



Achat en indivision d'un actif immobilier par des personnes "pacsées"

Qui est propriétaire et dans quelles proportions ?

Titre Vs finance ?

Newsletter n°16-388 du 13 septembre 2016



Analyse par **JEAN PASCAL RICHAUD**



De quoi s'agit-il ? M. X et Mme Y ont conclu un pacte civil de solidarité (noté Pacs) le 20 avril 2001. Donc avant le 1^{er} janvier 2007 !

Le 11 février 2005, ils achètent un bien immobilier en indivision, chacun pour moitié, ainsi stipulé dans l'acte d'acquisition notarié.

Le 18 janvier 2007, le Pacs est rompu (dissous), Mme Y sollicite le partage de l'immeuble indivis.

M. X demande à être reconnu propriétaire à hauteur de 80 % sur l'immeuble indivis car il prétend avoir financé 80 % du prix !

Question patrimoniale posée : Sa demande a-t-elle des chances d'aboutir ? La finance l'emporte-t-elle sur le titre ?



Position de la Cour de cassation : La Cour de cassation a répondu à cette question dans un arrêt en date du **4 mars 2015** (Cass. 1^{ère} civ., 4 mars 2015, n°14-11278) ; le titre de propriété l'emporte sur la finance !

Extrait de l'attendu nous intéressant :

(...)

« Attendu 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 ; qu'après avoir relevé que l'acte d'acquisition de l'immeuble prévoyait une répartition par moitié de la propriété entre les indivisaires, la cour d'appel en a exactement déduit que M. X... ne pouvait pas prétendre à une part plus importante dans l'indivision ; que le moyen n'est pas fondé ; »

(...)

Observation(s), remarque(s) pratique(s) :

Solution classique, confirmation jurisprudentielle, (**voir sur ce site infra., un arrêt dans le même sens entre deux concubins, en date du 19 mars 2014, n°13-14989**) :

Le titre l'emporte sur la finance à défaut d'indication contraire dans l'acte d'acquisition en commun ou en indivision !

Le conseiller patrimonial, confronté à cette problématique patrimoniale, - *s'il veut pouvoir utilement et efficacement appréhender les questions de propriété, puis de pouvoirs sur les actifs patrimoniaux du couple « pacsé », - devrait ;*

- Tout d'abord **déterminer** le régime « pacsimonial » du couple en question, et pour se faire connaître la date de conclusion du contrat de Pacs (voire la date de sa ou ses éventuelles modifications - pacs ante 1/1/07 ou post 1/1/07 -) ;
- Puis ceci fait, **s'attacher** à identifier le mode de détention choisi ou subi par les partenaires, ainsi que les conditions d'acquisition du bien en question en ayant en tête notamment, les divers régimes « pacsimonials » applicables.

Pour aller plus loin, le coin des Chercheurs..., voir notamment...

Article en ligne sur ce site : « *Achat immobilier entre concubins : titre vs financement, and the winner is ?* »



De manière non exhaustive pour les lecteurs intéressés par cette question :

Doctrine :

- « Couples, patrimoine, les défis de la vie à deux », 106ème Congrès des Notaires de France, Bordeaux du 30 mai au 2 juin 2010 ;
- « L'acquisition et la construction d'un immeuble par un couple de « cohabitants » aujourd'hui » Defrénois n°21/09, article 39035 par Frédéric Vauvillé ;
- « Couples non mariés : quelles précautions prendre lors de l'acquisition d'un bien ? » in Droit et patrimoine n°208, nov. 2001, par Arnaud Houis, notaire ;
- « Le financement du bien dans les rapports entre les coacquéreurs : l'indispensable devoir de curiosité du notaire » in Actualité Juridique et Famille, 2011, page 600 par Nathalie Couzigou-Suhas, notaire.

Jurisprudence :

- Cass. Ière civ., 31 mai 2005, n°02-20553
- Cass. Ière civ., 23 janv. 2007, n°05-14311

NOS PROCHAINES FORMATIONS

« Si vous trouvez que l'éducation coûte cher, essayez l'ignorance. »

Abraham Lincoln

15 SEPTEMBRE BORDEAUX	Les sociétés civiles : Aspects juridiques et fiscaux : Analyse pratique DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE
4 OCTOBRE PARIS	La transmission à titre gratuit des PME : Aspects juridiques et fiscaux. DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	FREDERIC AUMONT
5 OCTOBRE LILLE	La location en meublé : Un OVNI fiscal DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
5 OCTOBRE PARIS	L' ISF et le patrimoine du chef d'entreprise : Une analyse complexe DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	YASEMIN BAILLY SELVI
11 OCTOBRE PARIS	Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale : Analyse juridique, sociale et fiscale DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	PIERRE YVES LAGARDE
12 OCTOBRE RENNES	Des produits à la stratégie... Gestion du patrimoine privé et pro DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE
12 OCTOBRE BIARRITZ	La location en meublé : Un OVNI fiscal DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
13 OCTOBRE PARIS	Les sociétés civiles : Aspects juridiques et fiscaux : Analyse pratique DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE JEAN PASCAL RICHAUD

13 OCTOBRE
LYON

La location en meublé : Un OVNI fiscal
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

JACQUES DUHEM

14 OCTOBRE
NICE

La location en meublé : Un OVNI fiscal
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

JACQUES DUHEM

17 OCTOBRE
NICE

Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale :
Analyse juridique, sociale et fiscale
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

PIERRE YVES LAGARDE

NOS AUTRES DATES POUR NOVEMBRE ET DECEMBRE : [ICI](#)



Approche patrimoniale de l'immobilier : acquisition, gestion, cession...

Profiter d'une obligation réglementaire pour améliorer votre efficacité commerciale :

Le décret n°2016-173 du 18 février 2016 rend obligatoire la formation continue pour tous les professionnels de l'immobilier. A ce titre, il convient de transformer cette contrainte réglementaire en une opportunité commerciale.

- Rédaction des baux ;
- Gestion des mandats de vente et de location ;
- Gestion des compromis de vente ;
- Gestion des investissements défiscalisant ;

La formation abordera ces différents thèmes sous un angle pratico-pratique. Une documentation pratique et exhaustive sera remise aux participants (tableaux de synthèse, études de cas).

Notre formation est à destination de tous les intermédiaires, titulaires de la carte professionnelle, négociateurs salariés ou indépendants.

AIX EN PROVENCE	PARIS	PARIS	LYON
15 SEPTEMBRE ET 4 OCTOBRE 2 PLACES DISPONIBLES	22 ET 23 SEPTEMBRE COMPLET	22 ET 23 NOVEMBRE	29 ET 30 NOVEMBRE
DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI

AUTRES DATES A VENIR :

NOUVEAU CYCLE LES FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE



A PARIS

6 JOURS (42 heures)
 10 ET 11 OCTOBRE
 9 ET 10 NOVEMBRE
 14 ET 15 DECEMBRE

La pratique du métier de CGPI est devenue au fil du temps de plus en plus complexe, compte tenu notamment des mutations sur les marchés et des multiples réformes dans les domaines juridiques et fiscaux. Tout praticien se doit de maîtriser les fondamentaux techniques de la gestion de patrimoine. Cette formation réalisée par des praticiens, pour des praticiens aura pour objectif de transmettre aux participants, un savoir mais également un savoir-faire.

DETAILS ET INSCRIPTIONS [CLIQUEZ ICI](#)

	DUREE	TITRE	CONTENU	ANIMATEURS
1	14 H	Les fondamentaux du droit de la famille	Régimes matrimoniaux PACS Divorce Donations/Successions Modes de détention des actifs : Indivision, démembrement, société civile....	JEAN PASCAL RICHAUD 
		11 ET 12 OCTOBRE 2016		
2	14 H	La fiscalité des revenus et du patrimoine	L'impôt sur le revenu Les revenus catégoriels : revenus fonciers – revenus mobiliers – plus-values. La défiscalisation. ISF	JACQUES DUHEM 
		9 ET 10 NOVEMBRE 2016		
3	14 H	Méthodologie	Le patrimoine : composition et modes de détention Le conseil patrimonial : Audit – Préconisations – Suivi des clients ; Approche commerciale Application à l'assurance-vie ; aux produits immobiliers ; aux stratégies de transmission du patrimoine	STEPHANE PILLEYRE 
		15 ET 15 DECEMBRE 2016		