

Quid de l'emprunt immobilier en cas de séparation de concubins ?

Conseils pratiques publié le 14/11/2019, vu 1692 fois, Auteur : [ACHACHE Maeva](#)

Les concubins désirant se séparer font parfois face à une difficulté importante : celle résultant du partage du bien immobilier acquis ensemble pendant la vie commune. Il convient donc de rappeler les règles applicables.

Les couples vivant en concubinage qui achètent un bien immobilier sont alors propriétaires de ce bien en indivision.

L'acte notarié indique en principe la part de chacun sur ce bien. Toutefois, si tel n'est pas le cas, le principe est que ce bien appartient à chacun des concubins pour moitié.

Lorsque le couple se sépare, deux possibilités s'offre alors à eux :

- soit le logement est vendu et chaque concubin récupère sa part ;
- soit l'un des concubins souhaite le conserver et il rachète alors la part de l'autre.

Se pose alors la question de savoir comment se passe le partage lors l'un des concubins a contribué plus que l'autre au financement du bien ?

La jurisprudence a déjà eu à se prononcer à ce sujet à plusieurs reprises.

A ce titre, la Cour de cassation considère que la part du bien récupérée par chaque concubin après la séparation est déterminée par l'acte d'achat, et ce même si le financement n'a pas eu lieu dans les mêmes proportions (*cass. civ. 1re du 19.3.14, n° 13-14989*).

Il a ainsi été jugé que deux concubins ayant acheté un bien immobilier à concurrence de la moitié chacun devaient partager le bien dans ces proportions. D'après la Cour, peu importait le fait que l'un ait payé plus de la moitié des échéances du prêt (*cass. civ. 1re du 31.3.10, n° 09-10542*).

Il reste cependant une voie d'action pour le concubin ayant financé d'avantage le bien commun, et ce avant la séparation : en effet il peut obtenir indemnisation sur le fondement de l'article 815-13 du code civil (*cass. civ. 1re du 20.1.10, n° 08-19739*).

A compter de la séparation, si l'un des concubins continue à rembourser seul les échéances du prêt, la jurisprudence considère qu'il a alors une créance sur l'indivision qui démarre le jour de la séparation et court jusqu'à la date du partage des biens (*CA de Paris du 1.7.15, n° 14/12661*).