

DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 1^{re} civ., 20 oct. 2021, n° 20-11921, F-B, *bjda.fr* 2021, n° 78, note C. Béguin-Faynel

Les assurances de l'acquisition immobilière de concubins

Cass. 1^{re} civ., 20 oct. 2021, n° 20-11921, F-B

Assurance de groupe – assurance-emprunteur – assurance-habitation – concubinage – indivision – dettes – indemnité – invalidité – liquidation – partage

En cas de séparation d'un couple de concubins, la détermination de leurs droits respectifs sur le bien immobilier acquis en indivision présente un fort enjeu. À la lumière de l'article 815-13 du code civil, les primes d'assurance habitation incombent à l'indivision et la prise en charge du remboursement des échéances de prêt immobilier par un organisme d'assurance-emprunteur ne constitue pas une dépense de conservation ouvrant droit à indemnisation du concubin assuré en cas de réalisation du risque couvert – décès, invalidité, incapacité.

La loi n'ayant pas prévu d'organisation patrimoniale spécifique au concubinage ou à sa dissolution (C. civ., art. 515-8), les rapports patrimoniaux du couple relèvent du droit commun. Les flux financiers intervenus durant la vie de couple et les achats de biens en indivision seront réexaminés à l'aune de la rupture, au prisme notamment de l'enrichissement sans cause. L'acquisition immobilière des deux concubins en est le terrain privilégié. L'affaire jugée le 20 octobre 2021 éclaire deux difficultés liquidatives concernant les contrats d'assurances liés à l'achat par moitié de leur logement. La Cour de cassation rappelle des solutions déjà dégagées, mais mal maîtrisées, concernant les primes d'assurance-habitation et le règlement par l'assurance-emprunteur des échéances de remboursement de l'emprunt immobilier. Analysons la qualification de l'assurance-habitation, puis le régime de l'assurance-emprunteur.

D) Le sort de l'assurance-habitation en indivision

En matière patrimoniale, on distingue l'obligation à la dette, correspondant au gage des créanciers, de la contribution à la dette, déterminant le patrimoine devant supporter sa charge définitive. En ce sens, l'équité commande de tenir compte des dépenses nécessaires exposées par un indivisaire en faveur de la conservation des biens indivis (C. civ., art. 815-13). Souvent saisie de litiges sur la prise en charge du coût de l'assurance habitation durant l'indivision post-communautaire, qui suit la dissolution du régime matrimonial de communauté de biens, la Cour de cassation décide que la prime d'assurance-habitation, qui tend à la conservation de

l'immeuble, incombe à l'indivision¹. Cela est cohérent puisqu'en cas de sinistre, par subrogation réelle, les coindivisaires se répartiraient l'indemnité d'assurance selon leur quote-part². L'originalité de l'affaire de 2021 est d'appliquer cette règle à l'indivision entre concubins et de préciser que seule la fraction de la prime d'assurance correspondant à la conservation de l'immeuble s'impute sur le passif de l'indivision. Il ne sera guère aisé pour le notaire de déduire « la fraction correspondant aux garanties couvrant les dommages subis personnellement par le titulaire du contrat et sa responsabilité civile », car les polices les plus souscrites sont des multirisques habitation tarifant globalement un ensemble de risques, dont la responsabilité civile de l'assuré et de ses proches. Comme tous les autres couples, les concubins ont des conflits sur les remboursements de prêts immobiliers, notamment quand a joué l'assurance-emprunteur.

II) Le sort de l'assurance-emprunteur en indivision

La question relève à nouveau de l'obligation à la dette. Qualifiant d'impenses nécessaires à la conservation du bien (C. civ., art. 815-13) les remboursements d'échéances du prêt supportés par l'un seul des concubins, la Cour de cassation retenait leur inscription au passif de l'indivision³. Il en allait différemment des échéances de crédit directement remboursées par l'organisme d'assurance-emprunteur, qui n'étaient pas prélevées sur les deniers personnels de l'indivisaire⁴. L'arrêt de 2021 reprend cette solution, avec les honneurs du bulletin pour la première fois à notre connaissance en matière de concubinage⁵.

En cas de pluralité d'emprunteurs, la mise en œuvre du remboursement solidaire du prêt peut susciter difficulté. Si l'assurance ne couvre que la part de chaque débiteur, en cas de sinistre le reliquat de sa propre dette est éteinte diminuant d'autant le remboursement pesant sur les coemprunteurs indivis⁶ ; le concubin restant toutefois dépourvu d'intérêt à agir en exécution d'un contrat d'assurance auquel il est tiers⁷. Si l'emprunteur sinistré est assuré à hauteur du remboursement intégral de l'emprunt au-delà de sa part contributive, peut-il recourir contre son coemprunteur, dont la dette a été éteinte corrélativement ? Un tel moyen fondé sur la stipulation pour autrui et le régime des obligations a pu être accueilli, aboutissant à la solution inverse de

¹ Cass. 1^{er} civ., 20 janv. 2004, n°01-17124, *Bull. civ.* I n°20, *JCP* 2005. I. 128, n°15, obs. A. Tisserand-Martin ; Cass. 1^{er} civ., 13 sept. 2017, n°16-18789, *LEFP* nov. 2017, n°110w7, p. 5, obs. L. Mauger-Vielpeau, *LEDA* nov. 2017, n°110w3, p. 3, obs. C. Béguin,-Faynel.

² Cass. 1^{er} civ., 1^{er} avr. 2015, n°14-12938 ; *RGDA* 2015, p. 239, note S. Lambert pour des époux séparés de biens.

³ Cass. 1^{er} civ., 1^{er} juill. 2003, n°00-20305.

⁴ Cass. 1^{er} civ., 23 janv. 2001, n°98-16782. *Contra*, 6 juil. 2011, n°10-19722, *Gaz. Pal.* 29 oct. 2011, p. 23, obs. B. Bury, *LEDA* sept. 2011, p. 6, obs. M. Asselain.

⁵ Cass., 1^{er} civ., 28 mars 2018, n°17-18127, *Dr famille* 2018, comm. 170, note S. Dumas-Lavenac.

⁶ Cass. 1^{er} civ., 12 mars 2002, *Bull.* I. n° 82, *RGDA* 2002. 429, note L. Mayaux, *Rép. Defr.* 2002, art. 37607, p. 1272, note J.-L. Aubert ; *Id.* 2003, art. 37697, p. 446, note M. Sénéchal, *RJPF* juin 2002. 27 obs. P. Delmas Saint Hilaire ; Cass. 1^{er} civ., 28 nov. 2006, n°05-10179 en séparation de biens.

⁷ Cass. 1^{er} civ., 20 mai 2010, n°08-21444, *LEDB* 2010, n° 1, p. 2, obs. M. Mignot.

celle retenue sur le terrain de l'indivision sus-évoquée⁸. Plusieurs auteurs espèrent que le présent arrêt clarifiera ce point à l'avenir⁹. Cela est d'autant plus souhaitable que la même solution prévaut en matière d'indivision post-communautaire¹⁰. Les concubins bien conseillés pourront prévoir une autre répartition financière dans l'acte de prêt¹¹.

C. Béguin-Faynel,

Maître de conférences en Droit privé, Le Mans Université
(Thémis-UM ; EA-4333), co-directrice du Master Droit des assurances

L'arrêt :

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Angers, 17 octobre 2019), M. [V] et Mme [Y], qui vivaient alors en concubinage, ont acquis en indivision un immeuble, chacun pour moitié, au moyen de deux emprunts souscrits solidairement, pour lesquels ils ont adhéré à une assurance garantissant, en cas d'invalidité, le remboursement de la totalité du prêt restant dû.

2. Après la séparation du couple et la vente du bien, des difficultés se sont élevées à l'occasion de la liquidation de l'indivision.

Examen des moyens

Sur le troisième moyen, ci-après annexé

3. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Enoncé du moyen

⁸ Cass. 1^{er} civ., 15 déc. 2010, *Bull. I.* n° 261, *RLDC* 2011/3, n°4168, note M. Mignot, *D.* 2011. 1936, obs. H. Groutel, *RGDA* 2011, p. 519, note L. Mayaux. Rapp. Cass. 1^{er} civ. 6 juil. 2011, *préc.* ; Cass. 1^{er} civ., 25 sept. 2013, n°12-20388, *EDAS* 2013, n°11, p. 6, obs. C. Béguin-Faynel : indivision post-communautaire.

⁹ *Defrénois* 9 déc. 2021, n° 204w3, p. 37, obs. N. Couzigou-Suhas, *AJ Famille* 2021 p. 633, obs. J. CaseyY ; *D.* 2021 p. 2300, note. C. Lledo.

¹⁰ Cass., 1^{er} civ., 18 déc. 2013, n°12-25662, *EDAS* 2014, n°2, p. 5, obs. C. Béguin-Faynel ; Cass. 1^{er} civ., 12 avr. 2012, n°11-14653, *Bull. civ. I.*, n°94, *AJ Fam.* 2012. 352, obs. P. Hilt ; Cass. 1^{er} civ., 3 nov. 2004, n°02-12319.

¹¹ . N. Couzigou-Suhas, *préc.*

4. M. [V] fait grief à l'arrêt de dire que la masse passive de l'indivision comprendra une créance à son profit au titre de l'assurance de la maison du 7 février 2008 au 10 juin 2014, à diminuer de la part le couvrant personnellement, et que le notaire désigné procédera à cette discrimination dans la mesure où lui seront soumis les contrats d'assurance et pas seulement les factures, alors « que l'assurance habitation, qui tend à la conservation de l'immeuble, incombe à l'indivision en dépit de l'occupation privative par un indivisaire ; qu'il n'y a pas à distinguer selon les risques couverts par celle-ci ; qu'en retenant en l'espèce que la totalité des échéances de l'assurance habitation réglées par M. [V] ne devaient pas être prises en charge par l'indivision, qu'il convenait de distinguer la part de ces contrats qui garantit l'immeuble en cas de sinistre et participe ainsi à sa conservation de celle qui couvre personnellement leur titulaire (vol, responsabilité civile), la cour d'appel a violé l'article 815-13 du code civil. »

Réponse de la Cour

5. Selon l'article 815-13 du code civil, lorsqu'un indivisaire a avancé de ses deniers les sommes nécessaires à la conservation d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité et eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage.

6. Après avoir relevé que M. [V] avait souscrit une assurance habitation dont il avait seul réglé les cotisations, la cour d'appel a retenu à bon droit, par motifs propres et adoptés, que les sommes ainsi payées, qui participaient à la conservation de l'immeuble, devaient être imputées au passif de l'indivision, après déduction de la fraction correspondant aux garanties couvrant les dommages subis personnellement par le titulaire du contrat et sa responsabilité civile.

7. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le deuxième moyen

Enoncé du moyen

8. M. [V] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande au titre des mensualités du prêt immobilier acquittées par la compagnie d'assurance, alors « que, sauf convention contraire, lorsque le souscripteur d'un emprunt destiné à l'acquisition d'un bien indivis a adhéré à une assurance garantissant le remboursement du prêt, la mise en oeuvre de l'assurance à la suite de la survenance d'un sinistre a pour effet, dans les rapports entre les acquéreurs indivis, d'éteindre, à concurrence du montant de la prestation de l'assureur, la dette de contribution incombant à l'assuré concerné ; qu'en retenant que le fait que l'assureur de M. [V] ait été amené à prendre en charge la totalité des mensualités de remboursement d'emprunt à la suite d'un accident dont celui-ci a été victime et que Mme [Y] n'ait pas eu à s'acquitter desdites mensualités n'a pu créer au bénéfice de M. [V], dont le patrimoine ne s'est pas appauvri, aucune créance sur l'indivision quand, dans ses rapports avec Mme [Y], acquéreur indivis, la mise en oeuvre de son assurance avait éteint à concurrence de la prestation de celui-ci la dette de contribution lui incombant, sans que Mme [Y] se soit de son côté acquittée de sa part contributive, la cour d'appel a violé les articles 1121 et 1213 du code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

9. Selon l'article 815-13 du code civil, lorsqu'un indivisaire a avancé de ses deniers les sommes nécessaires à la conservation d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité et eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage.

10. Après avoir relevé, par motifs propres et adoptés, qu'à la suite de l'invalidité de M. [V], l'assureur avait réglé, de décembre 2008 à décembre 2009, l'intégralité des mensualités de remboursement des deux emprunts, la cour d'appel a retenu à bon droit que celui-ci, qui n'avait exposé aucune dépense au moyen de ses deniers personnels pendant cette période, n'était pas fondé à obtenir de l'indivision une indemnité correspondant aux sommes ainsi versées pour son compte.

11. En effet, l'établissement prêteur ayant, par l'effet de la stipulation ainsi faite à son profit, directement recueilli l'indemnité versée par l'assureur qui s'était substitué à l'assuré pour le remboursement du solde des prêts garantis, cette indemnité n'était jamais entrée dans le patrimoine de M. [V].

12. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi (...)