Image not found or type unknown

Concubinage et acquisition immobilière : les pièges lors de la liquidation de l'indivision

Conseils pratiques publié le **28/02/2020**, vu **1319 fois**, Auteur : Pierre Nicolet

Des difficultés peuvent survenir au moment de la vente d'un bien immobilier acquis par deux concubins : le prix de vente peut-il être ventilé au prorata du remboursement par chacun de l'emprunt immobilier ?

Le régime du concubinage est assez sévère et défavorable lors de la liquidation de l'indivision à l'égard du concubin ayant remboursé seul l'emprunt immobilier.

En effet, la jurisprudence, depuis un arrêt du 19 mars 2014 (n°13-14.989), fait prévaloir le titre de propriété sur le financement .

Autrement dit, deux concubins qui achètent un bien immobilier en indivision acquièrent la moitié chacune de la propriété dudit bien, quelles que soient les modalités de financement et/ou de remboursement du prêt immobilier sauf s'ils prévoient expressément dans l'acte d'acquisition une quote-part de propriété pour chacun d'entre eux.

Il faut donc avoir à l'esprit qu'un immeuble acquis par des personnes vivant en concubinage, et à défaut de convention contraire, l'est par moitié.

Concrétement, ce n'est pas parce qu'un concubin rembourse davantage l'emprunt immobilier qu'il pourra prétendre, lors de la vente du bien, à percevoir autant que ce qu'il a remboursé à la banque.

La jurisprudence considère que le concubin ayant remboursé seul l'emprunt a manifesté une intention libérale sur laquelle il ne peut plus revenir.

Il est donc important de bien prévoir cet aspect-là des choses chez le notaire lors de l'acquisition.

Il en est autrement pour ce qui concerne le paiement des impôts fonciers et des charges de copropriété, la jurisprudence, sur le fondement de l'article 815-13 du Code civil, considère qu'ils doivent être supportés par les coindivisaires à raison de leurs droits dans l'indivision d'une part, et d'autre part, reconnaît une créance au profit de l'indivisaire qui aurait réglé l'intégralité desdites taxes ou charges.

Dans une telle hypothèse, si l'un des concubins paye les impôts fonciers et la taxe d'habitation voire mêmes les charges de copropriété, il détiendra une créance à l'encontre de son ex-compagnon à faire valoir lors de la liquidation de l'indivision.

Pierre Nicolet

Avocat au Barreau de Paris

www.pierrenicoletavocat.fr

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés