



Remboursement par un seul des concubins des échéances de prêts d'acquisition du logement de la famille

Fiche pratique publié le 07/03/2016, vu 19661 fois, Auteur : [veronique levrard avocate](#)

Quand un concubin paye seul les échéances de prêts du logement de la famille, acheté en indivision, peut-il en obtenir le remboursement en cas de séparation ?

La Cour de cassation a rendu un arrêt le 13 janvier 2016, au terme duquel : le paiement des échéances d'un prêt immobilier souscrit pour l'acquisition de la résidence d'un couple de concubins peut constituer une dépense de la vie courante.

Il en résulte que le concubin qui paye seul les échéances d'un prêt immobilier relatif à un logement appartenant également à son/sa compagnon/compagne, ne peut pas exiger un remboursement de la part de ce dernier.

Deux concubins ont conclu un prêt afin d'acquérir un bien immobilier en indivision, à concurrence de moitié chacun. Ce logement constituait la résidence principale du couple et de leur enfant commun.

Il a été démontré que seul le concubin remboursait les échéances du prêt alors que ses revenus déclarés demeuraient insuffisants pour faire face aux autres dépenses.

Ces dernières, comme les frais de nourriture ou d'habillement, étaient quant à elles prises en charge par la concubine qui disposait d'un salaire.

Aucune disposition légale ne réglant la contribution des concubins aux charges de la vie commune, la jurisprudence estime donc que chaque concubin doit, en l'absence de volonté exprimée à cet égard, prendre en charge les dépenses de la vie courante qu'il a exposées, sans qu'il y ait lieu à remboursement.

Il s'agit d'une exception aux règles relatives à l'indivision. En effet, les règlements d'échéances d'emprunts immobiliers effectués par un indivisaire au moyen de ses deniers personnels constituent des dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble indivis, dont il doit lui être tenu compte au temps du partage.

L'indivisaire qui a supporté ces dépenses est donc normalement en droit de demander un remboursement.

Toutefois, selon la jurisprudence ce principe souffre une exception lorsque l'indivision se fait entre deux concubins et porte sur le logement familial. Pour la Cour de cassation, "**le remboursement des échéances d'un emprunt contracté pour l'acquisition d'un bien immobilier représentant le logement des concubins et de leur enfant, constituait une dépense de la vie courante**".

Une convention d'indivision lors de l'achat d'un bien immobilier peut (voire doit) être rédigée afin d'éviter cette situation.

Références

Cour de cassation
chambre civile 1
Audience publique du mercredi 13 janvier 2016
N° de pourvoi: 14-29746
Non publié au bulletin **Rejet**

Mme Batut (président), président
SCP Marc Lévis, avocat(s)

Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 2 juillet 2014), que M. X...et Mme Y..., qui vivaient en concubinage, ont acquis en indivision, chacun pour une moitié, un terrain sur lequel ils ont fait construire une maison ; qu'après la séparation du couple, un tribunal a ordonné le partage de l'indivision ;

Attendu que M. X...fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à se voir reconnaître créancier envers l'indivision d'une somme de 180 188, 74 euros au titre du remboursement de l'emprunt immobilier entre 1990 et 2006 ;

Attendu, d'une part, qu'après avoir constaté que l'emprunt immobilier avait été contracté par les deux concubins, que l'immeuble constituait le logement du couple et de leur enfant commun, qu'au cours de la vie commune, M. X...remboursait les échéances de cet emprunt, outre d'autres charges, mais que ses revenus déclarés étaient insuffisants pour faire face à l'ensemble de ces dépenses, tandis que Mme Y..., qui disposait d'un salaire, payait également des frais de nourriture et d'habillement, la cour d'appel en a souverainement déduit qu'il existait une volonté commune de partager les dépenses de la vie courante, justifiant que M. X...conservât la charge des échéances du crédit immobilier ;

Attendu, d'autre part, que la seconde branche du moyen n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

D'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X...aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize janvier deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Lévis, avocat aux Conseils, pour M. X....

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté la demande de M. X...tendant à se voir reconnaître créancier envers l'indivision d'une somme de 180. 188, 74 euros au titre de l'emprunt immobilier entre 1990 et 2006 ;

AUX MOTIFS QU'il résulte de l'acte d'acquisition du 29 mars 1990 que le Crédit Lyonnais a consenti à M. X...et à Mme Y... un prêt d'un montant de 748. 000 francs, destiné à financer l'achat du terrain à hauteur de 276. 000 francs et les travaux de construction à hauteur de 471. 400 francs ; qu'il a été établi par l'expert que, pendant la vie commune (1990 à décembre 2006), les échéances du prêt, renégocié en 1997, ont été prélevées dans leur intégralité sur un compte bancaire ouvert au seul nom de M. X...au Crédit Lyonnais puis à la Société Générale, ce qui représente un montant total de 180. 188, 74 euros ; qu'aucune disposition légale ne réglant la contribution des concubins aux charges de la vie commune, chacun d'eux, doit, en l'absence de volonté exprimée à cet égard, supporter les dépenses de la vie courante qu'il a exposées, sans qu'il y ait lieu à l'établissement d'un compte entre eux ; que le remboursement des échéances d'un emprunt contracté pour l'acquisition d'un bien immobilier représentant le logement de concubins et de leurs enfants, constitue une dépense de la vie courante ; qu'en l'espèce, le bien immobilier de Montry constituait le logement de M. X...et de Mme Y..., ainsi que de leur enfant commun ; qu'il résulte de leurs déclarations fiscales respectives qu'ils disposaient tous les deux de revenus, le premier en tant qu'artisan taxi, la seconde en tant que salariée ; qu'il apparaît que les revenus déclarés de M. X...ne pouvaient toujours suffire à rembourser les échéances mensuelles du prêt, telles que récapitulées par l'expert ; que les relevés bancaires de M. X...font ressortir que d'autres charges, notamment d'assurance, de téléphone et d'électricité, étaient aussi prélevées sur son compte, de sorte que celui-ci était nécessairement alimenté par d'autres revenus ; qu'il restait néanmoins à assurer le règlement des autres dépenses de la vie courante (entretien, équipement, loisirs, etc.) ; que les concubins ne disposaient pas de comptes joints ; que les relevés bancaires de Mme Y... produits sur une période limitée allant de 1991 à 1994 font apparaître qu'à l'exception d'un virement de 300 euros opéré mensuellement sur le livret A de sa fille née d'une précédente union, la totalité de ses revenus était dépensée dans le mois ; que les noms des bénéficiaires des règlements (grandes surfaces, pharmacie, magasins d'habillement à) démontrent qu'au mois la majeure partie des fonds était utilisée à des dépenses de la vie courante, que les revenus de M. X...étaient insuffisants à couvrir ; que l'un et l'autre avaient à leur charge des crédits à la consommation ; qu'il convient en conséquence de considérer que le remboursement par M. X...des échéances de l'emprunt immobilier pendant la vie commune procédait de sa contribution aux dépenses de la vie courante et qu'il n'y a pas lieu à l'établissement d'un compte entre lui et Mme Y... de ce chef ; qu'il y a donc lieu, infirmant le jugement, de rejeter la demande de M. X...tendant à se voir reconnaître créancier envers l'indivision d'une somme de 180. 188, 74 euros au titre de l'emprunt immobilier entre 1990 et 2006 ;

1/ ALORS QUE les règlements d'échéances d'emprunts immobiliers effectués par un indivisaire au moyen de ses deniers personnels constituent des dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble indivis, dont il doit lui être tenu compte selon l'équité au temps du partage ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a expressément constaté qu'il était établi que pendant la vie commune de M. X...et Mme Y... (1990 à décembre 2006), les échéances du prêt ayant été contracté pour l'acquisition de l'immeuble indivis avaient été prélevées dans leur intégralité sur un compte bancaire ouvert au seul nom de M. X...au Crédit Lyonnais puis à la Société Générale, à hauteur de 180. 188, 74 euros ; qu'il résultait nécessairement de ces constatations que ces règlements constituaient des dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble indivis, dont il devait lui être tenu compte au temps du partage, à hauteur de 180. 188, 74 euros ; qu'en retenant, pour débouter M. X...de sa demande, que le remboursement des échéances d'un emprunt contracté pour l'acquisition d'un bien immobilier représentant le logement des concubins et de leur enfant, constituait une dépense de la vie courante, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, et a violé l'article 815-13 du code civil ;

2/ ALORS QUE le titulaire d'un compte bancaire est présumé seul propriétaire des fonds déposés sur ce compte ; qu'il appartient à l'autre indivisaire d'établir l'origine indivise des fonds employés pour financer l'immeuble indivis ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a expressément constaté qu'il était établi que pendant la vie commune de M. X...et Mme Y... (1990 à décembre 2006), les échéances du prêt ayant été contracté pour l'acquisition de l'immeuble indivis avaient été prélevées dans leur intégralité sur un compte bancaire ouvert au seul nom de M. X...au Crédit Lyonnais puis à la Société Générale, à hauteur de 180. 188, 74 euros ; qu'il résultait nécessairement de ces constatations que M. X...était présumé seul propriétaire des fonds déposés et employés à financer l'immeuble indivis sur ce compte, et qu'il appartenait à Mme Y... d'établir leur origine indivise ; qu'en retenant, pour débouter M. X...de sa demande, que les revenus déclarés de M. X...ne pouvaient toujours suffire à rembourser les échéances mensuelles du prêt et que d'autres charges étaient également prélevées sur son compte, de sorte que celui-ci était nécessairement alimenté par d'autres revenus, quand il incombait à Mme Y... d'établir l'origine des sommes qui, prélevées sur le compte de M. X...pour rembourser le prêt immobilier, étaient présumées appartenir exclusivement à ce dernier, la cour d'appel a violé les articles 1315 et 815-13 du code civil.

ECLI:FR:CCASS:2016:C100013

Analyse

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 2 juillet 2014