contribution mixte) ; Civ. 1ère, 21 novembre 2018, n°17-26546 (contribution par un apport en capital exclusivement)
- **Non pour l'apport en capital provenant de la vente d'un bien personnel** : Civ. 1ère, 3 octobre 2019, n°18-20.828
- **Non pour l'apport en capital** : Civ. 1ère, 17 mars 2021, n°19-21.463 ; Civ. 1ère, 9 février 2022, n°20-14.272

# LA CONTRIBUTION AUX CHARGES DU MÉNAGE

## Type de conjugalité accessible à la contribution aux charges du ménage

Epoux	Pacsés	Concubins
<p><b>Contribution aux charges du mariage</b> <i>Article 214 du code civil</i></p>	<p><b>Contribution aux charges du ménage</b> <i>Article 515-4 du code civil</i></p>	<p><b>Chacun doit supporter les dépenses de la vie courante qu'il a exposées</b>, sans comptes à établir entre les concubins <i>Civ. 1ère, 19 mars 1991, n°88-19.400 ; Civ. 1ère, 19 décembre 2018, n°18-12.311)</i></p> <p>Sauf <b>accord tacite</b> de répartition des charges du ménage ( <i>Civ. 1ère, 17 juin 2009, n°07-20.628 ; Civ. 1ère, 10 juin 2015, n°14-18.442 ; Civ. 1ère 7 février 2018, n°17-13.979 ; Civ. 1ère, 2 septembre 2020, n°19-10.477)</i></p>

**Tempérament** : Possibilité pour celui à qui on oppose la contribution aux charges du ménage de démontrer qu'il a surcontribué auxdites dépenses afin de voir sa créance reconnue

# 2

## LES NEUTRALISATIONS D'ORIGINES LÉGALES ET JURISPRUDENTIELLES

# LA DONATION INDIRECTE



# LA DONATION INDIRECTE

## Conditions de reconnaissance de la donation indirecte

- ❖ **Caractéristiques de la donation indirecte**  
Toutes les conditions de fond de la donation sans le formalisme
- ❖ **Charge de la preuve de l'intention libérale**  
À celui qui se prévaut de la qualification de donation
- ❖ **Formalisme de la preuve**  
*Civ. 1<sup>ère</sup>, 15 mars 2011, n°10-14886*  
*Civ. 1<sup>ère</sup>, 28 janvier 2015, n°13-27.201*  
*Civ. 1<sup>ère</sup>, 7 décembre 2016, n°15-18631.*

## Risques liés à la reconnaissance de la donation indirecte

- ❖ **Un risque de fiscalité à rebours**  
Abattement fiscaux spécifiques à chaque conjugalité  
Taux d'impositions spécifiques à chaque conjugalité  
Pénalités fiscales
- ❖ **Un risque de pénalités fiscales**
- ❖ **Un risque de condamnation pénale**

2

LA NEUTRALISATION ET L'AMÉNAGEMENT DES CRÉANCES

# LES AMÉNAGEMENTS CONVENTIONNELS

# 2

LES AMÉNAGEMENTS CONVENTIONNELS

# LES AMÉNAGEMENTS AVANT UNE ACQUISITION



# LES AMÉNAGEMENTS AVANT UNE ACQUISITION

## 1. Convention de concubinage

- Modalités de contribution aux charges du ménage ou de contribution à l'acquisition du domicile
- Détermination des causes de revendication d'une créance
- Mode de calcul des créances

## 2. Convention de PACS

- Choix entre une aide matérielle proportionnelle aux facultés respectives ou fixée à un montant annuel prédéfini (*Article 515-4 du Code civil : par défaut proportionnelle*)



# LES AMÉNAGEMENTS AVANT UNE ACQUISITION

## 3. Contrat de mariage de séparation de biens

- *Cass. 1<sup>ère</sup> Civ. 3 octobre 2019, n°18-20.828* – « *sauf convention matrimoniale contraire* » - les époux sont libres de décider des modalités que prendra leur contribution aux charges du mariage
- Clause de contribution quotidienne des époux aux charges du mariage
- Détermination du champ des dépenses qualifiées de charges du mariage
- Mise à l'écart conventionnelle du financement du logement de la famille des charges du mariage

### **Modèle de clause de contribution quotidienne des époux aux charges du mariage :**

*Chaque époux sera réputé s'être acquitté au jour le jour de sa part contributive aux charges du mariage, en sorte qu'ils ne seront assujettis à aucun compte entre eux, ni à retirer à ce sujet aucune quittance l'un de l'autre.*

# 2

LES AMÉNAGEMENTS CONVENTIONNELS

# LES AMÉNAGEMENTS A L'OCCASION D'UNE ACQUISITION



# LES AMÉNAGEMENTS A L'OCCASION D'UNE ACQUISITION

## 1. Le titre de propriété

- La qualification du bien acquis ne dépend pas de l'origine des deniers mais des quotités définies dans le titre de propriété
- Clause reprenant le calcul des quotités d'acquisition et la répartition du prêt entre les indivisaires
- Clause neutralisant les créances en qualifiant la surcontribution éventuelle à venir de contribution aux charges du ménage
- Présomption simple de qualification de créance en cas de financement excédant la quotité de propriété

### **Modèle de clause de qualification en contribution aux charges du ménage :**

*Les acquéreurs conviennent que tous les paiements relatifs à l'acquisition, l'entretien ou l'amélioration des biens qui excéderaient la quote-part de propriété susvisée seront qualifiés de contribution aux charges du ménage de sorte qu'ils ne donneront lieu à aucun compte entre eux.*

# LES AMÉNAGEMENTS A L'OCCASION D'UNE ACQUISITION

## 2. La convention d'indivision

- *Article 1873-3 du Code civil* – ne peut être conclue pour une durée supérieure à 5 ans
- La convention peut être conclue à l'origine ou pendant l'indivision
- Clause prévoyant une prise en charge à titre provisoire des dépenses relatives au bien indivis
- Possibilité de déterminer les modalités de calcul des créances

# 2

LES AMÉNAGEMENTS CONVENTIONNELS

# IMAGINER D'AUTRES MODES D'ACQUISITION A DEUX



# IMAGINER D'AUTRES MODES D'ACQUISITION A DEUX

L'acquisition  
via une SCI

Un prêt  
consenti au  
conjoint  
acquéreur

# IMAGINER D'AUTRES MODES D'ACQUISITION A DEUX

## 1. Investir par le biais d'une SCI

- Financement par le biais d'un apport en capital ou d'un apport en compte-courant d'associé
- L'écran de la personnalité morale empêche la neutralisation des créances sur le fondement de la contribution aux charges du ménage

## 2. Consentir un prêt à son conjoint

- Modalités qui peuvent être fixées dans un acte de prêt et qui évitent les inconvénients que l'on peut rencontrer lorsque l'on revendique une créance :
  - Date d'exigibilité (le créancier dispose d'un titre exécutoire permettant d'exiger le remboursement à date)
  - Indexation de la créance
  - Variabilité de la créance
- La reconnaissance de dette empêche la neutralisation de la créance sur le fondement de la donation indirecte ou de la contribution aux charges du ménage même si le prêt a pour objet le financement du logement de la famille ou d'une résidence secondaire

1

# MERCI À TOUS POUR VOTRE PARTICIPATION À CET ATELIER !







ÉTATS GÉNÉRAUX

DU DROIT DE  
LA FAMILLE &  
DU PATRIMOINE

18<sup>ÈME</sup> ÉDITION