

RELATIONS FINANCIERES DANS LE COUPLE : CA BOUGE !

Civ 1° 27 janvier 2021 n° 19-26140

INTERET POUR L'AGENT IMMOBILIER :

La séparation et les relations financières dans le couple vendeur ne sont pas des questions réservées au notaire ou aux avocats.

En effet, l'agent immobilier chargé de la vente d'un bien dont les vendeurs sont en situation de séparations sera le plus souvent aux premières loges pour « négocier » entre les vendeurs.

L'agent immobilier n'est pas un professionnel de la liquidation des intérêts financiers du couple (c'est le notaire), mais il doit, à minima, être capable d'en discuter.

Plus précisément, il doit connaître l'évolution jurisprudentielle actuelle qui consiste à assimiler la contribution aux charges de la vie en couple en un quasi-contrat (enrichissement sans cause) et à étendre le droit des personnes mariées à l'ensemble des modalités de la vie commune.

PRINCIPE :

Le règlement, par un partenaire de PACS, des mensualités d'un prêt immobilier pour l'acquisition du logement indivis du couple peut s'analyser en l'exécution de prodiguer à l'autre une aide matérielle au sens de l'article 515-4 du Code civil.

En d'autres termes, il faut reconstituer la relation financière dans le couple pour rétablir la proportion de propriété.

FAITS

Des personnes ont acquis en indivision un bien immobilier destiné à leur résidence principale.

Pour le financement de l'achat, ils ont signé deux prêts immobiliers.

Ils ont souscrit un PACS entre temps.

Les remboursements ont été effectués d'une manière inégalitaire par les deux partenaires.

Au moment de la liquidation : contentieux !

La Cour d'appel et Cour de cassation ont soutenu le raisonnement suivant :

« La cour d'appel, qui a souverainement estimé que les paiements effectués par M. K. l'avaient été en proportion de ses facultés contributives, a pu décider que les règlements relatifs à l'acquisition du bien immobilier opérés par celui-ci participaient de l'exécution de l'aide matérielle entre partenaires et en a exactement déduit, sans inverser la charge de la preuve, qu'il ne pouvait prétendre bénéficier d'une créance à ce titre ».

Or donc, on recalcule !

NEXICONSEIL :

Il ne faut pas prendre pour argent comptant la répartition de la propriété édictée par le titre de propriété : l'habituel 50 % chacun, devra être revu (au moment du partage) par la réalité comptable de la contribution de chacun.

REFERENCE :

https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043106073?init=true&page=1&query=19-26140&searchField=ALL&tab_selection=all