

DROIT CIVIL ET PROCEDURE CIVILE

Cas pratique

2^e et 3^e concours

Corrigé

Question n°1 :

En 2002 deux personnes vivent en concubinage. La même année, le concubin occupe la maison de sa concubine. En 2010, le concubin paie 50.000 euros de travaux dans la maison de sa concubine, soit 20.000 euros de combles et 30.000 euros de garage attenant à la maison. En mai 2025, le concubin demande à sa concubine de lui payer une somme de 70.000 euros (soit 30.000 euros pour les combles et 40.000 euros pour le garage), au titre de la plus-value réalisée du fait de ces travaux. Étant précisé que la réalisation de ces travaux coûterait aujourd'hui le même montant, soit 20 000 euros pour l'aménagement des combles et 25 000 euros pour la réalisation du garage.

1) La propriété du garage

Le premier problème de droit consiste à savoir si une personne peut revendiquer auprès d'un ancien concubin la propriété d'un garage réalisé de manière attenante à la maison de ce dernier.

En droit, selon l'article 553 du Code civil : « *Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment* ». Par ailleurs, l'accession s'opère de plein droit et la propriété des constructions n'est pas subordonnée à l'action du propriétaire du sol (Cass. Civ. 3^{ème}, 27 mars 2002, n°00-18.201).

En l'espèce, le garage construit aux frais de Monsieur PIECE a été érigé sur la propriété de Madame BILLET, qui en devient donc propriétaire par voie d'accession. A défaut de preuve contraire, la présomption s'applique et Monsieur PIECE ne peut donc en revendiquer la propriété.

En conséquence, Madame BILLET est propriétaire de garage réalisé, ce qui n'est pas le cas de Monsieur PIECE.

2) Les dépenses engagées sur la maison

Le deuxième problème de droit consiste à déterminer si une personne qui a réalisé des travaux chez son ancien concubin peut réclamer des créances au titre des dépenses engagées sur la maison du propriétaire, sur quels fondements et pour quels montants.

En droit, selon l'article 555 du Code civil : « *Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever.*

Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui ; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

Si le propriétaire du fonds préfère conserver la propriété des constructions, plantations et ouvrages, il doit, à son choix rembourser au tiers, soit une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur, soit le coût des matériaux et le prix de la main-d'œuvre estimés à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent lesdites constructions, plantations et ouvrages.

Si les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers évincé qui n'aurait pas été condamné, en raison de sa bonne foi, à la restitution des fruits, le propriétaire ne pourra exiger la suppression desdits ouvrages, constructions et plantations, mais il aura le choix de rembourser au tiers l'une ou l'autre des sommes visées à l'alinéa précédent. »

Par ailleurs, en l'absence de convention particulière, les dispositions de l'article 555 régissent les rapports entre les concubins (Cass. Civ. 3^{ème}, 16 mars 2017, n°15-12.384). En outre, l'article 555 ne s'applique qu'aux constructions nouvelles, et non aux travaux effectués sur des ouvrages existants (Cass. Civ. 3^{ème}, 5 juin 1973, n°72-12.323).

En l'espèce, s'agissant du garage, Monsieur PIECE peut réclamer à Madame BILLET une indemnité pour les sommes dépensées à ce titre sur le fondement de l'article 555 du Code civil.

Madame BILLET aura toutefois le choix entre lui payer le prix de la plus-value ou celui du coût des travaux : comme la plus-value sur le garage est de 40.000€ et que les travaux sont de 30.000€, elle choisira très probablement de ne lui payer que 30.000€.

Par ailleurs, concernant l'aménagement des combles, selon l'article 1303 du Code civil : « *En dehors des cas de gestion d'affaires et de paiement de l'indu, celui qui bénéficie d'un enrichissement injustifié au détriment d'autrui doit, à celui qui s'en trouve appauvri, une indemnité égale à la moindre des deux valeurs de l'enrichissement et de l'appauvrissement* ».

Un concubin ayant participé aux travaux d'amélioration de l'immeuble appartenant à l'autre peut obtenir le remboursement des frais exposés à ce titre sur le fondement de l'enrichissement injustifié (Cass. Civ. 1^{ère}, 24 septembre 2008, n°06-11.294 - Cass. Civ. 1^{ère}, 11 mars 2014, n°12-28.224).

En l'espèce, l'appauvrissement de Monsieur PIECE est de 20.000€ (coût des travaux) et l'enrichissement de Madame BILLET est de 30.000€ (plus-value).

Monsieur PIECE pourra donc demander à Madame BILLET la moindre de ces deux sommes sur le fondement de l'enrichissement injustifié, soit 20.000€ au titre du remboursement des frais exposés pour les travaux d'aménagement des combles.

En conséquence, une personne qui a réalisé des travaux chez son ancien concubin peut réclamer des créances au titre des dépenses engagées sur la maison du propriétaire.

3) Les moyens de défense invocables par le propriétaire

Le troisième problème de droit consiste à identifier quels sont les moyens de forme et de fond que la personne ayant bénéficié des travaux peut utiliser.

En droit, d'abord concernant le garage, sur la contribution aux dépenses de la vie courante : L'article 555 du Code civil ne s'applique pas si les juges considèrent que les dépenses engagées par un concubin pour une construction sur le terrain de sa concubine, l'immeuble ayant constitué le logement de la famille, relevaient de sa contribution aux dépenses de la vie courante (Cass. Civ. 1^{ère}, 2 septembre 2020, n°19-10.477 – Cass. Civ. 1^{ère}, 9 février 2022, n°20-22.533).

En l'espèce, Madame BILLET pourra indiquer que les dépenses de Monsieur PIECE relèvent des dépenses de la vie courante, puisqu'il a occupé sa maison de 2002 à 2025, sans visiblement payer de loyer ou autre.

Ensuite, pour les combles, sur l'intention libérale ou le profit personnel, il n'y a pas d'enrichissement injustifié en présence d'une intention libérale (1303-1) ou d'un profit personnel (1303-2).

En l'espèce, dans la mesure où l'aménagement des combles était destiné à l'accueil de l'enfant du couple, Madame BILLET pourra soutenir que les dépenses de Monsieur PIECE découlaient d'une intention libérale ou de son profit personnel, et n'étaient pas directement destinées à l'enrichir.

Par conséquent, Madame BILLET pourra soutenir que les dépenses de Monsieur PIECE découlaient d'une intention libérale ou de son profit personnel, et non directement destinées à l'enrichir elle.

Par ailleurs, quant aux moyens de forme, rappelons que toute allégation en justice doit être prouvée, de sorte que les règles de preuve fournissent un premier moyen de forme que Madame BILLET pourrait invoquer.

Ensuite, sur la prescription, selon l'article 2224 du Code civil : « *Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer* ».

En l'espèce, les sommes ayant été payées en 2010, l'action de Monsieur PIECE semble prescrite à la date des faits, les cinq ans semblent dépassés.

En conséquence, en cas de prescription, une telle action serait irrecevable.

Question n°2 :

En 2017, un concubin a souscrit un emprunt bancaire, avec un engagement solidaire de sa concubine. L'emprunt a pour but de fonder une entreprise. A ce jour, celui-ci n'a pas payé les deux dernières mensualités. La banque adresse une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ancienne concubine, pour lui notifier la déchéance du terme et le remboursement du solde.

1) Le bien-fondé de la notification de la banque

Le premier problème de droit est de savoir si la banque peut notifier la déchéance du terme et le remboursement du solde à une ancienne concubine, suite à l'emprunt bancaire réalisé par l'ancien concubin, avec engagement solidaire de la première.

En droit, selon l'article 1104 du Code civil : « *Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits* ». En matière de prêt, une mise en demeure préalable est nécessaire avant de prononcer la déchéance du terme sauf clause contraire (Cass. Civ. 1^{ère}, 3 juin 2015, n°14-15.655 - Cass. Civ. 1^{ère}, 22 juin 2017, n°16-18.418). Par ailleurs, selon l'article 2288 du Code civil : « *Le cautionnement est le contrat par lequel une caution s'oblige envers le créancier à payer la dette du débiteur en cas de défaillance de celui-ci. Il peut être souscrit à la demande du débiteur principal ou sans demande de sa part et même à son insu.* ». Et selon l'article 2305 du Code civil : « *Le bénéfice de discussion permet à la caution d'obliger le créancier à poursuivre d'abord le débiteur principal. Ne peut se prévaloir de ce bénéfice ni la caution tenue solidairement avec le débiteur, ni celle qui a renoncé à ce bénéfice, non plus que la caution judiciaire.* »

En l'espèce, il est rappelé que Monsieur PIECE a souscrit un emprunt bancaire dans le but de fonder son entreprise et n'a donc pas la qualité de consommateur. Conformément à la jurisprudence précitée, et dans la mesure où le contrat de prêt énonce expressément qu'une mise en demeure n'est pas nécessaire, la banque avait le droit de prononcer directement la déchéance du terme. Cette affirmation ne vaut que sous réserve que la clause du contrat soit valable.

En outre, Madame BILLET est caution solidaire du prêt, elle ne peut invoquer le bénéfice de discussion qui aurait obligé la banque à poursuivre d'abord le débiteur principal. En vertu des effets de la solidarité, la banque peut donc valablement demander directement à Madame BILLET de rembourser les fonds.

En conclusion, la demande de la banque à l'égard de Madame BILLET est fondée, de sorte que la banque peut bien notifier la déchéance du terme et le remboursement du solde à une ancienne concubine, suite à l'emprunt bancaire réalisé par l'ancien concubin, avec engagement solidaire de la première.

2) L'action en remboursement de la concubine

Le deuxième problème de droit est de savoir si, dans la mesure où la demande de la banque est bien fondée, l'ancienne concubine peut obtenir un remboursement auprès de son ancien concubin, et dans quelle mesure.

En droit, selon l'article 2308 du Code civil : « *La caution qui a payé tout ou partie de la dette a un recours personnel contre le débiteur tant pour les sommes qu'elle a payées que pour les intérêts et les frais.*

Les intérêts courent de plein droit du jour du paiement.

Ne sont restituables que les frais postérieurs à la dénonciation, faite par la caution au débiteur, des poursuites dirigées contre elle.

Si la caution a subi un préjudice indépendant du retard dans le paiement des sommes mentionnées à l'alinéa premier, elle peut aussi en obtenir réparation. »

L'absence de déchéance du terme à l'égard de l'un des débiteurs solidaires ne prive pas la caution de son droit d'exercer à son encontre son recours personnel (Cass. Civ. 3^{ème}, 25 mai 2022, n°20-21.488).

En l'espèce, Madame BILLET pourra bien obtenir le remboursement des sommes payées à la banque à Monsieur PIECE, ainsi que le remboursement des frais y afférents et les intérêts. Elle devra néanmoins dénoncer sans attendre l'action de la banque à Monsieur PIECE.

En conséquence, l'ancienne concubine pourra obtenir le remboursement des sommes à savoir les frais et les intérêts.

Question n°3 :

En 2018, les concubins ont acquis une maison en indivision via un emprunt bancaire. Madame BILLET s'acquitte des mensualités.

1) Le remboursement de l'emprunt bancaire

Le premier problème de droit consiste à savoir si après l'acquisition d'une maison en indivision via un emprunt bancaire, la concubine qui s'acquitte des mensualités peut en obtenir le remboursement, et dans l'affirmative, sur quels fondements.

En droit, selon l'article 815-13 du Code civil : « *Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.*

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute. »

Constituent des dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble le règlement des échéances d'un emprunt par l'un des indivisaires au moyen de ses derniers personnels (Cass. Civ. 1^{ère}, 7 juin 2006, n°04-11.524 – Cass. Civ. 1^{ère}, 11 mai 2012, n°11-17.497).

En l'espèce, Madame BILLET a effectivement payé les échéances du prêt immobilier ayant servi à l'acquisition du bien immobilier. Elle a donc droit à une indemnité sur le fondement de l'article 815-13 du Code civil. Dans la mesure où le bien n'a jamais généré de revenus locatifs, l'indemnité correspondra à la moitié des sommes effectivement payées par cette dernière. Si Monsieur BILLET n'est pas en mesure d'honorer ce remboursement, Madame PIECE pourra encore exercer une action en licitation.

En conséquence, l'acquisition en cause permet d'obtenir par la concubine remboursement de ce qui lui est dû.

3) Les moyens de défense de M. PIECE

Le deuxième problème de droit consiste à savoir quels sont les moyens de forme et de fond dont dispose l'ancien concubin, en défense.

En droit, concernant d'abord les moyen de fond, on peut penser à l'équité. En effet, l'article 815-13 du Code civil dispose que le montant de l'indemnité due à un indivisaire au titre des dépenses de conservation doit être évaluée « *selon l'équité* ». Les juges disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation sur ce point et peuvent fixer, au nom de considérations d'équité, une somme non liée aux dépenses réalisées ou au profit subsistant (Cass. Civ. 1^{ère}, 24 septembre 2014, n°13-18.197).

En l'espèce, il est avéré que Madame BILLET disposait d'un salaire bien plus important que Monsieur PIECE et qu'ils vivaient en concubinage. Monsieur PIECE pourrait donc demander que le montant de l'indemnité due à Madame BILLET soit réduit à de plus justes proportions sur le fondement de l'équité, ce dernier n'ayant jamais été mesure de pouvoir effectivement s'acquitter de ces échéances.

En conséquence, le montant de l'indemnité pourrait être réduit.

Par ailleurs, concernant les moyen de forme, sur la prescription, selon l'article 2224 du Code civil, « *Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.* »

Il appartient à l'indivisaire d'agir dans le délai de cinq ans à compter de l'exigibilité propre à chaque créance, en l'occurrence le paiement de chaque échéance d'un emprunt immobilier (Cass. Civ. 1^{ère}, 14 avril 2021, n°19-21.313).

En l'espèce, Monsieur PIECE pourra opposer la prescription à Madame BILLET pour toutes les mensualités payées il y a plus de 5 ans.

Par conséquent, en cas de mensualités allant au-delà de 5 ans, une fin de non-recevoir pourrait être opposée rendant la demande afférente irrecevable.