

Revue

Lexbase Hebdo édition privée n°605 du 19 mars 2015

[Couple — Mariage] Événement

La famille et le logement en situation de crise (première partie) — Compte-rendu de la réunion de la Commission "Famille" du barreau de Paris en date du 10 février 2015

N° Lexbase : N6407BUT



par Marie Le Guerroué, Rédactrice — Droit Privé

La Commission "Famille" du barreau de Paris tenait, le 10 février 2015, sous la responsabilité d'Hélène Poivey-Leclercq, avocat à la Cour, une réunion consacrée au logement de famille et les situations de crise, au cours de laquelle intervenaient Aurélie Torchet, Alix Mansard et Franck Cartier, avocats à la Cour. Présentes à cette occasion, les éditions juridiques Lexbase vous proposent de retrouver le compte-rendu de cette réunion.

"La famille et le logement en situation de crise", les termes s'ils peuvent, de prime abord paraître simple, ne relèvent pas toujours de l'évidence. Trois appellations sont utilisées par le Code civil pour désigner le lieu d'habitation du couple : la résidence (1), le domicile (2) et le logement (3). La notion de famille est, quant à elle, une notion qui ne cesse de se diversifier au travers, notamment, des nouveaux modes de conjugalité comme le PACS. Enfin, les situations de crise sont également diverses, la réunion s'attachera à développer les seules situations de rupture volontaire du couple sans évoquer les mesures d'empêchement d'un membre du couple, d'éloignement, d'accident, de maladie, d'altération des facultés mentales, ou la faillite d'un des membre du couple (4). Les situations de crise seront étudiées à travers les différentes formes de conjugalité du couple : le concubinage, le PACS et le mariage (ces deux derniers régimes feront l'objet de la seconde partie de ce compte-rendu).

I — Le logement des concubins et les situations de crise, par Aurélie Torchet

La loi se montre peu loquace sur le logement des concubins. Seuls quelques textes ponctuels, notamment dans le cadre des baux d'habitation, évoquent expressément cette question. Le juge a, lui, une interprétation très restrictive des dispositions concernant le logement de l'époux ou du partenaire et, refuse souvent d'étendre aux concubins la protection qu'il accorde aux autres modes de conjugalité. C'est sur le fondement du droit commun et de règles jurisprudentielles que doit être appréhendé le sort du logement des concubins, d'abord concernant les concubins locataires (I), puis les concubins propriétaires (II).

A - Les concubins locataires

Contrairement aux époux ou aux partenaires, il n'existe aucune cotitularité légale. La cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 20 mars 1996, l'avait expressément énoncé : "*l'article 1751 du Code civil n'est pas applicable à l'union libre*". En conséquence, il faut se référer aux stipulations du contrat de bail : soit les deux concubins sont cotitulaires du bail (1), soit seulement l'un d'entre eux (2). Dans ce dernier cas, les concubins ne seront pas tenus solidairement au paiement des loyers car il n'existe pas d'équivalent des articles 220 (N° Lexbase : L7843IZI) ou 515-4 (N° Lexbase : L7842IZH) du Code civil prévoyant une solidarité aux dettes ménagères pour les époux et une aide matérielle pour les partenaires.

1. Le concubin seul titulaire du bail

1.1 L'expulsion du concubin non titulaire du bail

En cas de rupture, si le titulaire du bail donne congé, l'autre concubin non preneur ne peut pas s'y opposer puisqu'il n'y a pas d'équivalent de l'article 215, alinéa 3, du Code civil (N° Lexbase : L2383ABU) pour les concubins. Le propriétaire des lieux peut, par conséquent, faire quitter le logement à l'autre concubin sans préavis car il est un occupant sans droit ni titre.

Lorsque les concubins se séparent et que l'un d'entre eux ne souhaite pas quitter l'habitation commune, il faut se référer au droit commun de l'expulsion, l'autre concubin étant un occupant sans droit ni titre (v., not, C. proc. civ. exécution, art. L. 412-1 N° Lexbase : L5898IRU).

1.2 Le tempérament à l'expulsion du concubin non titulaire du bail

Il existe un tempérament à l'expulsion prévu à l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 (N° Lexbase : L8461AGH). L'article 14 prévoit qu'"en cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue [...] au profit du concubin notoire vivant depuis au moins un an avec lui à la date de l'abandon". La loi attache, sur ce point, des effets au concubinage notoire. L'abandon se caractérise, selon une jurisprudence constante, par "*un départ brusque et imprévisible du locataire*". A titre d'illustration, dans un arrêt du 6 décembre 1995, la Cour de cassation a considéré qu'était constitutif d'un abandon le congé délivré au propriétaire par le concubin le même jour que son départ des lieux (Cass. civ. 3, 6 décembre 1995, n° 94-11 573 N° Lexbase : A8492AB7). Un arrêt plus surprenant a été rendu le 26 novembre 2008, puisqu'en l'espèce a été retenu comme un abandon le placement définitif du locataire en maison de retraite. Cet arrêt ne concernait pas un concubin mais serait transposable à cette situation (Cass. civ. 3, 26 novembre 2008, n° 07-17.728, FS-P+B+R+I N° Lexbase : A3949EBU). La cour d'appel de Paris a, ces dernières années, apprécié de façon très restrictive la notion de départ "*brusque et imprévisible*" (5). Dans un arrêt du 8 janvier 2015, la cour d'appel a considéré que cette notion était incompatible avec un départ organisé à l'avance, en particulier par la notification d'un congé (CA Paris, 8 janvier 2015, n° 13/ 04 176 N° Lexbase : A9456M8Q). Dans ce dernier cas, le congé avait été donné bien avant le départ des lieux, et non le même jour contrairement aux faits de l'arrêt précité du 6 décembre 1995.

L'article 14 prévoit également un transfert du bail pour le concubin notoire vivant avec le titulaire du bail depuis au moins un an à la date du décès (pour un exemple l'ayant admis : CA Paris, 4 février 2014, n° 12/ 15 349 N° Lexbase : A4899MDS). Pour apprécier la mise en œuvre de ces articles, la jurisprudence se fonde sur les éléments de preuve et les justificatifs relatifs à l'existence du concubinage notoire, notamment les témoignages circonstanciés, les photographies...

En revanche, pour les baux soumis à la loi du 1er septembre 1948 (N° Lexbase : L4772AGT), l'article 5 exclut expressément le concubin pour la continuation du bail (CA Paris, 27 juin 1995, n° 94/005 587).

1.3 L'attribution du logement au concubin non titulaire du bail

Lorsque les deux concubins se séparent et se mettent d'accord pour que le non titulaire du bail demeure dans les lieux, le concubin locataire doit délivrer congé pour résilier le bail en cours, l'autre doit, ensuite, conclure un nouveau contrat. Cette procédure exige l'accord du bailleur qui, en raison des exigences de solvabilité relatives aux

locataires, peut s'avérer difficile à obtenir.

2. Les concubins cotitulaires du bail

2.1 Le rappel des règles applicables

La première règle est relative à l'incompétence du juge aux affaires familiales. Ce dernier est, en effet, incompétent pour statuer sur l'attribution de la jouissance d'un logement loué par des concubins (TGI Paris, 15 mars 1994, RG n° 94/32 719) (6). Les concubins doivent donc s'entendre lors de la séparation sur le sort du logement, sous réserve des droits du bailleur. A défaut, une situation de blocage risque de se produire. La solution ne pourra se résoudre que de manière factuelle.

En cas d'accord entre les concubins, si celui qui part donne congé, il n'est pas mis fin au bail, il continue au profit de l'autre (CA Versailles, 17 septembre 1999, n° 97/07 195). Certains contrats de bail prévoient, toutefois, que le congé délivré par l'un des colocataires vaut à l'égard de tous. Dans ce cas, un nouveau contrat de bail devra être conclu avec celui qui souhaite rester dans les lieux.

2.2 La solidarité du paiement des loyers

2.2.1 Le paiement des loyers dus après le départ d'un concubin

Une difficulté récurrente concerne le règlement du loyer après le départ d'un concubin. La question se pose de savoir si le concubin qui part, et bien qu'il ait délivré régulièrement congé, reste solidaire du paiement du loyer.

Lorsque le contrat prévoit une clause de solidarité, le congé donné par le concubin qui part sera sans effet sur son engagement solidaire. Il demeurera tenu au paiement des loyers en cas de défaillance de l'autre jusqu'à la fin du bail en cours. Cet engagement solidaire cesse, en principe, lors du renouvellement ou de la tacite reconduction du bail (Cass. civ. 3, 12 juillet 2000, n° 98-15.868 N° Lexbase : A1006CS3). Certains contrats de bail prévoient une telle solidarité "*pendant toute la durée du contrat de location*" mais aussi lors "*de ses reconductions successives*". Il semblerait qu'une telle clause soit abusive puisqu'elle entraînerait une solidarité perpétuelle du concubin ayant délivré congé. La proposition qui peut être faite au bailleur par le concubin qui part est de signer un avenant au contrat de bail prévoyant que celui restant dans les lieux sera désormais le seul titulaire de ce contrat. Cette solution suppose l'accord du bailleur mais ce dernier y sera souvent peu enclin, pour des raisons évidentes de solvabilité.

Il peut, également, exister une clause dite "*de paiement conjoint des loyers*". Dans ce cas, celui qui quitte le logement ne sera pas tenu solidairement, c'est-à-dire pour le tout, mais restera tenu pour sa part conjointe en cas de défaillance de l'autre.

2.2.2 Le paiement des loyers de la "*vie commune*"

Le concubin qui a réglé seul les loyers, ne peut réclamer à l'autre le remboursement de sa quote-part lors de la rupture, sauf accord contraire. Dans un arrêt du 28 juin 2005, la Haute juridiction a considéré que le concubin devait rapporter la preuve de l'obligation dont il se prévalait, laquelle ne pouvait résulter d'un simple "*contrat moral*" (Cass. civ. 1, 28 juin 2005, n° 02-12.767, F-P+B N° Lexbase : A8399DIW).

Plus récemment, la cour d'appel d'Aix en Provence dans un arrêt du 21 janvier 2014 (CA Aix-en-Provence, 21 janvier 2014, n° 12/06 409 N° Lexbase : A9127KT9) a déclaré infondé l'action en remboursement du concubin. Elle a considéré que chaque concubin devait supporter définitivement les dépenses de la vie courante qu'il avait exposées pendant leur union, et notamment le loyer, compte tenu de l'absence de disposition légale réglant la contribution aux charges de leur vie commune et de volonté expresse des parties à cet égard. Un autre arrêt a fait, au contraire, droit au remboursement de la moitié des loyers par le concubin en se fondant sur l'enrichissement sans cause. Il s'agit d'un arrêt de la cour d'appel de Versailles du 10 mai 2012 (CA Versailles, 10 mai 2012, n° 10/07 350 N° Lexbase : A9962IK8). La cour a considéré qu'il n'y avait pas d'intention libérale de la concubine qui avait réglé toutes les charges locatives durant 3 ans, alors qu'il résultait dans les conclusions de la partie adverse que les concubins s'étaient mis d'accord "*sur le mode du partage des charges du ménage*". Il semblerait donc que l'action puisse prospérer s'il est établi que les concubins s'étaient mis d'accord sur une répartition des charges et que l'un a contribué au-delà de ce qui était prévu entre eux. Dans le cas contraire, la demande de remboursement risque d'échouer.

B - Les concubins propriétaires

1. Le logement appartient à un seul des concubins

1.1 L'absence de droit au maintien dans le logement

Dans cette situation, le concubin hébergé est dans une situation extrêmement précaire, car l'autre concubin peut à tout moment vendre le bien sans le consentement de l'autre. Il n'y a pas de protection équivalente à l'article 215, alinéa 3, du Code civil. En cas de rupture, le concubin doit quitter le logement commun car il n'a pas de droit au maintien dans les lieux, ni la possibilité d'un bail forcé, contrairement au mariage et ce, même en présence d'enfants communs. Le concubin propriétaire peut assigner l'autre en expulsion, la qualité de concubin ne donnant pas droit à des délais pour partir (CA Rennes, 4 juin 1999, 97/02 182).

Il existe, cependant, des moyens permettant de tempérer cette précarité. Pour s'opposer à l'expulsion, et en présence d'enfants communs, il est possible de demander que la contribution, de celui qui est propriétaire, à l'entretien et à l'éducation des enfants prenne la forme d'un droit d'usage et d'habitation sur son bien (C. civ., art. 373-2-2 alinéa 4 N° Lexbase : L931413D). Les juges paraissent, cependant, réticents à faire application de cet article. Dans un arrêt récent, du 10 juillet 2013, la première chambre civile a précisé qu'une concubine ne pouvait pas invoquer cet article dans le cadre d'une procédure d'expulsion sans avoir préalablement obtenu une décision du juge aux affaires familiales, les modalités de la contribution du père à l'entretien et à l'éducation des enfants relevant de la compétence exclusive de cette dernière juridiction (Cass. civ. 1, 10 juillet 2013, n° 12-18.082, F-D N° Lexbase : A8568K18). L'obligation naturelle est également invocable comme tempérament à l'expulsion. La première chambre civile, dans un arrêt du 17 novembre 1999, a reconnu une obligation naturelle se traduisant par le maintien dans les lieux de la concubine et des enfants communs (Cass. civ. 1, 17 novembre 1999, n° 97-17.541 N° Lexbase : A0663CWH). Il s'agit, néanmoins, d'une jurisprudence très isolée.

A défaut de pouvoir s'opposer à l'expulsion, une compensation financière peut être demandée sous la forme des dommages-intérêts de l'article 1382 du Code civil (N° Lexbase : L1488ABQ). La compensation peut être accordée au concubin contraint de partir en raison du comportement fautif du concubin propriétaire, par exemple, lorsque les circonstances de la rupture ont été particulièrement brutales, vexatoires ou difficiles (CA Reims, 19 octobre 2006, n° 05/01 583 N° Lexbase : A5545NBY).

1.2 Les comptes entre les parties

Dans un arrêt du 16 juin 1998, la Cour de cassation a considéré qu'il n'était pas possible pour le concubin hébergeur de réclamer une indemnité d'occupation au concubin hébergé jusqu'à la séparation sauf dans le cadre d'une convention particulière (Cass. civ. 1, 16 juin 1998, n° 96-19.221 N° Lexbase : A2692CUA).

Dans le cas où un concubin participe au financement de l'acquisition du logement de la famille, appartenant exclusivement à l'autre, ce dernier n'a aucun droit indivis sur le bien. L'autre concubin reste le propriétaire unique puisque l'acte notarié fait foi. Par ailleurs, si des concubins font édifier sur un terrain appartenant personnellement à l'un deux, une construction au moyen de fonds indivis, le tout appartiendra au concubin propriétaire du terrain. La règle de l'accession prévue par l'article 552 du Code civil (N° Lexbase : L3131ABL) s'appliquant.

Il est, cependant, possible d'invoquer d'autres moyens :

1° La société créée de fait

Certains concubins ayant participé au financement du logement de la famille détenu par l'autre, ont tenté de démontrer l'existence d'une société créée de fait, qui aurait pour objet une acquisition immobilière. Ce moyen permettant au concubin d'obtenir la moitié de la valeur du bien, acquis dans l'acte authentique par un seul.

Dans un premier temps, la jurisprudence, notamment de la première chambre civile, s'était montrée plutôt clémentine (7). La jurisprudence s'est ensuite montrée de plus en plus sévère pour reconnaître l'existence d'une telle société dans le cadre d'une acquisition immobilière. Dans un arrêt du 23 juin 2004, la Chambre commerciale précise que la société créée de fait entre concubins nécessite trois éléments (Cass. com., 23 juin 2004, n° 01-14.275, FS-P+B+I+R N° Lexbase : A7938DCY). Le premier élément est l'existence d'apports mutuels. Il faut démontrer que le montant de ces apports dépasse la contribution normale aux charges de la vie commune. Le second élément est l'intention de collaborer sur un pied d'égalité à la réalisation d'un projet commun : l'*affectio societatis*, apprécié très strictement. Dans cet arrêt du 23 juin 2004, la Cour a considéré que le fait pour les deux concubins d'être à l'origine de la construction n'était pas suffisant à caractériser l'*affectio societatis*. Le troisième élément, enfin, est l'intention de participer aux bénéfices et aux pertes éventuelles. Ces éléments doivent être établis séparément et ne peuvent se déduire les uns des autres. De même, plusieurs arrêts ultérieurs ont rejeté l'existence d'une société créée de fait ayant pour objet une acquisition immobilière (v. Cass. com., 22 février 2005, n° 02-10.357, F-D N° Lexbase : A8539DGD). L'action sur ce fondement doit être extrêmement circonstanciée et l'existence des différents éléments doit être démontrée de manière distincte.

2° L'enrichissement sans cause

Nombreux sont également les concubins qui ont agi sur le terrain de l'enrichissement sans cause, pour demander le remboursement de sommes, notamment, au titre des travaux qu'ils ont financé sur le bien appartenant à l'autre. Cette action doit être pour le concubin le seul moyen d'agir et ne peut donc être subsidiaire. En résumé, les juges du fond apprécient souverainement, d'abord, si les travaux réalisés et les frais exceptionnels engagés par un concubin pour l'immeuble appartenant à l'autre excèdent sa participation normale aux dépenses du couple et, ensuite, s'ils ne peuvent pas être considérés comme une contrepartie aux avantages que le concubin a tiré de la vie commune. Un arrêt de la première chambre civile du 10 juillet 2014 (Cass. civ. 1, 10 juillet 2014, n° 13-21.382, F-D N° Lexbase : A4149MU9) a rejeté l'action *de in rem verso* car les paiements effectués par un concubin avaient pour contrepartie son hébergement gratuit (8). Au contraire, la première chambre civile dans un arrêt du 23 janvier 2014, (Cass. civ. 1, 23 janvier 2014, n° 12-27.180, F-D N° Lexbase : A9747MCY) a fait droit à l'action *de in rem verso* en considérant que l'ampleur des travaux financés par un concubin, à l'origine d'une plus-value importante du bien appartenant à sa concubine, avait excédé sa participation normale aux charges et ne pouvait pas être considéré comme une contrepartie à son hébergement à titre gratuit. Pourtant, dans le cas d'espèce, le bien constituait le logement de la famille depuis de nombreuses années et la société du concubin non propriétaire y était domiciliée. Il semblerait que ce soit l'ampleur des travaux qui ait été déterminante (9). Un autre arrêt a rejeté la demande de remboursement pour des travaux sur le fondement de l'action *de in rem verso* mais a considéré que le règlement par le concubin, non propriétaire, des échéances du prêt contracté pour financer le bien excédait sa participation aux charges de la vie courante et fondait l'action *de in rem verso* (Cass. civ.1, 11 septembre 2013, n° 11-27.740, F-P+B N° Lexbase : A1472KL4). L'appréciation souveraine des juges du fond reste, dans ces actions, déterminante.

2. Le logement appartient aux deux concubins

Lorsque le logement appartient aux deux concubins, ils sont propriétaires à proportion des quotités prévues dans l'acte d'acquisition. Le financement est sans incidence sur la propriété du bien puisque force est due au titre authentique. Un arrêt de la première chambre civile du 19 mars 2014 l'a récemment rappelé (Cass. civ. 1, 19 mars 2014, n° 13-14.989, F-P+B N (N° Lexbase : A7395MHD). Ainsi, le fait qu'un seul des concubins finance la totalité du prix d'acquisition ne remet pas en cause la qualité de propriétaire de l'autre et, s'il n'y a pas de titre de propriété, les concubins sont réputés avoir acquis le bien par moitié (Cass. civ. 1, 6 février 2001, n° 99-11.252 N° Lexbase : A3742ARZ). En outre, la liquidation de l'indivision est soumise aux règles de droit commun en matière d'indivision et de partage. En cas de difficulté, le juge aux affaires familiales est compétent (C.O.J, art. L. 213-3). Trois hypothèses, lesquelles peuvent soulever des difficultés, sont possibles dans cette situation : la vente du bien à un tiers et le partage du prix entre les concubins (2.2.1)), le rachat par l'un des concubins des parts de l'autre (2.2.2) et le maintien dans l'indivision (2.2.3).

2.1 La vente du bien à un tiers et le partage du prix

2.1.1 Le financement réel non conforme à la répartition prévue dans l'acte de propriété

Lorsque le financement réel n'est pas conforme à la répartition prévue dans l'acte de propriété, le concubin qui a financé au-delà de sa quote-part peut se voir reconnaître une créance. Il doit, pour ce faire, prouver que le financement ne correspond pas à la réalité, puisque l'acte notarié fait foi (Cass. civ. 3, 9 juin 2004, n° 02-18.355, FS-D N° Lexbase : A6152DCT). Le concubin qui n'a pas financé le bien, ou dans des proportions marginales, pourra lui opposer l'intention libérale (CA Metz, 26 juin 2014, n° 13/01 351 N° Lexbase : A4257MSH).

Une jurisprudence actuelle considère que, lorsque que les échéances du prêt contracté par deux concubins pour le logement de la famille n'ont été remboursées que par un seul, ce dernier ne pourrait en réclamer le remboursement. Plusieurs juges du fond ont, en effet, considéré que le remboursement des échéances du prêt lié à l'acquisition du logement de la famille était une dépense de la vie courante (10). Une jurisprudence qui s'inspire, notamment, de celle qui s'applique aux époux séparés de biens. La Cour de cassation a récemment retenu une même solution, également dans le cadre du concubinage, en se fondant sur l'intention libérale (Cass. civ. 1, 2 avril 2014, n° 13-11.025 N° Lexbase : A6269MIZ).

La position des juges est, cependant, différente lorsqu'il ne s'agit plus du remboursement des mensualités d'un prêt mais d'un remboursement par anticipation. Dans ce cas, il ne s'agit pas d'une dépense de la vie courante et la demande de remboursement est admise par le juge.

2.1.2 Le désaccord sur la vente

Lorsque l'un des concubins n'est pas d'accord pour vendre, il est possible pour l'autre concubin de demander, à tout moment, judiciairement le partage et la licitation dans les conditions de droit commun des dispositions de l'article

815 du Code civil (N° Lexbase : L9929HN3), nul n'étant tenu de demeurer dans l'indivision (CA Aix-en-Provence, 11 mars 2014, n° 13/09 948 N° Lexbase : A5104MG7). Le juge est alors contraint de prononcer ce partage sauf à y surseoir si ce partage risque de porter atteinte à la valeur du bien (C. civ., art. 820 N° Lexbase : L9951HNU).

En cas de désaccord sur le partage du prix de vente, et avant la décision du juge, le prix sera séquestré chez le notaire.

2.1.3 L'imposition

Dans le cas d'une vente à un tiers, se pose souvent la question de l'imposition sur la plus-value immobilière. Il arrive souvent que le bien ne constitue plus le logement principal de l'un des concubins lors de la vente du logement de la famille. En principe, le concubin non occupant ne devrait pas bénéficier de l'exonération de l'imposition sur la plus-value immobilière prévue pour la résidence principale (CGI, art. 150 U, II, 1° N° Lexbase : L3026I79). Il existe, néanmoins, une tolérance de l'administration fiscale qui accepte de faire bénéficier le concubin d'une exonération sous réserve du respect des conditions suivantes : la preuve de la situation de concubinage (ex. certificat de vie commune ou de concubinage), que le logement ait constitué la résidence principale lors de la séparation, que le logement ait été occupé par l'un des ex-concubins jusqu'à sa mise en vente et enfin, que la cession intervienne dans des délais normaux de vente (Instr. du 24 juillet 2007, BOI 8 M-2-07 N° Lexbase : X9328ADT).

2.2 Le rachat des droits indivis d'un concubin par l'autre

En cas d'accord des concubins, le rachat nécessite un acte de licitation notarié. Il s'agit d'une opération soumise au droit d'enregistrement applicable au vente d'immeubles bâtis (CGI, art. 150 U IV N° Lexbase : L3026I79).

En cas de désaccord, l'un des concubins ne peut pas solliciter l'attribution préférentielle. Il s'agit d'une solution constante de la Cour de cassation (11). Il en est de même en cas de décès des concubins. Des tempéraments existent cependant, comme l'indivision conventionnelle ou la société créée de fait. Dans ce dernier cas, il faut pouvoir démontrer l'existence de cette société.

2.3. Le maintien dans l'indivision

Le maintien dans l'indivision se fait forcément d'un commun accord car, nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision. Il est conseillé aux concubins de conclure une convention d'indivision pour organiser ce maintien, notamment, pour organiser la répartition des charges, les modalités de mise en vente et fixer le montant de l'indemnité d'occupation. Le concubin occupant privativement les lieux est, en effet, redevable d'une indemnité d'occupation sur le fondement de l'article 815-9, alinéa 2, du Code civil (Cass. civ. 1, 14 octobre 2009, n° 08-14.659, F-D N° Lexbase : A0853EMK). La gratuité de l'occupation ne peut être envisagée qu'au titre de la contribution à l'entretien et à l'éducation des enfants.

L'indemnité d'occupation profite à l'indivision et non au coindivisaire directement. En conséquence, le concubin ne pourra pas réclamer, à l'autre concubin, l'intégralité de l'indemnité (12). Cette indemnité est soumise à la prescription quinquennale (C. civ., art. 815-8 [LXB= L9937HND]).

2.4. Le cas particulier de la clause de tontine

Une complication peut se rencontrer lorsque les concubins ont inséré une clause de tontine ou d'accroissement dans l'acte d'acquisition de leur logement. Cette clause prévoit que chacun acquiert le bien sous condition résolutoire de son prédécès, et sous condition suspensive de sa survie. Le prémourant sera réputé n'avoir jamais été propriétaire et le survivant avoir été le seul propriétaire depuis toujours. Cette technique avait autrefois un avantage fiscal, aujourd'hui perdu. Mais elle ne demeure pas sans intérêt puisqu'elle permet d'évincer les autres héritiers, il s'agit d'une véritable atteinte à la réserve. Une telle clause pourra, toutefois, créer des difficultés en cas de séparation du vivant des concubins puisque la tontine exclura l'indivision. Les concubins ne pourront demander le partage ou la vente, ils seront obligés de rester propriétaires du bien. Les parties ont des droits concurrents de jouissance indivise sur le bien et, en cas de conflit, l'exercice de ces droits indivis peut être réglé par le juge. Un concubin peut, notamment, demander à l'autre de verser une indemnité d'occupation (Cass. civ. 3, 17 décembre 2013, n° 12-15.453, FS-P+B N° Lexbase : A7310KSK).

Conclusion

La protection des concubins demeurent donc très faible par rapport à celle des époux et des partenaires. La distance n'ayant cessé de se creuser avec ces deux autres modes de conjugalité, les rapprochements demeurent assez exceptionnels.

- (1) C. civ., art. 215 (N° Lexbase : L2383ABU); C. civ., art. 255 (N° Lexbase : L2818DZE); C. pr. civ., art. 1070 (N° Lexbase : L1457H4Q).
- (2) C. civ., art. 108 (N° Lexbase : L1093AB4); C. civ., art. 108-1 (N° Lexbase : L1094AB7).
- (3) C. civ., art. 215 (N° Lexbase : L2383ABU).
- (4) La réunion ne s'attardera pas à développer le cas spécifique de l'ordonnance de protection qui fera l'objet d'une autre commission spéciale.
- (5) V., not., CA Paris, 30 octobre 2014, n°14/ 07 146 (N° Lexbase : A5395MZT); CA Paris, 23 octobre 2014, n° 12/ 23 347 (N° Lexbase : A9448MYL); CA Paris, 21 janvier 2014, n° 12/18 821 (N° Lexbase : A8603KTS); *contra* CA Paris, 8 avril 2014, n° 12/16 482 (N° Lexbase : A7125MIQ) ayant admis la continuation du bail.
- (6) Exception faite du cas particulier de l'ordonnance de protection en cas de violences qui fera l'objet d'une autre commission ouverte.
- (7) V. Cass. civ. 1, 11 février 1997, n° 95-13.029 (N° Lexbase : A0397ACP); Cass. civ. 1, 26 juin 2001, n° 98-16.490 (N° Lexbase : A8053ATG).
- (8) En ce sens également, Cass. civ. 1, 6 novembre 2013, n° 12-26.568, F-D (N° Lexbase : A2256KPA); Cass. civ. 1, 6 novembre 2013, n° 12-26.568, F-D (N° Lexbase : A2256KPA); CA Aix-en-Provence, 26 mars 2013, n° 12/16 764 (N° Lexbase : A0060KBT).
- (9) En ce sens, également, Cass. civ. 1, 24 septembre 2008, n° 06-11.294, FS-P+B+I (N° Lexbase : A4656EAP).
- (11) En ce sens : CA Paris, 3, 1, 28 janvier 2015, n° 12/02 711 (N° Lexbase : A4373NA9); CA Paris, 3, 1, 2 juillet 2014, n° 13/08 591 (N° Lexbase : A4378MSX); CA Paris, 3, 1, 25 juin 2014, n° 13/06 349 (N° Lexbase : A7996MRL).
- (12) Cass. civ. 1, 6 novembre 2013, n° 12-26.446, F-D (N° Lexbase : A2096KPC); Cass. civ. 26 septembre 2012, n° 11-12.838, FS-P+B+I (N° Lexbase : A3689ITS).
- (13) CA Paris, Pôle 3, 1ère Ch., 25 juin 2014, n° 13/06 349 (N° Lexbase : A7996MRL); Cass. civ. 1, 23 novembre 2011, n° 10-18.315, F-D (N° Lexbase : A0087H3M).