



CECCATO AVOCATS

## CONCUBINAGE ET INDIVISION

### DROIT DES INDIVISAIRES ET RUPTURE DU CONCUBINAGE

#### Les faits

En l'espèce, un couple de concubin avait acquis un bien en indivision. L'acte de vente mentionnait que Monsieur avait acquis le bien à 70 % contre 30 % pour Madame.

Au cours du concubinage, Monsieur avait effectué de nombreux travaux d'amélioration et de conservation, ce qui avait pour conséquence, dans son esprit, d'augmenter sa contribution au financement de la maison.

Le couple se sépare et des difficultés relatives à la liquidation de l'indivision interviennent :

1. *quid* de la répartition entre indivisaire de la taxe d'habitation ?
2. *quid* de la revalorisation des parts du concubin dans l'indivision ?
3. *quid* du calcul de la créance due au concubin pour les travaux effectués au cours de l'union ?

#### II. Les principes édictés par la Cour de cassation

##### 1. Sur la répartition du paiement de la taxe d'habitation

La cour de Cassation confirme la décision prise par la Cour d'Appel et considère que « ***cette taxe doit être considéré come une dépense de vie commune afférente au logement de famille ; en considérant qu'il y avait lieu à indemnité due par l'indivision à M.M de ce chef, la répartition se faisant en fonction des parts des indivisaires, la Cour d'Appel a méconnu les dispositions de l'article 815-13 du code civil.*** »

##### 2. Sur la revalorisation de la part du concubin dans l'indivision

Parce que le concubin avait financé des travaux et accéléré le financement de l'indivision, la Cour d'Appel avait redistribué les parts de chacun des indivisaires, en attribuant à Monsieur 82% (au lieu de 70%) des parts, et 18 % pour Madame (au lieu de 30%).

Sans surprise, la cour de Cassation casse la décision sur le fondement de l'article 815 du code civil et 1134 (ancien) du code civil.

Elle rappelle que le titre prévaut sur la finance en affirmant que « ***ceux qui achètent un bien indivis en acquièrent la propriété à concurrence des proportions fixées dans l'acte d'acquisition, quelles que soient les modalités du financement*** ».

Les modalités de financement sont sans incidences sur la propriété d'un bien et ne sont pas de nature à modifier cette répartition fixée dans le contrat de vente. Elles peuvent seulement ouvrir un débat sur d'éventuelles créances au bénéfice de l'indivisaire payeur.

Le juge ne peut porter atteinte à la force obligatoire du contrat en redistribuant les parts de chacun en fonction de sa réelle contribution même si les faits démontrent que l'un des concubins a contribué plus que la proportion mentionnée dans l'acte.

Cette disposition diffère de l'article 1538 du code civil relatif au régime de séparation des biens qui dispose : « *Tant à l'égard de son conjoint que des tiers, un époux peut prouver par tous les moyens qu'il a la propriété exclusive d'un bien.* »

*Les présomptions de propriété énoncées au contrat de mariage ont effet à l'égard des tiers aussi bien que dans les rapports entre époux, s'il n'en a été autrement convenu. La preuve contraire sera de droit, et elle se fera par tous les moyens propres à établir que les biens n'appartiennent pas à l'époux que la présomption désigne, ou même, s'ils lui appartiennent, qu'il les a acquis par une libéralité de l'autre époux.*

*Les biens sur lesquels aucun des époux ne peut justifier d'une propriété exclusive sont réputés leur appartenir indivisément, à chacun pour moitié ».*

Cet article permet aux conjoints de prouver par tout moyen la propriété d'un bien et renverser la présomption de propriété contenu dans le contrat de mariage.

### **3. Sur le calcul de la créance due au concubin pour les travaux effectués**

La Cour de Cassation reproche à la cour d'Appel de ne pas avoir vérifié la nature des travaux effectués. La Cour d'Appel aurait dû fixer l'indemnité en recherchant d'abord si les travaux réalisés étaient des travaux d'amélioration ou de conservation.

La haute juridiction se fonde sur l'article 815-13 du code civil pour fixer l'indemnité due par l'indivision au concubin et qui dispose que : « *Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, en 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.* »

*Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute ».*