

Achat d'un bien immobilier en indivision et rupture du concubinage : absence de responsabilité du concubin à l'origine de la séparation

Stessy Tetard

Docteur en droit privé, Université Jean Moulin Lyon 3

La rupture du concubinage est à l'origine d'un contentieux intarissable. L'absence d'organisation juridique de la vie commune conduit les ex-concubins à chercher dans le droit commun les moyens de régler leurs comptes. C'est très souvent par le truchement de l'enrichissement sans cause et des règles de l'indivision que se règlent les litiges patrimoniaux entre les concubins. Cependant, le droit commun de la responsabilité délictuelle peut également être une voie séduisante... même si elle s'avère aussi incertaine que les deux autres.

C'est ce qui ressort de l'arrêt rendu par la cour d'appel de Lyon dans un litige consécutif à la séparation de deux concubins intervenue dans un temps très bref après l'acquisition en indivision d'un bien immobilier. Le concubin délaissé a saisi la juridiction de première instance afin de voir son ex-compagne condamnée à lui verser, d'une part, des dommages et intérêts en réparation des préjudices financier et moral dus à la rupture, car son ancienne concubine l'aurait dupé en lui laissant croire au sérieux et à la stabilité de leur relation par la concrétisation, avec lui, d'un projet d'envergure (l'acquisition en commun d'un bien immobilier) ; d'autre part, une indemnité d'occupation pour avoir profité exclusivement de l'immeuble dans le temps ayant précédé sa revente. Débouté de ses demandes, il interjette appel de la décision reprenant, en substance, l'argumentaire développé devant les premiers juges.

Face à cette situation à la fois classique (la séparation de deux concubins propriétaire d'un immeuble indivis) et originale (la rupture est intervenue très peu de temps après l'acquisition du bien), les juges lyonnais ont dû trancher la question suivante : un concubin abandonné peut-il être indemnisé des pertes consécutives au financement d'un projet commun peu de temps avant la désunion ?

La réponse qu'ils y apportent est négative et ils confirment par conséquent la décision des juges du fond. La cour précise que le problème ne concerne « pas la rupture dont on ne connaît pas les motifs, mais la décision initiée par [le concubin] d'acquérir un bien immobilier en indivision avec [sa concubine], avec laquelle il entretenait une relation récente et précaire ». Elle prend ainsi le soin d'exclure d'emblée la question des circonstances entourant la séparation (pour un exemple de responsabilité d'un concubin en raison des circonstances de la rupture, v. not. Cass. civ. 1^{re}, 3 nov. 1976, n° 74-14.289, *Bull. civ. I*, n° 322) pour se concentrer sur la responsabilité éventuelle de l'ancienne concubine dans le fait d'avoir accepté d'acheter un bien en commun avec un homme avec lequel elle entretenait une relation précaire.

Bacaly n° 9 - janvier-septembre 2016

Or il apparaît que les trois conditions de la responsabilité civile délictuelle ne sont pas réunies (art. 1382 anc. C. civ.), car le demandeur ne rapporte pas la preuve d'une faute imputable à son ancienne concubine en lien avec la perte financière invoquée.

L'absence de faute tient essentiellement au fait que « l'opération immobilière litigieuse a d'abord été le vœu insistant » du concubin délaissé. Autrement dit, c'est ce dernier qui a été à l'origine de l'acte déraisonné d'acquérir un bien avec une femme avec qui il entretenait une relation depuis peu de temps. Aussi, l'existence d'une faute prétendument caractérisée par l'attitude de son ancienne compagne qui lui aurait laissé « croire à la stabilité et à la durabilité de leur relation, [en concevant] avec lui un projet très abouti de vie commune » achoppe sur la réalité de la situation, qui lui est essentiellement imputable. Par conséquent, aucune faute ne permet de mettre en œuvre la responsabilité de la concubine, ce qui suffit aux juges pour rejeter sa demande d'indemnisation en faisant l'économie d'une vérification superflue de l'existence d'un préjudice et d'un lien de causalité. Le concubin doit donc supporter définitivement les conséquences d'une décision inconsidérée de sa part.

En ce qui concerne l'octroi au concubin d'une indemnité d'occupation, la demande est également rejetée. Cependant, sur ce point, la motivation de la cour d'appel est plus ambiguë. Elle raisonne en deux temps. Dans un premier temps, elle rappelle que l'indemnité s'est éteinte par l'effet de la compensation entre la somme due par la concubine et le solde du prix de vente de la maison prenant en compte cette somme, la concubine recevant « une somme moindre que le montant de ses droits dans l'indivision ». Or, dans un second temps, elle semble remettre en cause l'existence même du droit à une indemnité pour le concubin. En effet, l'occupation du bien par son ancienne compagne résulte d'un choix libre de sa part de ne plus cohabiter avec elle. Cependant, en observant qu'il disposait toujours des clés du logement, les juges estiment que celle-ci ne bénéficiait pas d'une jouissance exclusive du bien ouvrant droit au versement d'une indemnité au profit du co-indivisaire. Cette règle classique selon laquelle il appartient à celui qui sollicite la condamnation d'un co-indivisaire au paiement d'une indemnité d'occupation de rapporter la preuve que ce dernier a joui de manière exclusive du bien indivis a été rappelée très récemment par la Cour de cassation (Cass. civ. 1^{re}, 21 septembre 2016, n° 15-2382, *Inédit*). Elle aurait donc dû conduire les juges lyonnais à exclure tout bonnement le droit à une indemnité d'occupation pour le concubin. Or, la solution est moins radicale. La cour rejette la demande de paiement, mais elle ne remet pas en cause l'acte notarié dans lequel la somme attribuée à la concubine a été réduite en tenant compte du paiement de l'indemnité d'occupation. Une telle position est surprenante, mais elle peut sans doute s'expliquer par le fait que, si le concubin a conservé les clés du logement – ce qui fait juridiquement obstacle à une jouissance exclusive du bien –, dans les faits, la concubine a bien joui seule du bien pendant une certaine durée. Dès lors, si la décision est peu orthodoxe, elle est peut-être l'expression d'un compromis tenant compte la particularité de la situation. La cour ne remet pas en cause la somme déjà versée au concubin, mais elle refuse de lui accorder davantage en vertu d'un droit dont l'existence est douteuse.

Cette décision est une nouvelle illustration de la mobilisation du droit commun par les concubins pour pallier l'inorganisation des conséquences de leur rupture. Elle est également un nouvel exemple des difficultés auxquelles ils sont confrontés, même si, comme c'est le cas en l'espèce, la solution semble parfaitement fondée.

Arrêt commenté :

CA Lyon, ch. civ. 1, section B, 26 janvier 2016, n° 14/04797