



HAL
open science

La propriété du logement du couples, aspects théoriques et pratiques

Elsa Berry

► **To cite this version:**

Elsa Berry. La propriété du logement du couples, aspects théoriques et pratiques. “ Les propriétés ”, Actes de l’Université d’été Facultatis iuris pictaviensis 2015, pp.231-266., 2016, Presses universitaires juridiques de Poitiers, LGDJ – Lextenso. hal-02152473

HAL Id: hal-02152473

<https://hal.science/hal-02152473>

Submitted on 11 Jun 2019

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

La propriété du logement du couple, Aspects théoriques et pratiques

Elsa Berry¹

Notion de couple. Au sens juridique du terme, un couple, c'est deux personnes qui sont en concubinage, ont conclu un pacs² ou sont unies par les liens du mariage. Il existe donc trois modèles de couples, qui présentent un point commun : ils supposent tous que les deux membres du couple vivent ensemble. En effet, le concubinage est caractérisé par le fait, pour deux personnes, d'avoir une vie commune³. Le pacs est une convention entre deux personnes qui est destiné à organiser leur vie commune⁴, et enfin, le couple marié est soumis au devoir de communauté de vie⁵. On pressent déjà l'importance du lieu de cette vie commune : le logement du couple. Au delà de cette caractéristique commune, les trois modèles de couples présentent aussi de nombreuses différences et spécificités.

Concubinage. Le concubinage, en premier lieu, est, selon l'article 515-8 du Code civil, « 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. » C'est une union à laquelle sont attachés très peu d'effets de droit : le couple de concubins n'est en réalité soumis à aucune réelle organisation de ses rapports financiers tant pendant son union, qu'à sa dissolution.

Pacs. En deuxième lieu, le pacs, est, selon l'article 515-1 du Code civil « un contrat conclu par deux personnes physiques majeures, de sexe différent ou

¹ L'intervention orale donnée sur ce thème lors de l'Université d'été 2018 a été faite en binôme avec Dominique Favreau, notaire et Maître de conférences associé à la Faculté de droit de Poitiers.

² Pacte civil de solidarité, défini à l'article 515-1 du Code civil.

³ Art. 515-8 du Code civil.

⁴ Art. 515-1 précité.

⁵ Art. 215 al. 1^{er} du Code civil.

de même sexe, pour organiser leur vie commune. » Les personnes qui passent une convention de pacs sont dites partenaires. Le pacs a été créé par une loi du 15 novembre 1999⁶ et ensuite modifié par la loi du 23 juin 2006⁷. Cette réforme a profondément amélioré le statut du pacs, en le rapprochant, sur le plan patrimonial, par beaucoup d'aspects, du mariage.

Mariage. En dernier lieu, le mariage, à la fois contrat et institution, reste le statut de couple le plus complet. C'est la seule de ces trois unions qui ne fait l'objet d'aucune définition dans le Code civil⁸. Il s'agit de « l'acte juridique solennel par lequel deux personnes de sexe différent ou de même sexe décident d'adhérer au statut légal de personnes mariées »⁹.

Choix entre les unions. Avant la loi du 17 mai 2013 ayant ouvert le mariage aux personnes de même sexe, seuls les couples de personnes de sexes différents avaient la possibilité de choisir entre concubinage, pacs et mariage mais, depuis cette réforme, presque tous les couples peuvent opter entre ces trois modèles de couples. Les éléments déterminant leur choix peuvent varier. Un couple peut préférer le concubinage parce qu'il n'en résulte aucun devoir à la charge des deux membres du couple, ni sur le plan personnel, ni sur le plan patrimonial ; l'inconvénient, c'est que très peu de droits sont aussi reconnus aux couples de concubins. Un couple qui souhaite bénéficier d'un vrai statut hésitera surtout entre pacs et mariage. Les critères de choix sont assez classiques : le mariage reste le régime le plus protecteur des deux, mais le pacs présente l'avantage d'une plus grande souplesse.

Le PACS plus souple que le mariage. La plus grande souplesse du pacs par rapport au mariage résulte tout d'abord du fait qu'il est beaucoup plus facile et rapide de conclure un pacs que de se marier : il suffit pour cela, au couple,

⁶ Loi n°99-944.

⁷ Loi n°2006-728.

⁸ Toutefois, depuis la loi n°2006-728 du 17 mai 2013 qui a ouvert le mariage aux couples de personnes de même sexe, l'article 143 du Code civil dispose que « le mariage est contracté par deux personnes de sexe différent ou de même sexe. »

⁹ Définition de : P. Courbe et A. Gouttenoire, Droit de la famille, Sirey 6è éd. , 2013, n°48.

soit de rédiger une convention de pacs et ensuite d'aller la déclarer au greffe du Tribunal d'instance, soit d'aller voir un notaire pour conclure un pacs notarié, et le faire enregistrer¹⁰. C'est beaucoup plus simple que pour le mariage qui suppose davantage de démarches administratives, le respect du délai de la publication des bans et une célébration par l'officier d'état civil¹¹. Il est aussi plus facile de sortir du pacs que du mariage en cas de rupture : si les deux partenaires en sont d'accord, il leur suffit de retourner soit au greffe, soit devant leur notaire, pour faire enregistrer la dissolution de la convention¹². Si un seul des partenaires veut rompre, il faudra d'abord qu'il fasse notifier sa décision à son partenaire, avant de pouvoir faire enregistrer la dissolution de sa convention¹³. La rupture volontaire du mariage suppose, au contraire, de passer par la procédure de divorce¹⁴, une procédure qui est judiciaire, plus longue, onéreuse, et souvent très conflictuelle si un des époux refuse de mettre fin au mariage¹⁵.

Le mariage plus protecteur que le pacs. Moins souple que le pacs, le mariage est en revanche davantage protecteur que celui-ci, surtout en cas de dissolution du couple par le décès d'un de ses membres. Le décès du conjoint marié met fin au mariage¹⁶ de même que celui d'un partenaire a pour effet la dissolution du pacs¹⁷. La différence tient à ce que le conjoint survivant est bien mieux protégé que le partenaire survivant : il est un héritier légal de son conjoint¹⁸, alors que le partenaire n'héritera de son compagnon que si celui-ci avait prévu un testament en sa faveur. Beaucoup de partenaires qui concluent un pacs sous seing privé ignorent cette nécessité de se protéger l'un l'autre par

¹⁰ Art. 515-3 du Code civil.

¹¹ Art. 63 et s. du Code civil.

¹² Art. 515-7 du Code civil.

¹³ Art. 515-7 al. 5 du Code civil.

¹⁴ Art. 227 et s. du Code civil.

¹⁵ En ce cas ce sont les divorces pour altération définitive du lien conjugal (art. 237 et s. du Code civil) et pour faute (art. 242 et s. du Code civil) qui devront être envisagés.

¹⁶ Art. 227 précité.

¹⁷ Art. 515-7 précité.

¹⁸ Art. 756 et s. du Code civil.

testament et négligent de le faire. Or le pacs ne peut constituer une alternative sérieuse au mariage que si ses effets sont bien connus et compris, et ses lacunes complétées.

Un choix éclairé du couple. Le choix d'un statut pour un couple doit avant tout être un choix éclairé, effectué en toute connaissance de cause des avantages et inconvénients des trois options possibles et des conséquences attachées à ce choix sur la vie à deux, ou en famille. De la même façon, doit être éclairé le choix du lieu de cette vie commune : celui du logement du couple, immeuble bâti qui sert à l'habitation principale du couple ou de la famille.¹⁹ Selon que le couple est en concubinage, pacsé ou marié, il ne bénéficie pas de la même protection en ce qui concerne le logement commun.

Cas du logement loué. Cela est le cas, en premier lieu, si le couple prend un logement en location. Il arrive que le couple choisisse ensemble de louer un bien auquel cas les deux compagnons, qu'ils soient concubins, pacsés ou mariés, sont tenus des obligations du bail et doivent, ensemble, décider d'y mettre fin le cas échéant. Mais, parfois, un des deux compagnons loue, seul, un appartement ou une maison et, lorsque le couple décide de vivre ensemble, le second compagnon vient emménager avec lui. La protection de ce compagnon qui n'a pas initialement contracté le bail varie selon les cas. Le conjoint marié bénéficie de la co-titularité du bail²⁰ : dès lors que le bien loué est le logement de la famille, il profite de plein droit des droits et obligations attachés au bail comme s'il l'avait lui-même contracté avec son conjoint. Depuis une loi du 24 mars 2014²¹, le partenaire bénéficie de la même protection, à condition que le couple en fasse conjointement la demande au bailleur. En revanche, le concubin n'a aucun droit sur le bail, et n'est donc pas protégé contre la décision unilatérale de son concubin de mettre fin au bail, même si elle a pour effet de le priver de son logement. Dans le cas où le couple prend fin, cette différence de protection du

¹⁹ Définition du Vocabulaire juridique Capitant.

²⁰ Art. 1751 du Code civil.

²¹ Loi n°2014-366.

compagnon quant au logement loué est encore plus flagrante. Si le couple se sépare, le concubin n'a aucun droit à conserver le bail, sauf s'il a été abandonné par son compagnon²². Au contraire, en cas de divorce, ce sera le juge qui décidera d'attribuer à l'un des époux le bail sur le logement²³. De même en cas de dissolution du pacs, un partenaire (dès lors qu'il aura demandé à bénéficier de la co-titularité) pourra saisir le juge afin de se voir attribuer le bail de l'ancien logement du couple²⁴. Enfin, en cas de décès d'un compagnon, le bail est transféré au concubin, partenaire ou conjoint survivant²⁵.

Logement en propriété. Ainsi, dans le cas où le couple souhaite louer son logement, la protection attachée à ce logement dépendra largement du statut du couple. Très souvent, au bout de quelques temps, se posera la question de l'acquisition de la propriété d'un logement. Il s'agit alors d'une décision stratégique pour le couple, souvent demandeur d'une certaine protection à cette occasion, protection de chacun contre l'autre, et du couple contre les tiers.

Enjeux, questions. Cette acquisition peut être le choix d'un seul des membres du couple, ou au contraire un choix commun. Il importe alors de savoir qui sera le propriétaire de ce logement, qui financera cette acquisition et comment. Mais d'autres questions se profilent aussi, concernant le sort du logement en cas de séparation du couple, ou en cas de décès d'un de ses membres, et bien sûr, la protection du survivant. Les réponses dépendent en grande partie du statut choisi par le couple. Et, souvent, l'acquisition du logement sera l'occasion pour le couple de s'interroger sur le choix qui s'offre à lui entre ces différents modèles de couples, sur la protection qu'il peut en attendre.

²² En cas d'abandon du logement ou de décès du signataire du bail, son concubin peut prétendre au transfert du bail s'il vivait avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile ou du décès, et que le concubinage était notoire (relations continues, stables et connues). Loi n°89-462 6 juillet 1989 art. 14.

²³ Art. 1751 al. 2 du Code civil.

²⁴ Cette solution n'est cependant pas clairement énoncée par l'article 1751 du Code civil.

²⁵ Art. 1751 al. 3 du Code civil pour les couples mariés et pacsés. Le concubin notoire vivant depuis plus d'un an avec son concubin locataire défunt bénéficie aussi du transfert du bail en application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989, qui vise aussi le partenaire et le conjoint survivant.

Nécessité d'un conseil. Il importe alors pour les compagnons de se faire conseiller sur les conséquences de leur acquisition, selon le statut de couple choisi, ou selon le choix qu'ils envisagent de faire avant ou après l'acquisition. Car les couples ont souvent des idées préconçues erronées.

Propriété liée au fait d'être acquéreur. Lorsque l'acquisition d'un logement est envisagée au sein d'un couple, ses membres ont souvent pour idée que, si un seul achète, il sera seul propriétaire, alors que si l'on achète à deux, le bien sera la propriété des deux. De fait, lorsque l'acquisition est le fait des deux membres du couple, ils en seront généralement tous deux propriétaires mais il peut parfois arriver que, bien qu'un seul des deux membres du couple achète, le logement devienne la propriété des deux.

Propriété et financement. Les membres du couple sont aussi souvent persuadés que sont liés propriété et financement et que celui qui finance sera aussi propriétaire, dans la mesure de son financement. Pourtant, un compagnon peut intégralement financer par exemple la construction ou l'acquisition d'une maison et n'en être absolument pas propriétaire.

Découverte a posteriori des règles ou anticipation. On constate de plus en plus souvent que des couples découvrent, généralement au moment de la séparation, le contenu réel des règles qui résultent du modèle de couple qu'ils ont choisi ainsi que les conséquences de leurs investissements dans leur logement. Il importe, au contraire, d'anticiper et de se faire conseiller au moment du choix d'un modèle de couple, ou lors de l'investissement dans un logement, sur les conséquences attachées à ce choix, ainsi que sur les possibilités de les adapter aux volontés des deux membres du couple, qu'ils soient concubins, pacsés ou mariés, qu'on appellera globalement les compagnons.

Annnonce des cas. Ce conseil peut être adapté à la situation de chaque couple, selon que le logement est acheté par un seul d'entre eux, par les deux, ou qu'est envisagée une construction de ce logement. Pour distinguer ces trois

situations, trois cas ont été créés et seront étudiés dans le détail pour voir, pour chacun, selon les modèles de couples, quelle sera la situation du logement, d'abord en termes de répartition de la propriété entre les compagnons et ensuite au moment de rétablir les rapports entre propriété et financement. Nous verrons en effet que le financement ne détermine pas nécessairement la répartition de la propriété entre les compagnons, et que les éventuelles différences entre financement et propriété ne sont pas toujours systématiquement rétablies à la dissolution du couple.

I – La répartition de la propriété entre compagnons

La répartition de la propriété du logement entre compagnons présente de nombreux enjeux pour ceux-ci pour déterminer qui peut réclamer des droits sur le bien, tant pendant la durée du couple, qu'à sa dissolution, que celle-ci résulte d'une séparation ou du décès d'un des compagnons. Se révèle en effet, à travers la propriété du logement, un enjeu de protection pour les compagnons, dans leur souhait, fréquent, d'une stabilité dans leur lieu d'habitation, tant pendant leur union, qu'à son terme.

A- Pendant la durée du couple

Conséquences de la propriété sur les pouvoirs. Pendant la durée du couple, le principal enjeu à la répartition de la propriété entre les compagnons concerne leurs pouvoirs, pouvoirs de gérer le logement et d'en disposer. Si les deux compagnons sont tous deux propriétaires du logement, ils devront assez logiquement décider ensemble de conserver le logement, de l'aménager, d'en changer pour le louer ou le vendre. Au contraire, si un seul des deux compagnons est propriétaire, le risque, pour l'autre, est de ne pouvoir s'opposer

aux décisions unilatérales du premier de louer ou céder le logement. Il risque de se voir imposer un changement de son lieu de vie, car il n'a aucun pouvoir sur le bien, sauf à ce que, selon le modèle de couple choisi, il bénéficie d'une certaine protection légale.

Gage. Un second enjeu peut aussi résulter de la répartition de la propriété du logement qui ne concerne plus les rapports au sein du couple mais les rapports des compagnons avec leurs tiers créanciers. De la propriété du logement, dépend souvent l'intégration de celui-ci dans le gage des créanciers de l'un ou l'autre des compagnons, voire des deux. Mais nous ne traiterons pas de cette question, très complexe.

Nous nous contenterons d'étudier, en partant de nos trois cas, la répartition de la propriété du logement selon que le couple est en concubinage, marié ou pacsé, et de voir les conséquences qui en résultent en termes de pouvoirs.

1- Les concubins

Effets légaux ou conventionnels. Le concubinage emporte très peu d'effets légaux. Les concubins ne sont soumis à aucune règle spécifique pour l'organisation de leurs rapports financiers. Le principe est que les achats faits par un concubin restent sa seule propriété mais les concubins peuvent décider d'acheter ensemble et être ainsi soumis au droit commun de l'indivision. Toutefois, s'il n'y a aucune organisation conventionnelle du concubinage, il est possible aux concubins de prévoir une organisation conventionnelle, dans un contrat de concubinage. En pratique cela reste très rare.

Présentation des trois cas. Les hypothèses d'investissement dans un logement par un couple sont diverses mais les principales hypothèses en

pratique peuvent être étudiées autour de trois cas. Dans le premier, Louis et Louise se mettent en couple et emménagent ensemble dans la maison acquise par Louis. Dans le second cas, Jean et Jeanne souhaitent acheter à deux un logement. Enfin, dans le dernier cas, David et Eric se mettent en couple et David, qui vient d'hériter d'un terrain à construire de son père, décide avec Eric d'y faire édifier une maison pour pouvoir y vivre ensemble. Les situations varient en effet selon que l'acquisition du logement est le fait d'un seul des compagnons ou des deux, ou selon que le couple préfère faire construire un logement. La propriété de celui-ci variera selon ces cas et les circonstances.

Premier cas. Dans le premier cas, Louis et Louise décident d'emménager ensemble dans la maison acquise par Louis. En ce cas, Louis, seul acquéreur en concubinage, va être l'unique propriétaire du bien acquis. Sa concubine, Louise n'a au contraire aucun droit de propriété sur le bien. Peu importe qu'elle décide, par la suite, de participer par exemple au remboursement du prêt contracté par Louis pour le financement du bien ou d'assumer des frais d'aménagement dans ce bien, cela ne lui donnera aucun droit de propriété sur celui-ci²⁶. Elle n'est dès lors pas du tout protégée contre les décisions que Louis peut prendre de façon unilatérale concernant ce logement : s'il décide de louer ce bien, ou de le vendre, même si elle l'habite, elle n'a aucun droit à rester dans les lieux, ou à s'opposer à la décision de Louis, voire même à être consultée à ce sujet. Sa situation est donc assez précaire. Inversement, Louis n'a aucune restriction quant à ses pouvoirs sur son bien liée au fait qu'il vive en concubinage dans ce bien avec Louise.

Deuxième cas. La situation est différente dans le cas de Jean et Jeanne, qui souhaitent acheter à deux un bien pour y vivre ensemble. Ils vont ainsi acquérir un bien en indivision. Celle-ci peut se faire dans des proportions variables ; tout dépend de la situation et de l'intention des concubins. Pour être assurés que la répartition de la propriété entre eux soit conforme à leur intention,

²⁶ Cela aura juste des effets en termes de créances, cf 2^{ème} partie.

les concubins doivent réfléchir aux conséquences qu'ils souhaitent attacher aux éventuelles différences de financement de ce bien entre eux, et manifester leur choix dans l'acte d'acquisition.

Financement égalitaire à la base. Les investissements des deux concubins dans le bien peuvent en effet varier. Selon une première hypothèse, il se peut que ni Jeanne ni Jean n'aient d'apport financier et qu'ils contractent ensemble un prêt couvrant la totalité du prix d'acquisition du bien, qu'ils prévoient de rembourser de façon égalitaire. En ce cas, les concubins seront propriétaires par moitié du bien. Il en est de même si les deux concubins ont chacun un apport, mais d'égal montant. La seule réserve, dans cette situation, concerne le fait que les concubins doivent veiller à bien respecter le principe d'un remboursement égalitaire du prêt, sous peine de s'exposer ensuite à des difficultés lorsque celui qui aura trop payé voudra obtenir compensation²⁷ car la participation inégalitaire au remboursement ne viendra pas altérer la répartition de la propriété au sein du couple initialement convenue.

Apport important d'un concubin. Dans une seconde hypothèse, il se peut que Jean ait un apport financier au moment de l'acquisition tandis que Jeanne n'en a pas, ou en a un très inférieur. Le reste du financement se fait par un prêt contracté par les deux compagnons, qu'ils ont généralement prévu de rembourser de façon égalitaire. Les compagnons doivent alors décider quelles conséquences ils souhaitent attacher à cet apport supérieur de Jean dans l'acquisition. Ils doivent déterminer s'ils souhaitent que la répartition de la propriété indivise du bien entre eux se fasse au prorata de ce financement, ce qui ferait que Jean serait propriétaire d'une plus grande quote-part du bien que Jeanne, ou s'ils préfèrent au contraire être propriétaires par parts égales, quitte à ce que Jean puisse un jour obtenir une compensation financière pour sa participation supérieure dans le financement du bien. Il importe ici que les concubins prennent conscience de ce choix, optent, et précisent dans l'acte

²⁷ Ces difficultés seront étudiées dans la 2^{ème} partie.

d'acquisition leur souhait quant à la répartition de la propriété entre eux sur ce bien. S'ils ne prévoient rien, le bien sera réputé leur appartenir par parts égales, moitié chacun, sans égard au financement inégal, que le déséquilibre entre les financements ait été prévu initialement ou qu'il se soit révélé au cours des remboursements. Si l'intention de Jean était d'être propriétaire dans la mesure de son financement et que cela n'a pas été stipulé dans l'acte, il ne pourra pas obtenir satisfaction²⁸.

Conséquences en termes de pouvoirs. Dans ce cas d'acquisition du logement par les deux concubins, ceux-ci étant tous deux propriétaires sont associés aux décisions concernant le sort du bien. La répartition des pouvoirs entre eux se fait conformément au droit commun de l'indivision. Pour pouvoir disposer du bien indivis, il faut l'accord unanime de tous les indivisaires, donc des deux concubins²⁹. Mais certains actes peuvent être passés par un indivisaire, seul, s'il est titulaire d'au moins deux tiers des droits indivis³⁰, comme le fait de conclure un bail sur le bien. Ainsi, selon le choix opéré par le couple de prévoir une répartition entre eux de la propriété au prorata du financement de chacun, et selon l'apport de Jean, l'équilibre des pouvoirs sur le bien entre les concubins ne sera pas le même.

Troisième cas. Dans le troisième cas, David et Eric décident de faire, ensemble, construire sur le terrain dont David vient d'hériter, une maison pour y vivre. Le terrain, hérité par David, est sa propriété exclusive et, par accession, la maison suivra la nature du terrain sur lequel elle est édiflée³¹ et sera donc la seule propriété de David. Peu importe que le couple décide de financer à deux la

²⁸ Cass. 1^{re} civ., 19 mars 2014, n° 13-14.989 : deux concubines acquièrent ensemble un bien immobilier. L'acte d'acquisition ne comportait aucune précision quant à la répartition de la propriété mais dans les faits, il y a eu un financement exclusif du bien par l'une seulement des concubines. Le couple se sépare, le partage de l'indivision est demandé. La concubine qui a seule financé le bien demande à se voir attribuer une plus grande partie de la propriété du bien et obtient gain de cause auprès de la Cour d'appel. Au contraire, la Cour de cassation estime que « les personnes qui ont acheté un bien en indivision en ont acquis la propriété, sans qu'il y ait lieu d'avoir égard à la façon dont cette acquisition a été financée ». Ainsi, les deux ex-concubines sont réputées être propriétaires pour moitié, en l'absence de clauses relatives à leurs parts respectives.

²⁹ Art. 815-3 du Code civil.

³⁰ Art. 815-3 du Code civil.

³¹ Art. 552 du Code civil.

construction de la maison, ou même qu'Eric paye seul la construction, il n'en sera pas propriétaire. A ce titre, Eric n'a aucun droit sur la maison, il ne peut pas s'opposer aux décisions unilatérales de David de louer ou céder la maison³².

Anticipation possible. Cette solution est rarement conforme à l'intention des concubins. S'ils en sont informés à temps, ils peuvent éventuellement chercher à remédier à cette situation, de façon à ce qu'Eric soit associé à la propriété de la maison. Le plus simple est alors d'envisager soit une donation soit une vente par David à Eric de la moitié du terrain, avant construction, pour que celui-ci devienne indivis, de même que la maison construite par la suite dessus, toujours par accession. Des techniques sociétaires sont aussi envisageables³³.

Toutes ces solutions en matière de concubinage démontrent que les concubins sont peu protégés quant au maintien dans leur logement, dès lors qu'ils n'ont pas de droits de propriété sur le bien. La situation est différente pour le couple marié qui bénéficie de règles spécifiques pour encadrer les possibilités des époux de disposer du logement de la famille.

2- Les époux

Règles spéciales aux époux. Contrairement au concubinage, le mariage emporte pour les époux des droits et devoirs et obligations et l'application de règles organisant les rapports personnels et patrimoniaux des époux pendant le mariage. Sur le plan patrimonial, ces règles sont, pour certaines, impératives et, pour d'autres supplétives de volonté.

Régime primaire impératif. Les premières constituent le régime primaire impératif³⁴ : ce sont des règles qui s'appliquent à tous les couples

³² Cependant, son investissement pourra être invoqué en termes de créance, cf 2^{ème} partie.

³³ Nous ne les aborderons pas ici.

³⁴ Art. 212 à 226 du Code civil.

mariés, et dont ceux-ci ne peuvent se dispenser³⁵. Ces règles sont, pour certaines, destinées à permettre que chaque époux conserve une certaine autonomie, dans ses choix professionnels³⁶ mais aussi pour contracter avec des tiers³⁷. D'autres règles sont, au contraire, destinées à garantir à chaque époux une certaine interdépendance, à travers notamment le principe de contribution aux charges ménagères³⁸ et celui de la solidarité ménagère³⁹. Parmi ces dernières règles, figure aussi la co-disposition du logement de la famille⁴⁰ qui exige, pour qu'il soit valablement disposé des droits par lesquels est assuré le logement de la famille (entendu comme le lieu de vie du couple), le consentement des deux époux, à peine de nullité. Il en est ainsi même si ce logement est la propriété exclusive d'un époux : il ne peut en disposer, c'est à dire, notamment le louer ou le vendre, sans recueillir au préalable l'accord de son conjoint. C'est le seul modèle de couple pour lequel cette protection est prévue.

Régimes matrimoniaux. Les époux sont aussi soumis à des règles supplétives de volonté : celles de leur régime matrimonial. Un régime matrimonial est un ensemble de règles qui organise les rapports financiers des époux entre eux et avec les tiers pendant le mariage. Ces règles peuvent prévoir une grande autonomie des patrimoines des époux, ou, à l'inverse une mise en commun de certaines de leurs richesses. Plusieurs régimes sont proposés dans le Code civil aux époux et ceux-ci peuvent les aménager comme ils le souhaitent. Ils peuvent choisir initialement leur régime matrimonial en allant, avant le mariage, voir un notaire pour passer un contrat de mariage dans lequel ils indiquent le choix de leur régime. A défaut de contrat de mariage, les époux sont soumis au régime légal : la communauté d'acquêts⁴¹. Le choix de leur régime

³⁵ Art. 226 du Code civil.

³⁶ Art. 223 du Code civil. Cet article prévoit aussi que chacun des époux perçoit et dispose seul de ses gains et salaires.

³⁷ Art. 221 et 222 du Code civil.

³⁸ Art. 214 du Code civil.

³⁹ Art. 220 du Code civil.

⁴⁰ Art. 215 al. 3 du Code civil.

⁴¹ Art. 1393 du Code civil.

matrimonial peut être modifié au cours du mariage, en passant par une procédure de changement de régime matrimonial, qui suppose la rédaction d'une convention notariée et, dans certains cas, de passer devant le juge⁴².

Principaux régimes. Les solutions concernant la propriété du logement dépendent du choix de régime matrimonial opéré par les époux. La majorité des couples mariés sont soumis au régime légal de la communauté d'acquêts mais on observe en pratique une augmentation du nombre de couples qui optent par contrat pour le régime de séparation de biens⁴³. Selon le choix opéré, la situation des couples investissant dans un logement dans nos trois cas ne sera pas la même.

a – Dans le cas du régime légal de la communauté d'acquêts

Choix de ce régime. La communauté d'acquêts est le régime par défaut qui s'applique à tous les couples qui n'ont pas passé de contrat de mariage, mais c'est aussi un régime qui peut être choisi par contrat de mariage, ce qui permet aux époux de l'aménager selon leurs souhaits.

Répartition de l'actif. Dans ce régime, les biens des époux sont répartis en trois masses de biens : les biens propres d'un époux, les biens propres de l'autre, et les biens communs, qui sont la propriété des deux époux. Tous les biens que les époux avaient avant de se marier, et tous les biens qui leur sont donnés ou dont ils héritent au cours du mariage leur sont propres⁴⁴. Tous les gains et salaires des époux et tous les biens que l'un ou l'autre, ou les deux époux ensemble, acquièrent ou créent au cours du mariage sont des biens communs⁴⁵,

⁴² Art. 1397 du Code civil. Il faut aussi être demeuré deux ans sous le précédent régime matrimonial.

⁴³ Bien qu'il existe d'autres régimes matrimoniaux possibles, nous étudierons uniquement les deux choix les plus fréquents de régimes matrimoniaux par les époux : la communauté légale et la séparation de biens.

⁴⁴ Art. 1405 du Code civil. Il existe aussi d'autres catégories de biens propres prévues aux articles 1406 à 1408.

⁴⁵ Art. 1401 du Code civil. Sont aussi communs, en vertu de cet article, les fruits et revenus des biens propres des époux.

qui ont vocation à être partagés par parts égales⁴⁶ entre les deux époux à la dissolution du mariage.

Pouvoirs. Les biens propres d'un époux sont soumis à sa gestion exclusive⁴⁷ : il est seul à pouvoir disposer de ses biens, sans l'accord de son conjoint et sans que celui-ci puisse s'ingérer dans cette gestion. Les biens communs sont soumis à gestion concurrente pour les actes courants : chacun des époux peut agir seul⁴⁸. Mais pour les actes graves, comme la vente d'un bien commun, il faut l'accord des deux époux⁴⁹.

Prévalence des règles du régime primaire impératif. Cependant, ces règles de pouvoir dans le régime légal sont parfois altérées par les règles du régime primaire impératif qui prévalent sur toute règle contraire du régime matrimonial. Tel est le cas en ce qui concerne le logement de la famille car, que ce bien soit commun ou propre à un époux, la co-disposition s'impose, et le consentement des deux époux est nécessaire⁵⁰. Toutefois, les règles du régime primaire ne peuvent modifier que les règles de pouvoirs, et non celles de propriété des biens, qui dépendent des règles du régime matrimonial applicable.

Premier cas. Dans le régime légal de la communauté d'acquêts, les solutions en termes de propriété du logement varient dans nos trois cas. Dans le premier cas où Louis et Louise vivent dans le logement acquis par Louis, seul, la propriété de ce bien dépend de la date d'acquisition du bien. Si celle-ci est antérieure au mariage, le logement est son bien propre. Louise n'a donc aucun droit de propriété sur ce bien, mais, si Louis souhaite louer ou céder ce logement, il lui faudra obtenir le consentement de Louise, du fait de la nécessaire co-disposition du logement de la famille. Au contraire, si l'acquisition a lieu après la célébration du mariage, le bien est un acquêt, commun, même si Louis procède seul à cet achat. Le logement est donc, en

⁴⁶ Sauf aménagement contraire.

⁴⁷ Art. 1428 du Code civil.

⁴⁸ Art. 1421 du Code civil.

⁴⁹ Art. 1422 et s. du Code civil.

⁵⁰ Art. 215 al. 3 précité.

principe⁵¹, la propriété des époux. En ce cas, il sera soumis à gestion concurrente pour les actes courants, et à co-gestion pour les actes graves. Pour disposer de ce bien, il faudra l'accord des deux époux.

Deuxième cas. Dans le deuxième cas, Jean et Jeanne souhaitent acheter ensemble leur logement. Là aussi, tout dépend de la date d'acquisition de ce bien. Si celle-ci a lieu avant le mariage, les époux seront propriétaires indivis du bien et, si ensuite ils se marient sous le régime légal, les parts de chacun dans le bien lui seront propres, car acquises avant le mariage. Si l'investissement a lieu après le mariage, le logement est aussi un acquêt, bien commun. Sur ce bien, les droits de propriété des époux sont égaux pendant le régime⁵². Peu importe ici que Jean puisse, par exemple, justifier d'un apport de fonds épargnés avant le mariage, donc propres, cela ne peut amener à envisager des quotes-parts de propriété inégalitaires pour les époux. En termes de pouvoirs, les solutions sont identiques à celles déjà évoquées dans le cas d'un logement qui constitue un bien commun.

Troisième cas. Dans le troisième cas, de David et Eric qui construisent ensemble une maison sur le terrain hérité par David, le terrain est propre à ce dernier ainsi que, par accession, la maison qui y est édifiée. Peu importe que l'héritage ou la construction aient lieu avant ou pendant le mariage, et quelles que soient les modalités de construction (même si les époux construisent la maison par eux mêmes) ou de financement de la maison, celle-ci sera propre à David⁵³. Eric n'aura, à l'inverse, aucun droit de propriété tant sur le terrain que sur la maison, mais devra consentir à l'acte si David souhaite louer ou vendre ce bien dans lequel ils vivent, du fait de la règle de co-disposition.

⁵¹ En principe seulement car il faut réserver le cas dans lequel Louis procède à un emploi ou un remploi de fonds propres. Cela suppose une déclaration unilatérale de sa part, dans l'acte d'acquisition, d'emploi ou de remploi, et qu'il finance sur des fonds propres au moins la moitié du coût global d'acquisition du bien. Art. 1406 du Code civil.

⁵² Cependant, les époux peuvent prévoir des clauses de partages inégaux des biens communs à la dissolution du régime.

⁵³ Le financement de la maison pourra cependant donner lieu à récompense ou créance entre époux : cf 2^{ème} partie.

Anticipation. Il se peut que les époux, là aussi, informés de ces solutions, souhaitent s'assurer que le bien sera leur propriété commune. En ce cas, il est envisageable, soit initialement par contrat de mariage, soit par la suite au moyen d'un changement de régime matrimonial, de modifier la nature du terrain avant la construction, ou de la maison, pour en faire des biens communs. Ce sont alors des apports de biens propres à la communauté. David peut aussi envisager de donner la moitié du terrain à son époux (afin que cela devienne aussi un bien propre pour celui-ci), ou de la lui vendre contre des fonds propres⁵⁴. En ce cas, chacun des époux serait propriétaire en propre de sa part du logement construit. Dans les deux cas, l'accord des deux époux serait nécessaire pour disposer de ce logement.

Le régime légal permet de reconnaître plus largement des droits de propriétaire sur le logement des deux époux, au conjoint de l'époux qui procède à l'acquisition pendant le mariage. Les solutions sont bien différentes si le couple a opté pour le régime de séparation de biens.

b – Dans le cas de la séparation de biens

Présentation du régime. Le régime de séparation de biens est adopté par contrat de mariage ou par une procédure de changement de régime au cours du mariage. Dans ce régime, le principe est que chacun des époux reste seul propriétaire des biens qu'il avait avant de se marier, des biens qu'il achète seul au cours du mariage, et de ses revenus. Il en a la gestion exclusive⁵⁵. Les époux peuvent cependant décider d'acheter des biens ensemble, qui seront alors soumis au droit commun de l'indivision. Les solutions à nos cas sont ici identiques à celles qui ont été évoquées en matière de concubinage à ceci près que l'époux, même non propriétaire du logement, est protégé des décisions unilatérales de

⁵⁴ Au contraire, la validité de la vente entre époux d'un bien propre vers la communauté reste encore discutée.

⁵⁵ Art. 1536 du Code civil.

son conjoint qui auraient pour effet de les priver du logement de la famille, par la règle de la co-disposition.

Etude des cas. En effet, dans le premier cas, où Louis acquiert seul le logement, celui-ci est son bien personnel, sa propriété exclusive, que l'investissement soit réalisé avant ou après l'adoption du régime de séparation de biens. Dans le deuxième cas, Jean et Jeanne achetant à deux le logement seront propriétaires indivis de ce logement. Dans le cas où ils souhaiteraient que leurs droits de propriétaires sur le bien ne soient pas égaux (eu égard notamment aux apports supérieurs de l'un d'entre eux), ils doivent le stipuler dans l'acte d'acquisition. A défaut, le bien sera réputé indivis par moitié entre eux⁵⁶. Les règles de pouvoir applicables seront celles du droit commun de l'indivision. Enfin, dans le troisième cas, tant le terrain que la maison qui y est édiflée seront la propriété personnelle de David, qui a hérité du terrain et ce, quelles que soient les modalités de financement et de réalisation de la construction. Eric restera néanmoins protégé par la règle de la co-disposition des décisions que David pourrait prendre seul concernant ce bien. Si le couple souhaite qu'Eric soit associé à la propriété de la maison, les mêmes remèdes de donation ou de vente entre eux du terrain ou de la maison sont envisageables. Une solution supplémentaire est cependant envisageable: prévoir dans le contrat de séparation de biens la stipulation d'une société d'acquêts. Il s'agit d'une mini-communauté, dont les époux déterminent librement dans leur contrat l'étendue. Si les époux optent pour une séparation de biens avec société d'acquêts, ils peuvent prévoir que le logement du couple fera partie de cette société d'acquêts par un apport par David à cette société du terrain. Cela permettra que le terrain, et la maison, soient ensuite la propriété des deux époux. Cependant, comme

⁵⁶ Cela résulte de l'article 1538 alinéa 3 du Code civil : « les biens sur lesquels aucun des époux ne peut justifier d'une propriété exclusive sont réputés leur appartenir indivisément, à chacun pour moitié. » Cette solution a notamment été affirmée dans l'arrêt : Civ. 1^{ère}, 5 octobre 1994 Bull. civ. I n° 273 p. 199.

dans le régime légal, la propriété des acquêts, au cours du mariage, est ici nécessairement répartie par parts égales entre les époux⁵⁷.

Protection particulière résultant du mariage. Selon le choix de régime matrimonial opéré par le couple⁵⁸, le mariage aura ou non pour effet de davantage associer les époux à la propriété du logement acquis. Mais, dans tous les cas, le mariage présente l'avantage pour l'époux non propriétaire de le protéger, par la co-disposition, en soumettant à son consentement les actes par lesquels l'époux propriétaire souhaiterait disposer des droits par lesquels est assuré le logement du couple. Cet avantage distingue le mariage du concubinage mais aussi du pacs. Bien que se retrouvent dans le cadre du pacs beaucoup des dispositions du régime primaire impératif des époux, la règle de la co-disposition du logement n'y est pas prévue.

3 – Les partenaires

Réforme de 2006, protection du logement. Le PACS, instauré en 1999, a été ensuite modifié en 2006. A la suite de cette réforme, le pacs s'est, sur beaucoup de points, rapproché du mariage. On retrouve chez les partenaires une règle proche de la contribution aux charges du mariage des époux avec l'aide matérielle réciproque des partenaires⁵⁹. Ceux-ci sont aussi, comme les époux, tenus solidairement des dettes contractées pour les besoins de la vie courante⁶⁰. Au contraire, la protection du logement du couple a beaucoup tardé à être

⁵⁷ Des clauses de répartition inégale des acquêts à la dissolution du régime sont aussi possibles.

⁵⁸ Il existe d'autres régimes que les deux étudiés. Dans le régime de la participation aux acquêts, les solutions en termes de propriété sont identiques à celles du régime de la séparation de biens car ces deux régimes fonctionnent de la même façon pendant le mariage. Dans l'ancien régime légal de la communauté de biens meubles et d'acquêts (auquel sont soumis tous les couples qui se sont mariés sans contrat avant le 1^{er} février 1966), les solutions sont identiques à celles de l'actuel régime légal. Il reste le régime de la communauté universelle dans lequel, sauf stipulation particulière, le logement du couple sera un bien commun, qu'il soit acquis par un seul époux, tant avant qu'après le mariage, ou construit sur un terrain hérité par un époux.

⁵⁹ Art. 515-4 al. 1^{er} du Code civil.

⁶⁰ Art. 515-4 al. 2 du Code civil.

intégrée dans le pacs : elle l'est seulement depuis 2014 et uniquement lorsque ce logement est loué⁶¹. Les partenaires ne sont donc pas protégés contre les décisions unilatérales de leurs compagnons ayant pour effet de disposer des droits par lesquels est assuré le logement du couple.

Régimes patrimoniaux. La loi de 2006 a aussi modifié les règles concernant l'organisation des régimes patrimoniaux des partenaires. Dans les pacs conclus avant 2007, tous les biens dont l'un ou l'autre ou les deux partenaires ensemble faisaient l'acquisition après le pacs étaient présumés indivis⁶². Depuis 2007, les partenaires ont le choix, lorsqu'ils se pacsent, entre deux régimes : le régime de séparation des patrimoines⁶³, et le régime d'indivision des acquêts⁶⁴. A défaut de choix exprès, les partenaires sont soumis au régime de séparation des patrimoines⁶⁵.

Règles d'ordre public ? Une des plus grosses incertitudes qui demeure aujourd'hui en doctrine en matière de pacs porte sur les possibilités d'aménagement des règles qui prévoient les régimes patrimoniaux des partenaires. Une partie de la doctrine estime qu'il est possible aux partenaires d'aménager ces deux régimes⁶⁶, alors qu'une autre partie de la doctrine considère au contraire que les partenaires n'ont, en fait, que le choix entre ces deux régimes tels qu'ils sont prévus par la loi⁶⁷. Les textes semblent en effet

⁶¹ Art. 1751 précité.

⁶² Sauf clause contraire dans la convention de pacs pour les meubles meublants et dans l'acte d'acquisition ou de souscription pour les autres biens selon l'ancien article 515-5 du Code civil.

⁶³ Art. 515-5 du Code civil.

⁶⁴ Art. 515-5-1 et 515-5-2 du Code civil.

⁶⁵ Art. 515-5 du Code civil.

⁶⁶ Fulchiron H., Le nouveau pacs est arrivé !, *Defrénois* 2006, p. 1621 ; Flour Y., in Grimaldi (dir.), Dalloz Action, Droit patrimonial de la famille 2015-2016, n° 511-83 ; Carillo J., Aménagements possibles d'un contrat de pacs, *AJ Famille* 2012, p. 536 ; Bosse-Platière H., in Murat (dir.), Dalloz action, Droit de la famille 2014/2015, n°152.112 ; Mauger-Vielpeau L., Les 10 ans du pacs (La relecture de la décision du Conseil Constitutionnel du 9 novembre 1999, dix ans plus tard), *PA* 2010, n°5, p. 3 ; Simler P. et P. Hilt, Le nouveau visage du PACS ; un quasi-mariage », *JCP G* 2006, I, 161 ; Depondt A., Le pacs : aspects patrimoniaux, *Droit et patrimoine* 2008, p. 173.

⁶⁷ Hardy G., L'apport d'un bien en pacs, *JCP N* 2013, act. 405 ; Dassy J.-B. et Migeon-Cros M.-G., Les partenaires communautaires, *AJ Famille* 2011, p. 141 ; Grimaldi M., Etats généraux du droit de la famille : Les biens du couple, *GP* 2013, n°89, p. 19 ; de Benalcazar S., Eloge de la raison juridique ou la remontée des enfers – Sur la réforme du régime légal du pacs, *Droit famille* 2007, Etude 2 ; Lebeau M., Brèves remarques sur la nature de l'indivision d'acquêts des partenaires liés par un pacs, *Defrénois*, 2010, p. 2189 ; Autem D., Les contrats entre partenaires au service de leur régime patrimonial, *Mélanges Dekeuwer-Defossez F.*, p. 5 ; Murat

formulés comme des dispositions d'ordre public, n'envisageant expressément que sur très peu de points la possibilité de stipuler des dispositions contraires⁶⁸. Les partenaires sont cependant autorisés à modifier facilement leur choix par une procédure simple de changement de régime⁶⁹. Mais, a priori, leur choix est résumé à une alternative : régime de séparation des patrimoines, ou régime optionnel d'indivision des acquêts.

a – Régime par défaut de séparation des patrimoines

Régime identique à la séparation de biens des époux. Le régime par défaut des partenaires est la séparation des patrimoines, régime similaire à la séparation de biens des époux. Chaque partenaire reste donc seul propriétaire des biens qu'il acquiert au cours du régime ou a acquis avant, sauf à ce que les partenaires investissent ensemble, le bien étant alors indivis entre eux.

Solutions aux cas. Il en résulte dans nos trois cas les mêmes solutions que dans le régime de séparation de biens des époux. Avec le même principe selon lequel, peu importent les modalités de financement du bien, à défaut de stipulation contraire, les partenaires qui acquièrent un bien en indivision sont réputés être propriétaires par parts égales. Cependant, la possibilité d'une stipulation conventionnelle d'une société d'acquêts dans le contrat n'est sans doute pas envisageable dans le pacs. En outre, les partenaires ne sont, contrairement aux époux séparés de biens, pas protégés par la règle de la co-disposition du logement donc Louise et Eric, dans le premier et le troisième cas, ne pourraient s'opposer aux décisions unilatérales de Louis et David de louer ou céder le logement.

P., Les régimes matrimoniaux et les régimes « pacsimoniaux » à l'épreuve de la rupture des couples, *JCP N* 2011, 1206

⁶⁸ C'est le cas du début de l'article 515-5-3 et du dernier alinéa de l'article 515-7 du Code civil.

⁶⁹ Art. 515-3 du Code civil.

b - Le régime optionnel d'indivision des acquêts

Présentation du régime optionnel. Dans le régime optionnel d'indivision des acquêts, chacun des partenaires reste seul propriétaire des biens qu'il possédait avant le pacs, des biens qui lui sont donnés ou dont il hérite. Sont indivis par moitié tous les biens acquis par l'un ou l'autre des partenaires au cours du régime⁷⁰, ainsi que les biens qu'ils achètent ensemble⁷¹. Ce régime est très inspiré du régime légal des couples mariés mais s'en distingue par le sort réservé aux gains et salaires : ceux des époux sont immédiatement communs dès qu'ils sont perçus⁷², tandis que ceux des partenaires ne deviennent indivis qu'une fois investis dans des acquisitions⁷³.

Premier cas. Le sort du logement des partenaires dans nos trois cas peut être différent s'ils choisissent d'opter pour ce régime au lieu du régime par défaut. Dans le cas de Louis, seul acquéreur du logement, la propriété de celui-ci dépend de la date d'acquisition du bien. Si celle-ci intervient avant l'adoption du régime optionnel, Louis est seul propriétaire et Louise ne peut s'opposer aux décisions de celui-ci même si elles ont pour effet de la priver du logement. Au contraire, si l'acquisition a lieu au cours du régime, le logement est, en principe⁷⁴, indivis par moitié entre Louis et Louise, sans recours en contribution possible. Même si Louis paye seul la totalité du prix, les partenaires en seront propriétaires par parts égales, sans qu'aucune stipulation contraire, visant notamment à modifier la répartition de la propriété entre eux, ne soit possible⁷⁵. Dans ce cas en termes de pouvoirs, sauf aménagement contraire par les

⁷⁰ Sous réserve des exceptions prévues à l'article 515-5-2 du Code civil

⁷¹ Art. 515-5-1 du Code civil.

⁷² Art. 1401 du Code civil.

⁷³ Art. 515-5-1 et 515-5-2 du Code civil.

⁷⁴ Sauf si Louis procède à un emploi de fonds qu'il possédait avant le régime ou qui lui ont été donnés ou dont il a hérité selon l'article 515-5-2 4° et 5° en déclarant dans l'acte l'origine de ces fonds.

⁷⁵ Si l'on part du postulat que les dispositions organisant les régimes patrimoniaux des partenaires sont d'ordre public.

partenaires, chacun a un pouvoir de gestion concurrente pour les actes courants tandis que les autres actes sont soumis à la règle de l'unanimité⁷⁶.

Deuxième cas. Dans le cas de Jean et Jeanne qui achètent à deux le logement, s'ils réalisent cette opération au cours du régime⁷⁷, le bien sera indivis par moitié. Il ne leur sera pas possible de prévoir une indivision dans d'autres proportions⁷⁸, même si l'un des deux finance davantage l'acquisition que l'autre. Cette différence de financement ne peut avoir d'effet sur la répartition de propriété ni donner lieu à une compensation financière à la dissolution⁷⁹. Quant aux pouvoirs, les solutions sont identiques à celles du cas précédent.

Troisième cas. Dans le cas où David et Eric construisent ensemble une maison sur le terrain hérité par David, la maison reste, comme le terrain, sa propriété, par accession. Sur le plan des pouvoirs, cela signifie que David peut, seul, prendre les décisions concernant le sort du bien et qu'Eric ne peut s'y opposer, quel que soit son investissement personnel ou financier dans la construction de la maison. Si les partenaires sont avertis de ce risque et qu'ils souhaitent être ensemble propriétaires du bien, David peut vendre ou donner la moitié du terrain à Eric, le terrain et la maison seront alors indivis entre eux.

Changements de régimes rapides. Dans tous les cas, si, par exemple, des partenaires soumis au régime optionnel ne sont pas satisfaits des conséquences attachées à l'acquisition de leur logement sous ce régime, ils peuvent très facilement en changer, pour le régime séparatiste, avant l'acquisition et inversement. Cela suppose toutefois qu'ils soient informés des différences réelles attachées au choix de chacun de ces régimes selon leur situation.

⁷⁶ Art. 515-5-3 du Code civil.

⁷⁷ Dans le cas où l'acquisition a lieu avant le régime, les règles du concubinage s'appliqueront si le couple n'était pas encore pacsé ou bien celles du régime de séparation de patrimoines si le couple était déjà pacsé mais a changé de régime en faveur du régime optionnel.

⁷⁸ Toujours selon l'idée que les textes sont d'ordre public.

⁷⁹ Cf 2^{ème} partie.

Conséquences de la propriété du logement à la fin de l'union. Que le couple soit en concubinage, marié ou pacsé, selon les cas, le logement acquis pourra être la propriété des deux compagnons ou d'un seul. Cela joue évidemment sur les pouvoirs de chacun sur le bien pendant l'union du couple. Mais cela influe aussi sur les droits de chacun sur ce bien en cas de dissolution du couple, et de façon beaucoup plus douloureuse. En effet, si, au sein d'un couple de compagnons, celui qui se trouve privé de propriété sur le logement peut trouver inquiétant d'être à la merci des décisions unilatérales de son compagnon de louer à un tiers le logement, ou de le vendre, il vivra beaucoup plus mal le fait que son absence de droit de propriété sur le bien le prive en principe de tout droit à rester dans le logement au moment de la dissolution du couple, que celle-ci résulte d'une séparation, ou du décès d'un de ses membres.

B – A la dissolution du couple

Causes de dissolution du couple. En cas de dissolution du couple, chaque compagnon souhaite souvent bénéficier d'une certaine protection afin de ne pas être contraint de quitter le logement par son ex-compagnon en cas de séparation, ou par ses héritiers à son décès. La protection accordée à chacun selon le statut du couple est variable et dépend aussi de la façon dont le couple est dissout. Il y a plusieurs causes de dissolution des couples mais les causes communes à tous les couples sont que ceux-ci prennent fin tant par la rupture du concubinage, du pacs ou du mariage, que par le décès d'un des deux membres du couple, qu'il soit concubin, partenaire ou époux⁸⁰.

Souhait fréquent de conserver le logement. Dans les deux cas, il faut déterminer qui, au sein du couple, pourra réclamer des droits à la conservation du logement du couple. Cela dépend généralement de la propriété du bien : seul le propriétaire du bien peut, souvent, réclamer des droits sur celui-ci. Cela

⁸⁰ Art. 227 du Code civil pour le couple marié et art. 515-7 pour les partenaires.

signifie aussi que, lorsque le bien est la propriété indivise ou commune des deux membres du couple, chacun a, en principe, un droit équivalent à réclamer l'attribution du bien. Cependant, le logement fait l'objet de mesures particulières en cas de décès d'un des membres du couple car la loi prévoit au profit de certains compagnons survivants un droit au maintien dans le logement du couple.

1– En cas de séparation

Rupture et juge. L'organisation des conséquences de la séparation ne se fait pas de la même façon selon que le couple était ou non marié. S'il ne l'était pas, les ex-concubins ou partenaires doivent en principe se mettre d'accord pour régler entre eux les conséquences de leur séparation. Ce n'est qu'en cas de conflit qu'ils pourront saisir le juge. Au contraire, dans le couple marié, le juge intervient nécessairement pour que la rupture du couple marié par le divorce soit décidée et les conséquences de leur séparation sont, à l'occasion, déterminées. Les règles organisées en faveur des époux en matière de logement en cas de divorce sont clairement beaucoup plus protectrices.

a – Le couple non marié

Formes. La séparation du couple non marié est simple et rapide, que les deux concubins ou partenaires soient tous les deux d'accord pour la séparation, ou qu'un seul des deux prenne la décision ou l'impose à l'autre. Cela ne suppose aucune formalité en matière de concubinage et aussi très peu de démarches en matière de pacs⁸¹. Les conséquences de cette séparation doivent être décidées de façon amiable entre les concubins et les partenaires. Ils doivent notamment se

⁸¹ Ainsi qu'il a déjà été évoqué, la dissolution tant unilatérale que conjointe du pacs est simple et rapide.

mettre d'accord pour savoir qui pourra rester dans l'ancien logement du couple après la séparation. Ceci est évidemment lié à la propriété du bien.

Cas numéro un. Dans le cas de Louis, seul acquéreur du logement, celui-ci, dès lors qu'il n'est pas marié et, sauf s'il était soumis au régime optionnel du pacs, seul propriétaire du logement. Il est ainsi seul à avoir des droits à conserver ce logement et à y demeurer, et seul à décider s'il souhaite vendre ce bien. Louise n'a aucun droit sur ce bien, qu'elle devra quitter. Par ailleurs, si elle a fait des investissements dans ce logement, elle n'est pas du tout sûre d'en obtenir le remboursement⁸². Si Louis était soumis au régime optionnel du pacs, le bien est au contraire indivis et la situation du couple se rapproche de celle du second cas pour tous les autres couples non mariés.

Cas numéro deux. Si Jean et Jeanne ont acheté ensemble leur logement, ils en sont propriétaires indivis, dans tous les cas. Mais, comme ils ne peuvent plus vivre ensemble dans ce bien, il va souvent falloir partager ce bien. Ce partage doit en principe se faire de façon amiable. Les compagnons peuvent décider de vendre le bien indivis et de se partager le prix, ou que l'un des deux rachète sa part à l'autre. En ce cas, si, dans l'acte d'acquisition, était prévue une répartition particulière de la propriété entre eux, la répartition du prix de vente se fera en conséquence. En revanche, à défaut, la répartition du prix se fera par parts égales entre eux, peu importe comment ils ont, en fait, contribué au financement. Par exemple, si un des deux concubins ou partenaires a, en réalité, seul remboursé la totalité du prix de vente, il ne pourra pas réclamer une plus grande part du prix de vente au moment du partage, il devra réclamer une créance, et n'est pas sûr d'obtenir gain de cause⁸³. La dernière option est de rester en indivision, quitte à ce que celui qui y demeure verse à l'autre une indemnité d'occupation, ou bien de mettre le bien en location. C'est une solution qui peut être envisagée quand, du fait par exemple des travaux réalisés dans le

⁸² Cf 2^{ème} partie.

⁸³ Cf 2^{ème} partie.

bien, et des prêts en cours, la vente du bien au prix du marché ne couvrirait pas les prêts restants à rembourser par le couple.

Cas numéro trois. Dans le cas de David et Eric qui ont, ensemble, fait construire une maison sur le terrain hérité par David, sauf organisation contraire des compagnons (par la vente ou la donation de la moitié du terrain par David à Eric) la maison est la propriété de David. Comme dans le premier cas, David est seul à avoir des droits à la conservation du bien, Eric n'a aucun droit sur la maison, même s'il l'a entièrement financée, ou construite de ses mains. Il n'est même pas totalement assuré d'obtenir le remboursement de son investissement dans la maison⁸⁴. Au contraire, si David a associé Eric à la propriété du bien, la situation est similaire à celle du deuxième cas.

La situation, au sein du couple non marié, du compagnon qui n'est pas propriétaire du logement est donc assez précaire ; le mariage permet, au contraire, une meilleure protection.

b – Le couple marié

Formes de la rupture. Si le couple est marié, la rupture de celui-ci va être plus formelle et prendre davantage de temps. Elle suppose de passer par un divorce. Il existe quatre cas de divorces⁸⁵ et deux types de procédures. En premier lieu, le divorce par consentement mutuel⁸⁶ peut être choisi par les deux époux qui s'accordent tant sur le principe que sur l'ensemble des effets de divorce. La procédure est alors gracieuse et suppose de consulter un avocat (commun ou un chacun) pour qu'il rédige une convention de divorce organisant tous les effets du divorce. Ensuite, le couple présente cette convention au juge qui, après avoir vérifié l'accord des époux et le contenu de la convention,

⁸⁴ Cf 2^{ème} partie.

⁸⁵ Art. 229 du Code civil.

⁸⁶ Art. 230 et suivants du Code civil.

prononcera le divorce⁸⁷. C'est la procédure la plus rapide et moins onéreuse. Les trois autres cas de divorce, soumis à une procédure commune, sont : le divorce accepté⁸⁸, dans lequel les époux s'accordent sur le principe du divorce mais s'opposent sur certains effets du divorce ; le divorce pour altération définitive du lien conjugal⁸⁹ qui suppose que les époux soient séparés depuis au moins deux ans, et le divorce pour faute, invoqué lorsqu'un époux a commis des violations graves ou renouvelées des devoirs et obligations du mariage⁹⁰. Dans tous les cas, la procédure commence par une première audience auprès du juge qui prononce ensuite l'ordonnance de non conciliation et une seconde au cours de laquelle le divorce peut être prononcé.

Même s'ils n'optent pas pour un divorce par consentement mutuel, les époux sont de plus en plus incités à régler entre eux les conséquences de leur divorce. S'ils se mettent d'accord sur certains des effets du divorce⁹¹, le juge ne tranchera plus ensuite que les points de conflit qui demeurent. Pour le partage de leurs biens, les époux sont tenus d'aller devant un notaire dès lors qu'ils ont un immeuble au moins à partager.

Cas numéro un. Dans la majorité des cas, si Louis et Louise étaient mariés, que le couple ait choisi un régime séparatiste, ou ait été soumis au régime de communauté légale et à condition en ce cas que l'acquisition ait eu lieu avant le mariage, Louis est seul propriétaire du bien acquis. En ce cas, le principe est déjà que, même s'il en est propriétaire, Louis ne peut seul décider de vendre ou de louer ce bien tant que le divorce n'est pas prononcé : il lui faut l'accord de Louise. En effet, la règle de la co-disposition du logement de la famille joue tant que le divorce n'est pas prononcé.

A la suite du divorce, Louis, propriétaire du logement, en fait la reprise, qu'il s'agisse d'un bien propre, sous un régime de communauté, ou d'un bien

⁸⁷ Il peut aussi refuser d'homologuer la convention de divorce : art. 232 du Code civil.

⁸⁸ Art. 233 et 234 du Code civil.

⁸⁹ Art. 237 et 238 du Code civil.

⁹⁰ Rendant intolérable le maintien de la vie commune. Art. 242 à 246 du Code civil.

⁹¹ Et obtiennent du juge l'homologation de ces accords. Art. 265-2 et 268 du Code civil.

personnel sous un régime de séparation de biens. Cependant, il y a des exceptions liées aux modalités d'exécution de la prestation compensatoire⁹². La prestation compensatoire est destinée à compenser la disparité que la rupture du mariage crée dans les conditions de vie respectives des ex-époux, le changement de train de vie qui en résulte. Elle s'exécute en principe en capital mais, lorsque ce n'est pas possible, le juge peut prévoir qu'elle s'exécutera sous la forme d'attribution de biens en propriété ou d'un droit d'habitation ou d'usufruit consenti au conjoint sur un bien appartenant à celui qui doit payer la prestation. Cela peut notamment concerner le logement du couple, dont la propriété ou la jouissance temporaire, peut ainsi être attribuée à l'époux créancier, même s'il n'en est pas initialement propriétaire⁹³.

Cas numéro deux. Il y a par ailleurs une exception à la propriété exclusive du bien par Louis : le cas dans lequel le couple est marié sous le régime légal et où Louis procède à l'acquisition pendant le mariage. Le bien est alors un bien commun pour les époux et on se rapproche de la situation du deuxième cas, où Jean et Jeanne achètent à deux le logement. Le bien appartient aux deux époux, soit en indivision s'ils étaient soumis au régime de séparation de biens, soit à titre de bien commun s'ils étaient en communauté. Dans les deux cas, à la suite du divorce, le bien se trouve en indivision et il va falloir le partager. Si les époux étaient séparés de biens, le partage du prix se fera en fonction de la répartition de propriété prévue dans l'acte d'acquisition, ou, à défaut, par parts égales. Si un époux a trop payé, il ne pourra que réclamer une créance⁹⁴. Quant aux époux mariés sous le régime de communauté légale, il faut procéder, à la suite du divorce, à la liquidation du régime matrimonial : le partage des biens communs des époux ne se fait pas isolément les uns des autres⁹⁵.

⁹² Art. 270 et s. du Code civil.

⁹³ Art. 274 du Code civil.

⁹⁴ Cf 2^{ème} partie.

⁹⁵ Art. 1467 du Code civil.

Cas numéro 3. Concernant la maison construite par David et Eric sur le terrain hérité par David, dans tous les cas où ils n'ont pas prévu un arrangement conventionnel autre (par une donation ou vente de la moitié du terrain de David à Eric), David est seul propriétaire de la maison. Comme dans le premier cas, il ne peut en disposer sans le consentement d'Eric jusqu'au divorce et il récupérera le bien, sauf à ce qu'il en soit prévu autrement par le juge au titre de la prestation compensatoire.

Il y a donc une plus grande protection du compagnon non propriétaire du logement dans le mariage que dans le pacs ou dans le concubinage. La protection est aussi renforcée dans le mariage en cas de décès.

2- En cas de décès

Succession civile et couple. Les trois types de couples prennent fin par le décès d'un des compagnons. La situation du survivant des deux est alors précaire. Elle peut déjà l'être sur le plan successoral : de ce point de vue, le mariage présente beaucoup d'avantages par rapport à tous les autres modèles de couples. En effet, le conjoint survivant est le seul à bénéficier, en vertu de la loi, d'une part dans la succession du défunt, c'est à dire qu'il est seul à pouvoir en principe hériter du défunt même si celui-ci n'a pas prévu de testament en sa faveur⁹⁶. Le partenaire et le concubin n'hériteront de leur compagnon que si celui-ci l'a prévu par testament.

Fiscalité. Le partenaire et le concubin ne sont cependant pas dans une situation identique : si le partenaire est avantagé par testament, il hérite, comme

⁹⁶ Art. 756 et s. du Code civil.

le conjoint marié, sans taxation⁹⁷. Au contraire, le concubin survivant supporte un impôt de 60 % sur la part nette héritée de son concubin⁹⁸.

Logement. Par ailleurs, le plus souvent, le survivant des compagnons souhaite demeurer dans le logement qu'il partageait avec le défunt avant sa mort. Ses chances d'obtenir satisfaction dépendront du statut de couple choisi. En l'absence de précaution, seul le conjoint survivant bénéficie d'un vrai statut protecteur ; le partenaire survivant a, quant à lui, une protection plus réduite tandis que la protection du concubin survivant est inexistante. A défaut de protection légale ou en complément de celle-ci, les compagnons peuvent organiser une protection conventionnelle du survivant, par différents moyens.

a – Solutions légales

Cas du compagnon survivant unique propriétaire du logement. Quel que soit le statut du couple, le maintien du compagnon survivant dans le logement du couple est garanti dès lors qu'il en est le seul propriétaire. Ainsi, qu'ils soient mariés ou non, dans le premier cas, si Louise précède, Louis est bien assuré de demeurer dans leur logement⁹⁹. De même, dans le troisième cas, David pourra sans difficulté rester dans la maison construite sur le terrain qui lui appartient en cas de prédécès d'Eric¹⁰⁰.

Cas du logement propriété du couple ou du seul défunt. En revanche, la situation est différente dès lors que le couple est propriétaire à deux du bien ou que le défunt en était seul propriétaire. Dans le cas du couple marié, le conjoint survivant bénéficie d'une protection réelle car deux droits lui sont reconnus. En premier lieu, le conjoint survivant aura un droit de jouissance

⁹⁷ Art. 796-0 bis du Code général des impôts.

⁹⁸ Art. 777 du Code général des impôts. Après abattement de 1594 euros : art. 788. IV du Code général des impôts.

⁹⁹ Dès lors qu'il en est seul propriétaire, sauf à ce que le bien ait été acquis pendant l'union sous le régime de communauté légale pour un époux ou sous le régime optionnel du pacs.

¹⁰⁰ Sauf à ce qu'il ait conventionnellement associé Eric à la propriété du terrain.

gratuite d'un an du logement du couple et de ses meubles¹⁰¹. C'est un droit d'ordre public, dont il ne peut être privé. Le conjoint survivant est donc assuré de rester dans les lieux pendant un an. Le partenaire survivant bénéficie aussi de ce droit de jouissance gratuite pendant un an, à ceci près que ce n'est pas un droit d'ordre public¹⁰². En second lieu, le conjoint survivant bénéficie du droit viager¹⁰³, qui lui permet de rester dans le logement avec les meubles jusqu'à son propre décès. Ce droit n'est pas d'ordre public, il ne s'applique que si le défunt ne l'en a pas privé par testament authentique. Il se déduit des droits successoraux du conjoint. Si le conjoint a droit en vertu de la loi à 1 000 au titre de ses droits successoraux et que le droit viager est évalué à 750, le conjoint pourra obtenir le bénéfice de son droit viager et prendre la différence, soit 250, en droits successoraux. Mais dans la même hypothèse, si le droit viager est évalué à 1 100, le conjoint n'aura droit à aucun complément dans la succession mais ne sera pas tenu d'indemniser la succession pour l'excédent. Au contraire du premier, ce second droit ne profite pas au partenaire survivant.

Ainsi, le statut successoral légal du conjoint survivant est protecteur en matière de logement. Au contraire, le compagnon non marié survivant n'est pas du tout assuré de rester dans le logement.

Cas numéro deux. Si le logement était indivis ou commun, le survivant des deux reste propriétaire de sa part du bien, mais la part du défunt entre dans sa succession. Ses héritiers les recueillent. Le survivant peut toutefois, en cas de mariage ou de pacs, demander l'attribution préférentielle du logement du couple et de son mobilier, c'est-à-dire obtenir que le bien soit soustrait au partage pour lui être attribué¹⁰⁴, moyennant, éventuellement, le paiement d'une soulte. Cette attribution préférentielle ne joue pas au profit du concubin survivant, sauf à ce qu'il ait été avantagé par testament¹⁰⁵.

¹⁰¹ Art. 763 du Code civil.

¹⁰² Art. 515-6 dernier alinéa du Code civil.

¹⁰³ Art. 764 du Code civil .

¹⁰⁴ Art. 831 du Code civil.

¹⁰⁵ Avec une vocation universelle ou à titre universel : art. 833 du Code civil.

Cas du logement, propriété exclusive du défunt. Si le bien était la seule propriété du défunt comme dans le premier cas en cas de prédécès de Louis ou dans le troisième cas si Eric survit à David, le survivant n'a aucun droit légal à demeurer dans le logement, sauf en cas de pacs pendant un an. Plus globalement, le compagnon survivant n'est pas l'héritier légal du défunt, ce qui ajoute à la précarité de sa situation.

Par conséquent, le couple non marié a tout intérêt à anticiper ce risque de décès et organiser volontairement la protection du survivant afin qu'il puisse avoir des droits sur leur logement.

b – Aménagement volontaires

Libéralités et quotité disponible. Le couple peut souhaiter protéger le compagnon survivant en lui transmettant des droits sur son patrimoine ou sur certains biens déterminés, en cas de prédécès. Ces aménagements sont possibles, quel que soit le statut du couple. Dès lors que ces avantages sont destinés à donner des droits successoraux, ils sont soumis à une limite : ils ne peuvent excéder la quotité disponible, quote-part de sa succession dont le défunt peut librement disposer sans porter atteinte à la réserve. La réserve est la part de la succession, réservée aux héritiers réservataires du défunt, ses descendants ou, à défaut, son conjoint. En présence d'enfants, cette quote-part varie selon leur nombre : si le défunt laisse un enfant, il ne peut disposer que de la moitié de sa succession, s'il en laisse deux, il ne peut disposer que d'un tiers de sa succession, à partir de trois enfants, un quart seulement de sa succession est disponible.

Quotité disponible spéciale entre époux. Tout concubin ou partenaire survivant peut être avantagé par libéralités, sans réduction, dans les limites de cette quotité disponible, dite ordinaire. En revanche, le conjoint survivant peut

être avantagé au delà de ces limites car il bénéficie d'une quotité disponible spéciale entre époux, qui est plus étendue. Elle permet de transmettre à son conjoint soit la quotité disponible ordinaire, soit la totalité en usufruit de la succession, soit un quart en pleine propriété et les trois quarts en usufruit¹⁰⁶.

Acquisition du logement en tontine. Des aménagements volontaires¹⁰⁷ sont envisageables à différentes étapes pour s'assurer que le survivant des compagnons pourra rester dans leur logement. Cela peut, en premier lieu, être prévu au moment de l'acquisition du logement. Si celle-ci est le fait des deux compagnons, comme dans le deuxième cas, une première solution consiste à acquérir le bien en tontine. Par ce biais, au décès du premier des deux co-acquéreurs, le compagnon survivant est réputé seul et unique acquéreur et propriétaire du bien dès la date d'acquisition. La tontine constitue un contrat aléatoire, qui repose sur l'aléa de l'ordre des décès des co-acquéreurs. Elle suppose donc qu'il n'y ait pas une différence d'âge trop importante entre les co-acquéreurs, ni un financement exclusif du bien par un seul d'entre eux, sous peine que l'aléa tombe. Cette solution est surtout envisageable pour des époux ou partenaires en régime de séparation de biens¹⁰⁸, ou encore pour des concubins. L'avantage civil de ce mécanisme est que le survivant acquiert la propriété exclusive de ce bien en dehors de toute succession, sans se heurter à la limite de la quotité disponible. Pour autant, l'intérêt fiscal de ce procédé est désormais assez limité : la tontine n'échappe à l'impôt que si le bien constituait la résidence principale du couple et a, au décès du premier des compagnons, une valeur inférieure à 76 000 euros¹⁰⁹. Dès que la valeur du bien est supérieure à cette somme, des frais de transmission à titre gratuit sont dus sur la moitié du bien. Cela reste avantageux pour les époux et partenaires, qui sont exonérés de

¹⁰⁶ Art. 1094-1 du Code civil.

¹⁰⁷ Nous n'étudierons ici, pour des raisons de concision, que les solutions les plus fréquentes.

¹⁰⁸ L'adoption d'une tontine pour une acquisition par des époux communs en biens ou des partenaires soumis au régime optionnel présente une utilité pratique négligeable dès lors que le bien devient, au décès du premier des co-acquéreurs, rétroactivement, un acquêt commun ou indivis, et ne permet donc pas l'attribution d'une propriété exclusive au survivant.

¹⁰⁹ Art. 754-A du Code général des impôts.

ces droits mais peut s'avérer très lourd pour les concubins, imposés à hauteur de 60 %. Enfin, la tontine présente aussi de réels inconvénients en cas de séparation du couple car, pour sortir de la tontine, l'accord des deux co-acquéreurs est nécessaire. Si un seul des deux veut vendre le bien et que l'autre s'y oppose, la tontine demeure. Seul le survivant aura vocation à la propriété exclusive du bien. Et, dans l'attente du premier décès, l'organisation de la jouissance du bien entre les co-acquéreurs peut être source de difficultés. Un inconvénient supplémentaire a été révélé en jurisprudence : le co-tontinier assassin conserve le bénéfice de la tontine¹¹⁰.

Faculté d'acquisition du logement indivis. La tontine peut donc présenter une solution intéressante à condition de mesurer pleinement ses avantages et inconvénients. C'est une première solution envisageable pour Jean et Jeanne. Une seconde solution consiste, toujours au moment de l'acquisition du bien indivis, à stipuler une faculté d'acquisition au profit du compagnon. C'est une organisation conventionnelle d'un mécanisme proche de celui de l'attribution préférentielle, utile surtout au profit du concubin survivant¹¹¹.

Transmission de droits en pleine propriété sur le logement par testament. En second lieu, des solutions sont aussi concevables après l'acquisition du logement, par libéralité, le plus souvent par testament. Selon les cas, les compagnons souhaiteront soit que le survivant bénéficie de la pleine propriété du logement, soit qu'il en conserve simplement la jouissance. La première option permet au survivant, non seulement de continuer à habiter le logement, mais aussi d'en disposer à sa guise. Le testament a alors pour objet de transmettre la pleine propriété, soit de la totalité du bien si le disposant en est seul propriétaire soit de sa part, en cas d'indivision. C'est donc une option

¹¹⁰ Civ. 3è, 5 déc. 2012, D. 2012, 2964.

¹¹¹ Dès lors que le concubin ne bénéficie pas du mécanisme légal d'attribution préférentielle à défaut d'avoir été avantagé par testament de façon universelle ou à titre universel.

envisageable dans les trois cas étudiés¹¹². Cependant, la transmission de ce logement, s'il est le principal élément du patrimoine du défunt comme souvent, peut se heurter à la limite de la quotité disponible. Si la valeur du logement excède cette quotité, la libéralité sera réduite, et le compagnon survivant devra payer à la succession une compensation pour l'excédent. Par exemple, si le défunt laisse un enfant, que le patrimoine du défunt est de 400 et que la valeur du logement est de 300, la quotité disponible est de 200, la propriété transmise, de 300, est excessive, le compagnon survivant devra payer 100 à la succession.

Transmission du seul usufruit. Le disposant ne souhaite, cependant, pas toujours transmettre la pleine propriété du logement à son compagnon, afin de ne pas pénaliser ses enfants, surtout s'ils ne sont pas communs au couple. En effet, si le bien est transmis en pleine propriété au survivant, il échappe définitivement aux enfants du défunt, qui n'ont pas vocation à hériter du survivant s'il n'est pas leur auteur. Le testateur peut alors préférer accorder des droits sur le logement à son compagnon survivant sans pour autant lui en transmettre la pleine propriété. Il peut alors disposer en sa faveur de droits en usufruit sur ce bien, lui permettant de rester dans les lieux jusqu'à son décès ou d'en tirer des revenus par la location, même s'il n'est alors pas autorisé à en disposer seul. Plusieurs difficultés peuvent alors se présenter. Une première résulte, pour le couple non marié, de la confrontation d'une libéralité en usufruit à une quotité disponible formulée en pleine propriété¹¹³. Si on reprend notre exemple, du défunt qui laisse un enfant, et des biens d'une valeur de 400 avec un logement d'une valeur de 300, l'usufruit, portant sur un bien de 300, excède la quotité disponible qui est ici de 200. En ce cas, l'enfant du défunt pourra choisir entre laisser cette libéralité en usufruit s'exécuter entièrement ou

¹¹² Dans le premier cas, il s'agit pour Louis de tester au profit de Louise, dans le troisième cas, c'est à David de disposer de ses droits sur le logement au profit d'Eric, et, dans le deuxième cas, Jean et Jeanne peuvent tous deux disposer de leurs droits sur le bien au profit de l'autre.

¹¹³ Le couple marié bénéficie quant à lui de la quotité disponible spéciale entre époux permettant de l'avantager de l'usufruit universel ou de l'option mixte du quart en pleine propriété et des trois quarts en usufruit sur lesquels l'imputation d'une libéralité en usufruit ne pose aucune difficulté.

abandonner la pleine propriété de la quotité disponible¹¹⁴. Une seconde difficulté, résulte, surtout en présence d'enfants non communs, des conflits possibles entre les enfants nus-propriétaires et le compagnon survivant usufruitier du bien.

Avantages matrimoniaux. Pour le couple marié, des solutions spéciales peuvent aussi être envisagées au titre d'un aménagement du régime matrimonial, ce que ne peuvent faire les couples non mariés¹¹⁵.

Propriété du logement et investissements dans ce bien. Il apparaît, finalement, que la répartition de la propriété du bien entre les compagnons n'est pas nécessairement révélatrice de la répartition de son financement entre eux. Un compagnon peut en effet assumer bien au-delà de sa part le financement du bien sans pour autant pouvoir réclamer une quote-part de propriété du bien proportionnelle. Plus généralement, le logement est aussi souvent l'occasion de multiples investissements de la part des compagnons, pour son aménagement ou son amélioration, tout au long de la durée du couple. Ces investissements, une fois l'acquisition opérée, neutres sur la répartition de la propriété du logement, sont sources de nombreuses réclamations à la dissolution du couple, visant à obtenir compensation.

II – Le rétablissement du rapport entre propriété et financement

Financements excessifs du logement. Très souvent, en pratique, un des compagnons participe financièrement en deçà ou au-delà de la quote-part de propriété acquise. Cette organisation peut être choisie en toute connaissance de cause, être volontaire et connue : le compagnon sait parfois que sa participation est au-delà de ses obligations normales. Il peut également découvrir a posteriori que son financement n'a pas emporté de conséquence en termes de propriété du

¹¹⁴ En application de l'article 917 du Code civil.

¹¹⁵ Ces solutions, nombreuses, mais très spécifiques au couple marié, ne sont pas l'objet de notre étude.

bien. Ces situations sont souvent révélées au moment de la séparation du couple, temps du bilan financier de la vie commune passée, et sources de réclamations sous forme de créances.

Récompenses sous le régime légal. Le régime des créances fait l'objet d'une organisation assez complète dans le mariage, différente selon le régime matrimonial choisi par les époux. Dans le régime légal, et dans tous les régimes de communauté, les époux peuvent réclamer une récompense lorsque leurs fonds propres ont profité à la communauté. Ainsi, dans notre premier cas, si Louis achète une maison au cours du mariage, acquêt commun, 100 000 euros, et investit 30 000 euros qu'il vient d'hériter, argent propre, pour son acquisition, ou son aménagement, l'utilisation de ces fonds propres au bénéfice de la communauté est source de récompense¹¹⁶. Il en est de même si Louise vient à investir, au cours du mariage des fonds hérités, donnés, ou économisés avant le mariage pour le remboursement du prêt d'acquisition, ou pour des travaux. Inversement, dans le cas où Louis achète la maison avant le mariage, celle-ci, après le mariage, lui reste propre et le remboursement du prêt effectué sur ses salaires pendant le mariage¹¹⁷ est source de récompense en faveur de la communauté. Dans le second cas, l'acquisition par Jean et Jeanne du bien au cours du mariage du logement en fait un bien commun. Si l'un des compagnons investit des fonds propres dans son financement¹¹⁸, il a droit à une récompense. Au contraire, si l'acquisition a lieu avant le mariage, les parts de Jean et Jeanne dans le bien leur sont propres mais les remboursements du prêt¹¹⁹ opérés après le mariage, sur leurs salaires, sont sources de récompense en faveur de la communauté. Enfin, dans le troisième cas, la maison édiflée sur le terrain de David est propre, mais le financement de cette construction sur les salaires du

¹¹⁶ Art. 1433 du Code civil.

¹¹⁷ Ou le financement sur ses salaires de travaux sur le bien.

¹¹⁸ Ou son aménagement ou amélioration.

¹¹⁹ Ou le financement de travaux sur le bien.

couple, fonds communs, est source de récompense à la charge du patrimoine propre de David.

Créances entre époux communs en biens. Toujours dans les régimes de communauté des couples mariés, une créance entre époux peut être réclamée lorsque le patrimoine propre d'un époux a profité de fonds propres de l'autre¹²⁰. Par exemple, dans le premier cas, si Louis achète avant le mariage le logement, et que Louise y finance des travaux au cours du mariage sur des fonds qui lui ont été donnés, son utilisation de fonds propres au profit du logement propre de son conjoint occasionne une créance.

Créances entre époux séparés de biens. Si un couple marié opte pour le régime de séparation de biens, les mouvements de valeurs entre leurs patrimoines personnels sont aussi sources de créances entre époux¹²¹. Ainsi en est-il notamment, si, dans le premier cas, David achète le logement dont il est seul propriétaire et que Louise rembourse une partie des mensualités de son prêt. De même, dans le troisième cas, si Eric paye les frais de construction de la maison sur le terrain de David, sur ses fonds personnels, il en résulte une créance en sa faveur. Les époux peuvent aussi réclamer des créances lorsque, à la suite de l'acquisition d'un bien indivis, l'un d'entre eux assume une part excessive de financement relatif au bien mais ce sont alors des créances sur l'indivision¹²².

Evaluation. Des règles précises sont ainsi prévues, pour les époux, tant pour déterminer les causes de créances ou récompenses, que pour fixer les modalités de leur évaluation. Les récompenses ne peuvent qu'être payées à la dissolution du régime et les créances¹²³ sont souvent réclamées à cette même occasion. Elles peuvent néanmoins se rapporter à un mouvement de valeur qui a

¹²⁰ Art. 1479 du Code civil.

¹²¹ Art. 1543 du Code civil.

¹²² Art. 815-13 du Code civil.

¹²³ Exigibles à tout moment.

pu avoir lieu de nombreuses années auparavant, ce qui suppose de les réévaluer¹²⁴.

Créances entre partenaires. Les partenaires peuvent aussi avoir des créances entre leurs patrimoines personnels, ou sur l'indivision, lorsque le patrimoine de l'un a profité des fonds de l'autre, ou si est constaté un financement excessif par un des partenaires du bien indivis¹²⁵, dans les mêmes situations que les époux séparés de biens.

Créances sur l'indivision des concubins. Il n'existe, au contraire, aucune règle organisant le régime des éventuelles créances entre concubins. Ceux-ci peuvent, comme tous les compagnons, invoquer les règles de l'indivision, lorsqu'ils ont une créance sur celle-ci¹²⁶. Ainsi, dans le deuxième cas, où Jean et Jeanne acquièrent en indivision leur logement, si l'un d'eux assume, comme souvent, seul¹²⁷ le remboursement du prêt contracté ensemble pour le financer¹²⁸, il pourra prétendre à une créance sur l'indivision.

Enrichissement sans cause pour un logement non indivis. Si le logement n'est pas indivis, les créances qui se rapportent à celui-ci ne peuvent faire l'objet de réclamations entre concubins que sur le seul¹²⁹ fondement de l'enrichissement sans cause. Celui-ci suppose pour un concubin de prouver qu'il s'est appauvri tandis que son concubin s'est enrichi et que cet appauvrissement est sans cause. Cette action, subsidiaire, ne peut être engagée par une personne que si elle n'a aucun autre moyen d'obtenir compensation. Si elle aboutit, elle permet à son auteur d'obtenir la plus faible des deux sommes entre l'appauvrissement et l'enrichissement constatés¹³⁰.

¹²⁴ Les règles d'évaluation des récompenses et créances (art. 1469, 1479 et 1543 du Code civil) ne seront pas développées dans cette étude.

¹²⁵ Art. 515-7 dernier alinéa du Code civil.

¹²⁶ Art. 815-13 précité.

¹²⁷ Ou au-delà de sa part.

¹²⁸ Il en est de même si une dépense d'amélioration du bien est assumée par un seul des indivisaires.

¹²⁹ Sauf à envisager d'invoquer une société de fait entre concubins, dont les conditions sont assez restrictives.

¹³⁰ Ainsi, dans le troisième cas, Eric paye seul l'édification de la construction sur le terrain de David, qui en devient seul propriétaire. Eric s'appauvrit de 100 000 euros, David s'enrichit car son terrain, d'une valeur de 50 000 euros, pourrait être vendu, avec la maison 170 000 euros. Son enrichissement s'évalue à 120 000 euros. Si

Opposition à la créance. Cependant, dans toutes ces différentes hypothèses, les compagnons ne sont pas assurés que leurs demandes de créances aboutissent¹³¹. Parfois, en effet, le principe même de la créance est contesté, soit parce qu'en réalité, l'autre compagnon estime que l'investissement fait au profit du logement du couple était une donation à son profit, ou une donation rémunératoire, soit, plus fréquemment aujourd'hui, parce qu'il s'agit d'un mode de contribution aux charges quotidiennes.

A – Donation et donation rémunératoire

Donation. Bien qu'apparemment proches, les qualifications de donation et de donation rémunératoire sont en réalité opposées. Une qualification de l'opération de donation interdit toute créance parce qu'elle lui retire son caractère onéreux. L'auteur de la donation n'a aucun droit à être remboursé car, en réalité, il a souhaité avantagé à titre gratuit son compagnon, de façon définitive.

Donation rémunératoire. Au contraire, le concept de donation rémunératoire paraît presque paradoxal car il associe donation, donc avantage à titre gratuit, et rémunération, compensation à titre onéreux d'un service. La donation rémunératoire vise en réalité à compenser ou rémunérer l'activité du compagnon. Il s'agit généralement d'une collaboration professionnelle gracieuse au profit de l'autre compagnon, ou de l'abandon par celui-ci, de son activité

Eric obtient gain de cause, il pourra obtenir le remboursement de la plus faible des deux sommes, soit 100 000 euros.

¹³¹ Il est ainsi très compliqué pour un compagnon d'obtenir compensation lorsque c'est non pas son investissement financier mais son activité personnelle qui a profité au logement. Tel est le cas du compagnon qui construit ou retape par lui-même une maison, sur son temps libre. Dans notre troisième cas, notamment, si Eric édifie seul une maison sur le terrain de David, cela procure à ce dernier une forte plus-value sur son terrain. Mais il sera ensuite très difficile pour Eric d'obtenir une compensation. C'est impossible pour un couple marié sous le régime légal (Civ. 1^{ère}, 30 juin 1992, JCP G 1993, I, 3656, n°11) et difficile pour des époux séparés de biens (Civ. 1^{ère}, 12 déc 2007 Bull. civ. I, n°390) ou pour l'époux ou le compagnon qui a œuvré sur le bien indivis (Civ. 1^{ère}, 23 juin 2010, Defrénois 2010, p 2380).

professionnelle autonome, pour se consacrer, pendant quelques années, à l'éducation des enfants du couple¹³².

Cas de Jeanne et Jean. L'hypothèse classique, est celle de notre deuxième cas, dans lequel Jean et Jeanne achètent, par parts égales, leur logement dont Jean assure seul la totalité du financement. Il s'agit, en général, de cas dans lesquels le prix est payé comptant. A la séparation du couple, le bien reste la propriété des deux compagnons mais Jean, réclame une créance, ayant financé le bien au-delà de sa part. En réponse, Jeanne nie le principe de la créance, estimant qu'en réalité, elle a bénéficié d'une donation, ou d'une donation rémunératoire. Pour que cette deuxième qualification soit retenue, le juge va apprécier l'existence d'une cause à une éventuelle rémunération de Jeanne par son compagnon. Au contraire, pour que l'avantage reçu soit considéré comme une donation, le juge demandera à ce que soit caractérisée l'intention libérale de Jean.

Utilité de la qualification de donation avant 2005. Généralement, chacune de ces qualifications est invoquée par l'époux débiteur de la créance invoquée. Cependant, celle de donation a, pendant longtemps, été invoquée au sein d'un couple marié par l'époux qui demandait le remboursement. En effet, si l'investissement excessif d'un époux au profit du logement avait eu lieu avant 2005, celui-ci avait tout intérêt à obtenir la qualification de donation de l'opération, afin de faire jouer ensuite la libre révocabilité des donations entre époux.¹³³ Celle-ci lui permettait de reprendre, à tout moment et sans justification, le bien donné à son conjoint. Ainsi, dans notre exemple, si Jean et

¹³² C'est l'exemple d'un médecin qui ouvre un cabinet et, reçoit, assez naturellement, l'aide de son compagnon, assurant le secrétariat et éventuellement la comptabilité du cabinet, quelques heures par jour, plusieurs jours par semaine, pendant quelques années. Par la suite, les compagnons achètent à deux un bien financé entièrement par celui qui est médecin. A la dissolution du couple, ce dernier réclame une compensation, mais il lui sera opposé que son financement excessif constituait une donation rémunératoire, compensant l'activité déployée par son compagnon gracieusement au profit de son cabinet. Tel est aussi le cas lorsqu'une personne, promise à un avenir professionnel radieux, abandonne en accord avec son compagnon toute activité professionnelle pour pouvoir s'occuper des enfants pendant quelques années.

¹³³ Les donations entre époux de biens présents ne sont plus librement révocables depuis l'entrée en vigueur, au 1^{er} janvier 2005, de la réforme (loi n° 2004-439) du divorce du 26 mai 2004 (art. 265).

Jeanne, mariés, avaient acheté la maison avant 2005, Jean pouvait, s'il avait seul financé la maison, invoquer la qualification de donation au profit de Jeanne de la moitié du prix, afin de pouvoir la révoquer. Celle-ci étant ainsi anéantie, Jeanne devait lui restituer ce qu'il lui a donné, soit la moitié du prix d'achat du logement¹³⁴.

Utilité de la qualification de donation depuis 2005. Au contraire, pour les opérations entre époux postérieures à 2005 ou pour les opérations intervenant entre compagnons non mariés quelle que soit leur date, la qualification de donation est invoquée par celui qui est en situation de se voir réclamer une créance, sur le fondement de l'irrévocabilité des donations¹³⁵. Dans notre deuxième cas, Jeanne peut invoquer cette qualification de donation à condition de prouver que l'intention de Jean au moment de l'achat était de lui donner la moitié du prix, et non d'être un jour remboursé¹³⁶. Si l'opération ne peut être qualifiée ni de donation rémunératoire, ni de donation, la dernière qualification qui peut être retenue est celle de prêt, qui entraîne une obligation de remboursement. Ainsi, si Jeanne ne parvient pas à prouver la donation ou la donation rémunératoire, elle devra rembourser à Jean la moitié du prix.

¹³⁴ Ainsi dans l'arrêt : Civ. 1^{ère}, 26 septembre 2012 n°11-21.084 (non publié), le mari, ayant payé la totalité du prix de deux immeubles achetés en 1991 et 2001 au nom des deux époux, réclame le remboursement de la moitié des deux prix d'acquisition à son épouse et invoque le fait qu'il s'agissait de sa part de donations afin de pouvoir les révoquer et être remboursé. Au contraire, la Cour de cassation retient la qualification de donation rémunératoire car « l'épouse, qui travaillait avant son mariage, avait renoncé pendant vingt ans à l'exercice de toute activité professionnelle pour se consacrer aux soins du ménage et à l'éducation des enfants et avait ainsi perdu toute possibilité d'obtenir une pension de retraite décente. » Elle estime donc que « les versements effectués par le mari au profit de son épouse avaient pour cause sa volonté de compenser l'abandon par celle-ci de toute activité professionnelle. »

¹³⁵ Cette non-révocabilité concerne les opérations entre époux postérieures à 2005 mais elle s'applique aussi à toutes les opérations entre compagnons non mariés, tant antérieures que postérieures à 2005 : art. 953 du Code civil.

¹³⁶ Civ. 1^{ère}, 2 avr. 2014, n° 13-11.025, Bull. civ. I, n° 46 : en l'espèce, deux concubins acquièrent en indivision un immeuble dont partie est payée au moyen d'un prêt souscrit solidairement. Les échéances sont supportées par le concubin seul jusqu'à la séparation du couple. La Cour d'appel relève que le couple a acheté en indivision par parts égales, alors même que la concubine était sans profession et que le couple avait eu deux enfants, et en conclut qu'est prouvée l'intention libérale du concubin, indépendamment de toute rémunération. La Cour de cassation rejette le pourvoi et estime que l'intention libérale a été souverainement caractérisée par la Cour d'appel.

Nouveau débat. Ces questions de qualification de donation ou de donation rémunératoire ont très souvent été débattues pour les couples mariés¹³⁷, surtout sous un régime de séparation de biens¹³⁸. Mais, depuis quelques années, face à des situations identiques de financement excessif du logement du couple, le débat se place sur un nouveau terrain : celui de la contribution aux dettes quotidiennes.

B – Qualification de mode de contribution aux dettes quotidiennes

Obligations liées aux dettes quotidiennes des époux et partenaires.

Très souvent, les contestations se rapportant aux déséquilibres dans le financement d'un bien au sein du couple concernent leur logement. Les dépenses afférentes à ce logement sont des dettes quotidiennes, auxquels les deux compagnons doivent en principe tous deux participer. Pour les couples mariés, la répartition entre eux de ces dépenses est soumise au principe posé par l'article 214 du Code civil : les époux doivent contribuer à proportion de leurs facultés respectives, donc équitablement, à ces dettes. De la même façon, les partenaires se doivent une aide matérielle, à proportion de leurs facultés respectives. Seuls les concubins ne sont, légalement, soumis à aucun principe visant à répartir entre eux le poids de ces dépenses.

¹³⁷ Au contraire, pour les couples non mariés, peu de décisions ont été rendues à ce sujet. On peut tout de même citer Civ. 1^{ère}, 2 avr. 2014, précité et Civ. 1^{ère}, 19 février 2002 n°99-18.928. Ici un concubin avait acheté seul une maison mais la grande majorité du prix avait été financée par sa concubine qui avait ensuite personnellement participé à la restauration de la maison. Le concubin a rédigé un acte dans lequel il indiquait que la maison était la propriété de sa concubine. Mais, lorsque le couple s'est séparé, il a contesté cet acte et demandé l'expulsion de sa concubine. C'est la transmission de la totalité de la propriété du bien qui était donc ici contestée, avec la qualification de l'acte. Les juges estiment que l'acte avait pour cause d'une part la rémunération des services de la concubine (et constituait donc une donation rémunératoire) et d'autre part l'exécution d'une obligation naturelle tendant à réparer le préjudice résultant de son abandon de la concubine après une dizaine d'années de vie commune. L'acte est donc maintenu.

¹³⁸ Au contraire, pour des couples mariés sous un régime de communauté légale, dans ce même genre d'hypothèse, il n'y a pas de recours envisageable : si les époux achètent le logement à deux, le bien est commun et, même si un seul des époux finance ce bien, il le fait généralement sur ses revenus, fonds communs et donc aucune récompense ou créance ne peut être réclamée.

Le financement du logement, charge du mariage. S'il est admis depuis longtemps que la dépense de loyer concernant le logement, les dépenses d'électricité ou de téléphone par exemple, sont incluses dans le domaine d'application de cette contribution aux dettes quotidiennes, la jurisprudence semble désormais considérer, au moins s'agissant des époux séparés de biens, que les dépenses d'investissement liées au logement du couple sont incluses dans ces dépenses qui doivent faire l'objet d'une répartition équitable entre les compagnons. Cette jurisprudence est parfois contestée car, dans certains cas, elle ne laisse pas au compagnon qui estime avoir trop payé, la possibilité de le prouver, afin de pouvoir justifier la créance qu'il réclame.

1 – Chez les époux

Modalités de contribution entre époux. Tous les couples mariés, quel que soit leur régime matrimonial, sont soumis, au titre du régime primaire impératif, à la règle de l'article 214 du Code civil organisant leur contribution aux charges du mariage, à leurs dépenses quotidiennes. Cette contribution devant se faire à proportion des facultés des époux, cela signifie que celui qui a le plus de revenus dans le couple, doit assumer une plus grande part de ces charges¹³⁹. La répartition de ces dépenses entre les époux se fait généralement d'un commun accord, plusieurs arrangements sont possibles. Ainsi, parfois les époux conviennent que l'un d'entre eux assumera seul la dépense de loyer, tandis que l'autre payera le reste des factures. D'autre fois, ils décident de verser, chaque mois, sur un compte commun, une partie de leurs salaires, et de payer depuis ce compte l'ensemble des charges. Les époux sont aussi libres de convenir, dans leur contrat de mariage, par exemple, des modalités de cette contribution aux dettes quotidiennes.

¹³⁹ Cela signifie aussi que d'autres modes de contribution qu'une contribution financière sont envisageables, comme le fait de contribuer en s'occupant des enfants, ou en collaboration à l'activité professionnelle de son conjoint par exemple.

Diversité selon les régimes. La règle de la contribution équitable aux charges du mariage s'applique à tous les époux, quel que soit leur régime matrimonial. Pour les couples communs en biens, la mise en œuvre de cette règle s'opère assez naturellement car la mise en commun des revenus entraîne assez logiquement une prise en charge commune des dettes quotidiennes. Mais, pour les couples mariés sous un régime de séparation de biens, dans lequel les patrimoines de chacun sont en principe séparés, le principe de contribution équitable aux dettes quotidiennes, de mise en commun des dépenses quotidiennes, emporte davantage de conséquences.

Dépenses d'investissement dans le logement et contribution. Celles-ci dépendent cependant de l'étendue de la contribution aux charges du mariage. Pendant longtemps, seules les dépenses de loyer entraient dans la catégorie des charges du mariage, les dépenses d'acquisition immobilière, dépenses d'investissement, étaient généralement exclues du domaine de cette contribution, étant plus éloignées de la notion de charge courante. Ainsi, si les époux étaient propriétaires, et réglaient comme souvent chaque mois une mensualité du prêt contracté pour financer le logement, cette dépense était généralement en dehors de la règle de contribution équitable aux charges du mariage.

Evolution de la jurisprudence. Il y a quelques temps, la Cour de cassation a commencé à admettre que, dans certains cas, le financement par un époux séparé de biens du logement de la famille au-delà de sa part puisse avoir constitué un mode de contribution aux charges du mariage¹⁴⁰. Cela peut s'expliquer : de la même façon que des époux peuvent se répartir d'un côté le loyer, de l'autre toutes les autres charges, ils peuvent prévoir que l'un remboursera seul la mensualité du prêt tandis que l'autre assumera les autres charges. Les juges ont ainsi, parfois, admis que les sommes dont le remboursement est demandé par celui qui estime avoir indûment payé à la place

¹⁴⁰ Notamment : Civ. 1^{ère}, 14 mars 2006, Bull. civ. I, n°160 ; Civ. 1^{ère}, 12 juin 2013, Bull. civ. I, n° 126.

de son conjoint le prêt ayant permis le financement du logement a constitué un mode de contribution aux charges du mariage s'il n'avait assumé aucune autre dépense quotidienne, ou n'en avait que peu assumé. Le fait de régler les mensualités du prêt à la place de son conjoint pouvait alors être son unique mode de contribution et lui interdisait ensuite de demander une compensation pour les sommes versées, sauf à prouver une contribution excessive aux charges du mariage¹⁴¹. Mais, dans d'autres arrêts, au contraire, les juges estimaient que si la personne réclamant une créance avait, par d'autres moyens, déjà contribué aux dettes quotidiennes, en assumant sa part des dépenses quotidiennes, le remboursement du prêt réalisé à la place de son conjoint ne pouvait être considéré comme un mode de contribution aux charges du mariage¹⁴² et pouvait donner lieu à remboursement.

Cas fréquents. Deux cas sont en pratique souvent représentés dans les décisions rendues à la matière. Le plus fréquemment, deux époux séparés de biens achètent en indivision leur logement, comme Jean et Jeanne dans notre deuxième cas et contractent à deux un prêt pour le financer, qu'ils doivent rembourser par moitié. Mais, pendant toute la durée du mariage, un seul des deux, Jean, paye la totalité des échéances de prêt et demande le remboursement au divorce à Jeanne de sa part. Celle-ci lui oppose alors que c'était, de sa part, un mode de contribution aux charges du mariage, à proportion de ses facultés, ajoutant parfois qu'elle a, de son côté, assumé tout le reste des dépenses quotidiennes, ou presque. Plus rarement, il arrive, dans notre premier cas,

¹⁴¹ Ainsi par exemple : Civ. 1^{ère}, 26 oct. 2011, n° 10-24.214 : « après avoir constaté qu'aux termes de leur contrat de mariage, les époux étaient tenus de contribuer aux charges du mariage à proportion de leurs facultés respectives, la cour d'appel a estimé, par une appréciation souveraine des éléments de preuve qui lui étaient soumis, que, pendant plusieurs mois, le mari n'avait payé qu'une facture d'électricité alors qu'il aurait dû assumer les deux tiers des dépenses du ménage et par là-même admis que la contribution de l'épouse avait excédé ses facultés contributives ; qu'en l'état de ces énonciations, la cour d'appel, qui n'a pas inversé la charge de la preuve, a pu décider que les règlements litigieux, opérés par le mari, concernant un immeuble dont elle a relevé qu'il constituait le logement de la famille, participaient de l'exécution de son obligation de contribuer aux charges du mariage ».

¹⁴² Civ. 1^{ère}, 18 mai 2011, n°10-11.990, RJPJF 2011, p. 30, obs. F. Vauvillé : « la contribution aux charges du mariage ne saurait s'étendre au règlement par l'époux de dettes personnelles de l'épouse aux fins de constituer à celle-ci un patrimoine immobilier. »

lorsque Louis achète seul le logement du couple, qu'il contracte à cette fin un prêt, et que, pendant plusieurs années, Louise rembourse le prêt à sa place. Au divorce du couple, elle demande le remboursement des sommes versées à ce titre à Louis.

L'investissement du logement comme mode de contribution.

Progressivement, la Cour de cassation semble avoir fait évoluer sa position pour désormais considérer que toutes les dépenses d'investissement (d'acquisition, d'aménagement, ou de construction) du logement du couple s'analysent en un mode de contribution aux charges du mariage¹⁴³. Désormais, chaque fois qu'un époux séparé de biens invoque une créance d'acquisition ou d'amélioration du logement de la famille, les juges analysent les dépenses assumées comme un mode de contribution aux charges du mariage¹⁴⁴.

Excès de contribution. Pour autant, un époux peut toujours avoir assumé une dépense d'investissement sur le logement de la famille au-delà de sa part tout en ayant par ailleurs payé sa part des dettes quotidiennes. En ce cas, il peut évoquer le fait qu'il a excédé sa contribution normale aux dettes quotidiennes, assumé plus que sa part, au regard de ses facultés. Mais, devant démontrer cet excédent de contribution qu'il invoque, lui sera souvent opposée une clause qui est traditionnellement intégrée dans les contrats de mariage de séparations de biens. Celle-ci est ainsi rédigée : « les époux contribueront aux charges en proportion de leurs facultés respectives ; chacun d'eux sera réputé avoir fourni au jour le jour sa part contributive, en sorte qu'ils ne seront assujettis à aucun compte entre eux, ni à retirer à ce sujet aucune quittance l'un de l'autre ». Elle

¹⁴³ Civ. 1^{ère}, 12 juin 2013, n° 11-26.748 : « la cour d'appel a pu décider que le paiement des dépenses afférentes à l'acquisition et à l'aménagement de ce bien participait de l'exécution par le mari de son obligation de contribuer aux charges du mariage. »

¹⁴⁴ La Cour de cassation a aussi admis que pouvait constituer un mode de contribution aux charges du mariage le financement d'une résidence secondaire pour un couple qui avait beaucoup de moyens. Civ. 1^{ère}, 18 déc. 2013, n° 12-17.420 : « attendu que la contribution aux charges du mariage (...), peut inclure des dépenses d'investissement ayant pour objet l'agrément et les loisirs du ménage ; qu'ayant relevé que l'activité stable de l'époux lui procurait des revenus très confortables lui permettant d'acquérir une résidence secondaire pour la famille, les juges du fond ont pu décider que le financement par le mari de l'acquisition d'un tel bien indivis participait de l'exécution de son obligation de contribuer aux charges du mariage Et attendu qu'ayant ainsi retenu qu'en exécutant cette obligation, le mari n'avait fait que payer sa dette, »

permet d'éviter qu'à la dissolution du mariage, les époux se heurtent à des comptes sans fin, de comparaison entre les montants des dépenses quotidiennes assumées par chacun tout au long du mariage. La portée de cette clause en matière de preuve de l'excès ou de l'insuffisance de la contribution de chacun des époux aux dettes quotidiennes a été débattue en jurisprudence, hésitant entre présomption simple¹⁴⁵ et présomption irréfragable¹⁴⁶. La Cour de cassation semble désormais considérer que la clause emporte une présomption irréfragable, qui ne peut donc être combattue par la preuve contraire¹⁴⁷. Il en résulte que chaque époux est réputé s'être acquitté équitablement de sa contribution aux dettes quotidiennes, compte tenu de sa part de financement des dépenses d'investissement portant sur le logement de la famille. Ainsi, même dans l'hypothèse où un époux, ayant assumé à la place de son conjoint le remboursement du prêt contracté pour le logement indivis, s'est acquitté de sa part des dettes quotidiennes, et a donc excédé sa contribution aux dettes quotidiennes, il ne peut s'en prévaloir, si la clause en question figurait dans son contrat. A défaut de cette clause, cependant, il semble que la présomption de contribution équitable entre époux ne soit que simple, et que la preuve contraire puisse être rapportée¹⁴⁸.

Anticipations des difficultés par le conseil. Ainsi, finalement, pour des époux séparés de biens, le fait pour l'un d'eux d'avoir assumé avec excès la dépense d'acquisition ou d'amélioration du logement du couple est un mode de contribution aux charges du mariage, et, pour peu que la clause de contribution au jour le jour soit stipulée dans leur contrat de mariage, il se voit opposer une présomption irréfragable de contribution équitable avec son conjoint aux dépenses quotidiennes et ne peut donc faire valoir de créance. Cette récente jurisprudence a conduit les praticiens à chercher des solutions d'anticipations de

¹⁴⁵ Civ. 1^{ère}, 3 mars 2010, Bull. civ. I, n° 50.

¹⁴⁶ Civ. 1^{ère}, 19 oct. 2004, n° 01-15.094.

¹⁴⁷ Civ. 1^{ère}, 25 septembre 2013, n° 12-21.892 ; Civ. 1^{ère}, 1^{er} avril 2015, n° 14-14.349.

¹⁴⁸ Civ. 1^{ère}, 25 sept 2013, n° 12-18.831.

ces difficultés¹⁴⁹. Le plus indispensable semble d'informer les époux sur les conséquences de cette solution, de les conseiller afin que si un époux assume au-delà de sa part une dépense d'investissement portant sur le logement, il agisse en conscience des risques de refus de créances. Ces conseils peuvent être dispensés soit au moment du mariage et de l'adoption du contrat de séparation de biens, afin de déterminer si la clause de contribution au jour le jour entre époux doit être stipulée, et peut être aménagée¹⁵⁰, par exemple en précisant le mécanisme de présomption irréfragable qui en résulte. Des conseils peuvent aussi être donnés aux époux séparations de biens au moment de l'acquisition de leur logement, afin de préciser les modalités de remboursement de leur prêt qu'ils envisagent, et de les mettre en garde contre le non-respect de la répartition initialement prévue de cette dette de remboursement entre eux.

Investissement dans le logement des époux communs en biens. Cette jurisprudence semble entraîner une certaine « communautarisation » de la séparation de biens. Il apparaît en effet que la qualification des flux financiers autour du logement de la famille ne s'est jusqu'ici faite qu'à propos d'époux séparés de biens, et jamais d'époux communs en biens. Cette solution ne manque pas d'étonner, dès lors que la contribution aux charges du mariage constitue une règle du régime primaire impératif, d'ordre public, qui s'applique à tous les époux, quel que soit leur régime matrimonial¹⁵¹. Certaines situations ne sont simplement pas sources de créances ou de récompenses si elles concernent des époux communs en biens : ainsi, si Jean et Jeanne achètent à deux le logement au cours du mariage, bien commun, le fait pour l'un des deux de rembourser seul le prêt contracté à deux sur ses salaires, fonds communs, ne peut donner lieu à compensation. Il y a utilisation de fonds communs au profit

¹⁴⁹ Ainsi notamment : J. Casey, Financement du logement : comment adapter son contrat de mariage ? , AJ Famille 2015, p. 332 et G. Champenois et N. Couzigou-Suhas, Contrat de mariage, charges du mariage et acquisitions indivises, Analyses et formules, Defrénois 2015, p. 367.

¹⁵⁰ J. Casey, Financement du logement : comment adapter son contrat de mariage ?, précité ; G. Champenois et N. Couzigou-Suhas, précité.

¹⁵¹ J. Casey, Les acquisitions immobilières, la contribution aux charges du mariage et les régimes matrimoniaux, AJ Famille 2015, p. 324.

du patrimoine commun ce qui n'entraîne ni récompense ni créance. Il en est de même si Louise rembourse sur ses salaires le prêt contracté par Louis pour rembourser la maison, commune, acquise au cours du mariage. Cependant, dans le cas où Louis procède à cette acquisition avant le mariage, ce bien lui reste ensuite propre et s'il rembourse le prêt contracté sur ses salaires, ou si Louise le rembourse sur ses salaires au cours du mariage, il en résultera en principe une récompense. Il en est de même si Louise procède, sur ses salaires par exemple, à des investissements dans ce logement pour l'aménager. Sauf à considérer qu'il s'agissait de la part de chaque époux d'un mode de contribution aux charges du mariage et que cela ne doit donc pas être compensé. On voit difficilement comment une même règle, du régime primaire impératif, pourrait interdire aux époux séparés de biens de réclamer une créance tout en laissant la possibilité d'un droit à récompense chez des époux séparés de biens. La singularité des solutions appliquées aux époux séparés de biens s'explique peut-être simplement par le fait que la qualification de mode de contribution aux charges du mariage pour ce type de dépenses d'investissement sur le logement du couple n'a jamais été soulevée encore devant les juges.

Cette qualification n'a pas non plus, à notre connaissance, été invoquée par des partenaires, bien que ceux-ci soient aussi tenus d'une aide matérielle réciproque proportionnelle à leurs facultés respectives.

2 - Chez les partenaires

Aide matérielle des partenaires. Les partenaires pacsés sont tenus de s'apporter une aide matérielle et réciproque qui est en principe proportionnelle à leurs facultés respectives¹⁵². L'étendue de cette aide n'est pas précisément déterminée. Selon certains, elle aurait un domaine plus restreint que celui de la

¹⁵² Art. 515-4 du Code civil.

contribution aux charges du mariage¹⁵³. Au contraire, selon d'autres, les deux obligations auraient un contenu quasi-identique¹⁵⁴. Le rapprochement opéré par la loi du 23 juin 2006 concernant les obligations impératives patrimoniales qui résultent du pacs par rapport à celles attachées au mariage semble conduire à privilégier cette seconde analyse¹⁵⁵. Il est donc probable que toutes les dépenses concernant le logement du couple soient, comme pour les époux au titre de leur obligation de contribution équitable aux charges du mariage, incluses dans cette aide matérielle auxquels sont tenus les partenaires.

Financement du logement et aide matérielle. En ce cas, pourrait aussi être opposé aux partenaires réclamant une créance liée à une dépense d'investissement dans le logement du couple le fait que ce financement a, en réalité, constitué une modalité de son aide matérielle. Cette solution peut d'ailleurs trouver un fondement dans l'article 515-7 du Code civil *in fine* qui prévoit que les créances d'un partenaire peuvent être compensés avec les avantages que leur titulaire a pu retirer de la vie commune, notamment en ne contribuant pas à hauteur de ses facultés aux dettes contractées pour les besoins de la vie courante.

Aide matérielle excessive. Comme pour la contribution aux charges du mariage, l'aide matérielle doit en principe s'effectuer par les partenaires à proportion de leurs facultés respectives¹⁵⁶. Ceci sous réserve qu'ils en aient disposé autrement. En ce sens, le partenaire qui réclamerait une créance pour une dépense d'investissement opérée à propos du logement du couple et qui se verrait opposer le fait que cela a constitué une modalité d'exécution de son aide matérielle devrait pouvoir, en principe, obtenir malgré tout compensation s'il

¹⁵³ A. Bateur, Droit des personnes, des familles et des majeurs protégés, LGDJ 8^e édition, n° 761 : cet auteur estime que les dépenses occasionnées par les enfants du couple ne sont pas intégrées dans le domaine de cette aide matérielle des partenaires alors qu'elles entrent dans le champ de la contribution aux charges du mariage.

¹⁵⁴ F. Granet-Lambrechts et P. Hilt, Le Pacte civil de solidarité, Jurisclasseur Art. 515-1 à 515-7-1, n°113.

¹⁵⁵ Peut aussi être interprétée en ce sens la disposition finale de l'article 515-7 du Code civil qui admet une compensation des créances entre partenaires lorsque l'un d'eux n'a pas contribué à hauteur de ses facultés « aux dettes contractées pour les besoins de la vie courante ».

¹⁵⁶ Art. 515-4 du Code civil.

s'est par ailleurs acquitté de son aide par d'autres moyens, à proportion de ses facultés. Il risque, cependant, de se heurter aux mêmes difficultés de preuve qu'un époux séparé de biens, d'autant que la clause, souvent stipulée dans les contrats de séparation de biens, selon laquelle les époux sont réputés s'être acquittés au jour le jour de leur contribution équitablement et s'interdisent tout recours à ce titre, est aussi parfois stipulée dans des conventions de pacs. Si cette clause est interprétée de la même façon dans le pacs qu'en matière de mariage, le partenaire qui a exécuté son aide matérielle de façon excessive ne sera pas autorisé à le prouver.

Solutions en cas de choix du régime par défaut. Les situations de créances pouvant être réclamées à propos du logement dépendent du choix de régime patrimonial opéré par les partenaires. Si ceux-ci ont choisi le régime de la séparation de biens, les cas de créances seront identiques à ceux présentés pour les époux séparés de biens. Il s'agit ainsi, dans le second cas, de Jean qui s'acquitte seul des mensualités du prêt contracté pour l'acquisition du logement indivis, ou, dans le premier cas, de Louise qui rembourse seule le prêt contracté par Louis pour son logement, ou enfin, dans le troisième cas, d'Eric assumant seul les frais de construction d'une maison sur le terrain de David. Dans toutes ces situations, leur partenaire pourra leur opposer que cette dépense d'investissement constituait une modalité d'exécution de son aide matérielle. A défaut de stipulation de la clause d'exécution de l'aide matérielle au jour le jour, le partenaire réclamant la créance pourra éventuellement obtenir une compensation s'il parvient à prouver le caractère excessif de l'aide matérielle qu'il a assumée. En présence de la clause, il ne sera probablement pas autorisé à rapporter cette preuve, et à obtenir compensation.

En cas de choix du régime optionnel. Dans le cas où le couple aurait opté pour le régime optionnel d'indivision des acquêts, tout recours en contribution est par principe exclu dans le second cas, si Jean ou Jeanne acquiert seul au cours du régime le logement, indivis par parts égales et ce, même en

ayant assumé plus de la moitié du prix du bien¹⁵⁷. Il en est de même dans le premier cas si Louis acquiert son logement au cours du régime : le bien sera indivis avec Louise, et aucun recours en contribution ne sera possible. Des créances semblent au contraire envisageables, sur le principe, dans le cas où Louis opérerait cette acquisition avant le régime, le bien lui étant personnel, mais que Louise assumerait certaines dépenses d'investissement dans ce bien. Il en serait de même si Eric assumait la dépense de construction d'une maison sur le terrain appartenant à David. Mais, là aussi, il serait probablement possible à leur partenaire d'opposer tant à Louise qu'à Eric le fait que la dépense d'investissement dans le logement a constitué une modalité d'exécution de son aide matérielle. Selon le contenu de la convention de pacs, il resterait alors ou non possible de chercher à prouver le caractère excessif de l'aide apportée.

Bilan côté mariage et pacs. Il apparaît donc que l'extension de la notion de contribution aux charges du mariage, en y incluant les dépenses d'investissement opérées dans le logement, risque souvent de faire obstacle à la réclamation d'une créance, pour les époux, au moins s'ils sont séparés de biens, et aussi probablement pour les partenaires, tenus légalement de se répartir entre eux équitablement le poids des dettes quotidiennes occasionnées par la vie commune. Au contraire, aucune obligation légale équivalente ne pèse sur les concubins. Dans ces conditions, ceux-ci ne devraient pas pouvoir se voir opposer, lorsqu'ils réclament compensation pour les dépenses d'investissement assumées indûment à propos du logement, leur participation aux dépenses quotidiennes. Et pourtant ...

3 – Chez les concubins :

¹⁵⁷ Art. 515-5-1 du Code civil.

Absence de principe légal de contribution aux charges de la vie commune. Selon la Cour de cassation, « 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 »¹⁵⁸. Il en résulte que si, même pendant plusieurs années, un concubin assume seul toutes les dépenses quotidiennes, il ne pourra rien réclamer à l'autre¹⁵⁹, sauf à prouver que le couple avait, ensemble, conventionnellement organisé une répartition entre eux de ces charges qui n'a pas été respectée¹⁶⁰.

Fondements possibles aux demandes de compensation. Au-delà de l'absence de règle légale de contribution aux dettes quotidiennes entre concubins, on constate aussi l'inexistence d'une disposition légale organisant les créances entre concubins. Bien sûr, lorsque ces créances se rapportent à un bien indivis, les concubins peuvent se fonder sur les règles de droit commun de l'indivision mais, à défaut, ils n'ont pour seul recours que d'invoquer un enrichissement sans cause de l'autre concubin.

Cas d'investissement sur le logement indivis. Dans notre second cas, si Jean a payé indûment une dépense d'investissement sur le bien indivis, il peut réclamer une créance sur l'indivision¹⁶¹. En effet, l'indivisaire qui a amélioré le bien indivis ou a engagé des dépenses nécessaires à la conservation de ce bien indivis a droit à une créance. La jurisprudence estimant que le fait de rembourser le prêt ayant permis le financement du logement indivis est une dépense nécessaire à sa conservation¹⁶², si Jean a payé une part excessive du prêt finançant l'acquisition du logement indivis, il peut réclamer une compensation à ce titre. Si, en retour, Jeanne cherche à invoquer le fait qu'elle a, de son côté,

¹⁵⁸ Civ. 1^{ère}, 19 mars 1991, Bull. civ. I, n°92 ; Civ. 1^{ère}, 17 oct. 2000, D. 2001, p. 497, note Cabrillac ; Civ. 1^{ère}, 28 nov. 2006, n°04-15.480, Bull. civ. I, n°517, p. 458

¹⁵⁹ Civ. 1^{ère} 28 juin 2005 n°02-12767, Bull. civ. I, n°278 ; Civ. 1^{ère}, 28 nov. 2006, précité.

¹⁶⁰ Civ. 1^{ère}, 28 juin 2005, précité.

¹⁶¹ Art. 815-13 du Code civil.

¹⁶² Civ. 1^{ère}, 7 juin 2006, n°64-11.524, Bull. civ. I, n° 284.

assumé le reste des dépenses quotidiennes pour ne pas avoir le rembourser, il lui sera opposé qu'aucune règle légale n'organise la contribution des concubins aux dettes quotidiennes ; le sort de la demande de créance dépendant alors de la reconnaissance d'une organisation conventionnelle entre eux à ce sujet¹⁶³, ou de son inexistence¹⁶⁴.

Enrichissement sans cause pour un logement non indivis. Dans les autres cas, où le logement des concubins n'est pas indivis, le concubin qui réclame compensation pour la dépense d'investissement assumée dans le logement doit invoquer l'enrichissement sans cause. Tel est le cas si Louise assume à la place de Louis le remboursement du prêt ayant financé son logement, ou paye des travaux sur ce bien, dans le premier cas. Il en est de même si Eric paye la construction de la maison sur le terrain de David, seul ou avec celui-ci. L'enrichissement invoqué est alors celui du compagnon propriétaire du bien, qui a profité de la dépense d'investissement sur celui-ci assumée par son concubin. L'appauvrissement est celui ressenti par ce dernier, qui a réglé une dépense sur un bien qui ne lui appartient pas. Il faut aussi, pour le succès de cette action, démontrer que ces appauvrissements et ces enrichissements sont sans cause. Or, les juges estiment souvent qu'il y avait une cause à l'investissement réalisé par le concubin non propriétaire dans le logement. Il s'agit parfois du fait de jouir gratuitement de ce logement, d'une compensation finalement au fait que le compagnon habite ce logement sans payer de loyer¹⁶⁵. D'autres fois, les juges retiennent simplement que la dépense assumée a été engagée dans l'intérêt personnel du concubin qui réclame compensation¹⁶⁶. Enfin, dans certains cas, cette dépense est analysée comme la

¹⁶³ Civ. 1^{ère}, 13 janv. 2016, n°14-29.746 ; Civ. 1^{ère}, 10 juin 2015, n°14-18.442 ; Civ. 1^{ère}, 13 janv. 2016, n° 14-29.746.

¹⁶⁴ Civ. 1^{ère}, 25 juin 2014, (2 arrêts), n°13-18.891 et n°13-13.812.

¹⁶⁵ Civ. 1^{ère}, 6 nov. 2013 n°12-26.568 ; Civ. 1^{ère}, 10 juill. 2014, n°13-21.382.

¹⁶⁶ Ainsi Civ. 1^{ère}, 5 mars 2015, n°13-26.549 : les travaux réalisés dans le logement appartenant à sa concubine par le concubin en vue d'y accueillir ses enfants ont été réalisés dans son seul intérêt ; Civ. 1^{ère}, 24 sept. 2008, n°07-11.928, Defrénois 2008, art. 38874-5, p. 2516, obs. H. Bosse-Platière : des travaux de rénovation ont été réalisés par un concubin sur le bien de sa concubine dans l'intention de s'installer dans ce bien ensemble.

part du concubin à sa nécessaire participation aux charges de la vie commune¹⁶⁷. Cette question fait l'objet d'une appréciation souveraine des juges du fond, qui estiment parfois, à l'inverse, que la dépense assumée par le concubin a excédé sa nécessaire participation aux charges de la vie commune et peut alors être compensée¹⁶⁸.

Conclusion :

Certains auteurs se demandent si n'a pas été initié un processus d'instauration d'un droit commun du logement du couple¹⁶⁹. Au terme de notre étude, d'importantes différences apparaissent, notamment de protection, du couple à propos de ce logement, selon les situations, et les couples. Mais, par ailleurs, la tendance au rapprochement se voit surtout à propos de la dernière question de l'opposition à la réclamation de créances. Les résultats induits semblent parfois surprenants. Ainsi, dans le premier cas, Louis ayant acheté son logement avant de se mettre en couple avec Louise, est seul propriétaire de ce bien et que le couple y habite pendant dix ans. Si, au cours de l'union, les compagnons entreprennent des travaux, financés par un prêt remboursé ensuite par Louise sur ses salaires, cela n'aura pour effet d'accorder aucun droit de propriétaire à Louise sur le bien. Louise, à la séparation, demandera compensation pour le remboursement du prêt. Dans le cas où le couple est marié, sans contrat, Louis devra une récompense à la communauté car il y a eu utilisation de salaires, fonds communs, à destination du patrimoine propre. Le fait que Louis ait fait profiter le couple gratuitement de son logement ne sera pas pris en considération. Si le couple marié avait opté pour une séparation de biens, l'utilisation de fonds personnels de Louise au profit du patrimoine personnel de

¹⁶⁷ Civ. 1^{ère}, 2 oct. 2013, n°12-22.129 ; Civ. 1^{ère}, 18 janv. 2012, n°10-23.267.

¹⁶⁸ Civ. 1^{ère}, 23 janv. 2014, n°12-27.180 ; Civ. 1^{ère}, 24 sept. 2008, n°07-11.928, précité et Civ. 1^{ère}, 24 sept. 2008, n°06-11.294.

¹⁶⁹ J. Casey, Vers un droit commun du logement du couple ?, Lexbase Hebdo Edition Privée Générale 2013, n°551.

Louis devrait fonder un droit de créance mais, s'agissant du financement d'amélioration sur le logement de la famille, ce sera considéré comme un mode de contribution aux charges du mariage de la part de Louise, et donc, très souvent, elle se verra refuser toute compensation. Dans le cas où le couple serait pacsé, s'il est soumis au régime séparatiste par défaut, les solutions risquent d'être identiques à celles des époux séparés de biens pour peu que le financement du logement du couple soit inclus dans l'aide matérielle entre partenaires. Il est probable que des solutions identiques s'appliqueraient sous le régime optionnel d'indivision des acquêts. Ceci d'autant plus que Louise aura profité gratuitement du logement de Louis pendant la vie commune, ce qui pourra lui être opposé face à sa réclamation de créance¹⁷⁰. Enfin, si le couple est resté en concubinage, Louise, si elle a payé sur ses fonds personnels l'amélioration du logement de Louis, peut agir sur le seul fondement de l'enrichissement sans cause et se verra opposer le fait qu'il y a une cause : la jouissance gratuite du logement pendant dix ans. Finalement, il apparaît qu'une compensation ne sera réellement due par Louis que si le couple est marié, et soumis au régime légal de communauté d'acquêts. C'est le régime communautaire qui est seul à obliger Louis à compenser auprès de Louise les investissements réalisés au profit du logement, dont il laisse la jouissance gratuite pendant dix ans.

¹⁷⁰ En application de l'article 515-7 in fine du Code civil.