



Séparation de concubins, quid de l'indemnisation des travaux sur le bien immobilier de l'autre ?

publié le 19/04/2017, vu 8892 fois, Auteur : [Maître Claudia CANINI](#)

La rupture du concubinage n'est pas en elle-même une faute et ne donne en principe lieu à aucune indemnisation. Mais que se passe-t'il lorsque les concubins ont financé ensemble la construction de l'habitation appartenant à l'autre ?

1. Comment définir le concubinage ?

Le concubinage est une union libre qui, contrairement au mariage ne possède aucun encadrement juridique.

Les personnes qui choisissent le concubinage ne sont donc pas soumises à un ensemble de règles contraignantes.

Cependant, au moment de la rupture, les juges sont parfois amenés à trancher des litiges entre ex-concubins.

C'est principalement le cas lorsque les concubins ont financé la construction de leur logement sur le terrain appartenant à l'un d'eux.

Le concubinage est une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité, entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple^[1].

2. Quid en cas de rupture du concubinage ?

La rupture du concubinage n'est pas une faute et chacun demeure entièrement libre de le rompre^[2].

Contrairement aux couples mariés, les concubins ne sont légalement tenus à aucune solidarité financière à l'égard des tiers ni à aucune obligation réciproque^[3].

Que se passe-t'il lorsque les concubins financent ensemble la construction de leur habitation ?

En droit

La Cour de cassation répond à cette question en appliquant les dispositions de l'article 555 du Code civil, selon lesquelles :

Lorsque des constructions ont été faites par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit (...) soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers

à les enlever.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, il doit, à son choix, rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdits constructions.

Illustration pratique

1/ Durant leur concubinage, des concubins ont emprunté conjointement une certaine somme pour financer la construction d'une maison sur un terrain appartenant à la concubine.

Après leur séparation, la concubine ayant conservé la propriété de la maison, le concubin l'a assignée en remboursement des sommes qu'il avait investies dans la construction.

Pour rejeter sa demande fondée sur l'article 555 du Code civil, la cour d'appel retient que le concubin, qui n'a pas fait réaliser les travaux sur le terrain d'autrui pour son compte, ne saurait revendiquer la qualité de tiers évincé.

En statuant ainsi, alors que la concubine ayant fait choix de conserver cette construction, la mauvaise foi du concubin ne pouvait le priver de son droit à indemnisation, la cour d'appel a violé l'article 555, alinéa 1,2 et 3 du Code civil[4].

2/ Deux personnes vivant en concubinage font édifier, sur un terrain appartenant à l'un d'entre eux, une maison d'habitation dont la construction est financée par divers emprunts.

Après leur séparation, la construction appartenant au propriétaire du terrain, l'autre concubin demande le remboursement des prêts souscrits pour l'édification de la maison.

Il obtient gain de cause tant devant la cour d'appel que devant la Cour de cassation :

Mais attendu qu'ayant retenu exactement qu'en l'absence de convention particulière réglant le sort de la construction, les dispositions de l'article 555 du code civil ont vocation à régir les rapports entre les concubins,

Que l'existence d'une telle convention ne peut se déduire de leur seule situation de concubinage et que l'indemnisation de celui qui a concouru à la construction d'ouvrage sur le terrain d'autrui, telle que visée par ce texte, n'est pas subordonnée au caractère exclusif de sa participation,

La cour d'appel, qui a estimé souverainement que M. Y... démontrait avoir participé, sans intention libérale, au coût de la construction, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision[5].

Claudia CANINI

Avocat au Barreau de Toulouse

www.canini-avocat.com

<https://consultation.avocat.fr/blog/claudia-canini/>

[1] Loi n°99-944 du 15 novembre 1999

[2] Jurisprudence constante Cass. civ. 1^{ère}, 31 janv ; 1978 et 30 juin 1992

[3] Conseil Constitutionnel QPC 29 juill. 2011, n°2011-155

[4] Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 29 avril 2009

[5] Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 16 mars 2017