



Indivision : quelles précautions ?

L'acquisition d'un bien en indivision et les créances qui peuvent naître à cette occasion génèrent des problématiques récurrentes, dont le règlement, qui peut notamment intervenir en cas de vente du bien ou de séparation des indivisaires, est différent selon que ces derniers sont mariés, pacsés ou concubins.

Il convient tout d'abord de retenir cette distinction :

- Une créance entre indivisaires est constituée lorsque des mouvements de valeurs interviennent entre les patrimoines personnels des indivisaires.

- Une créance sur l'indivision est constituée lorsque la contribution de chaque indivisaire sur un bien indivis est différente de sa quote-part de détention.

Ainsi du fait de cette distinction, le traitement juridique des créances n'est pas le même selon que l'on parle d'une créance issue d'un apport initial lors de l'acquisition d'un bien ou d'une créance issue du remboursement d'un emprunt après l'acquisition du bien.

1. L'apport initial lors de l'acquisition

La Cour de cassation considère que l'apport en capital en vue d'acquies un bien indivis détermine une créance entre indivisaires et non pas une créance sur l'indivision.

La liquidation de cette créance entre indivisaires va dépendre de la situation juridique du couple :

→ Indivisaires n'ayant aucun lien juridique entre eux

Si l'un des indivisaires a réalisé un apport en capital, il est réputé avoir prêté la moitié de la somme à son coindivisaire. Il a droit au remboursement de la moitié du capital apporté, sans aucune actualisation sur la valeur du bien.

→ Indivisaires ayant conclu un pacte civil de solidarité (PACS) au jour de l'acquisition

Les dispositions relatives au PACS permettent de revaloriser la créance selon le profit subsistant (plus-value apportée au bien).

→ Indivisaires mariés au moment de l'acquisition

La créance entre époux est égale à la plus forte des deux sommes entre la somme nominale versée et le profit subsistant procuré.

Exemple

Paul et Virginie ont acheté en indivision 50/50 un appartement pour 300 000 €.

Paul acquitte 50 000 € en cash et emprunte 100 000 €. Virginie emprunte 150 000 €.

Aujourd'hui, cet appartement est valorisé 350 000 €.

→ Si Paul et Virginie n'ont aucun lien juridique entre eux

Paul a une créance ordinaire entre indivisaires contre Virginie de 50 000/2, soit 25 000 €. Virginie doit donc rembourser Paul du montant nominal, soit 25 000 €.

→ Si Paul et Virginie ont conclu un PACS avant l'acquisition

La créance entre partenaires pacsés est égale au profit subsistant, elle est actualisée sur la valeur actuelle du bien, soit 25 000/300 000 x 350 000, soit 29 166 €.

→ Si Paul et Virginie se sont mariés avant l'acquisition

La créance entre époux est égale à la plus forte des deux valeurs que représentent la somme prêtée (25 000 €) et le profit subsistant (29 166 €). Elle s'élève à 29 166 €.

Ainsi, seule une union juridique comme le PACS ou le mariage permet une revalorisation d'une créance entre indivisaires.

2. Le remboursement de l'emprunt

Lorsque la créance est née du fait du remboursement de l'emprunt dans des

proportions différentes de ce qui avait été prévu initialement, il s'agit d'une dépense de conservation, donc d'une créance sur l'indivision.

Dans ce cas, la créance sera revalorisée selon la valeur du bien indivis, peu importe la situation juridique des coindivisaires.

Exemple

Finally Paul et Virginie ont financé l'acquisition 50/50 en empruntant la totalité du prix, soit 300 000 €. En réalité, Paul a remboursé 80% du prêt et Virginie 20%.

Aujourd'hui, l'appartement est valorisé 350 000 €. Paul aura droit à 80% de la valeur actualisée du bien, soit 80% x 350 000 € = 280 000 € et Virginie aura droit à 20% de la valeur actualisée du bien, 70 000 €.

Dans cette hypothèse, le PACS et le mariage conservent néanmoins un intérêt en termes de prescription des créances d'indivision. En effet, les créances sur l'indivision sont soumises à la prescription quinquennale. Or le point de départ de ce délai varie selon le mode d'union des indivisaires.

→ Concubins : la prescription court dès le versement. Le concubin créancier doit donc régulièrement solliciter le remboursement de sa créance et en conserver la preuve.

→ Partenaires pacsés ou époux séparés de biens : la prescription ne commence pas à courir lors du versement mais entre en jeu à la fin de leur union.

Ces questions illustrent l'intérêt de s'interroger sur le recours au PACS ou au mariage avant toute acquisition indivise.

Par Guillaume Dozinel, associé Gestion Financière Privée (GEFIP)
et Véronique Drilhon-Jourdain, notaire associé, étude Letulle