

# Le sort du logement de la famille en cas de rupture

Me Anne SANNIER

Me Aurélie TORCHET

Me Clémence CHASSANG

Me Raluca LOLEV

# Points introductifs

---

Circonscription du sujet aux séparations des couples de leur vivant (exclusion du sort du logement en cas de décès).

Distinctions selon :

- Le type de conjugalité (concubinage, PACS, et mariage)
- Les droits du couple sur le logement familial (propriété, location, SCI)

# Sommaire

---

## 1<sup>ÈRE</sup> PARTIE : LE SORT PROVISOIRE DU LOGEMENT ET LES MESURES DE CRISE

- A. CAS DES CONCUBINS ET PARTENAIRES
- B. CAS DES COUPLES MARIÉS
- C. CAS DES VIOLENCES CONJUGALES

## 2<sup>ÈME</sup> PARTIE : LE SORT DÉFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL

- A. ATTRIBUTION DU DROIT AU BAIL / ATTRIBUTION PRÉFÉRENTIELLE
- B. ATTRIBUTION À TITRE DE PRESTATION COMPENSATOIRE
- C. LIQUIDATION / MAINTIEN DANS L'INDIVISION
- D. SORT DU LOGEMENT EN SCI

# SORT PROVISOIRE DU LOGEMENT FAMILIAL - CAS DES CONCUBINES ET PARTENAIRES

Loi du 23 mars 2019

Annexe 13 de la circulaire DACS du 25 mars 2019

Article 373-2-9-1 du Code civil

Article L.213-3 4° du COJ

Lorsqu'il est saisi d'une requête relative aux modalités d'exercice de l'autorité parentale, le juge aux affaires familiales peut attribuer provisoirement la jouissance du logement de la famille à l'un des deux parents.

- Critère premier de l'intérêt du ou des enfants mineurs communs du couple
- Durée (6 mois maximum, sauf prorogation possible pour le logement indivis)
- Nature du logement et de l'occupation (logement de la famille, loué ou détenu en indivision ou personnellement par l'un des parents, indemnité d'occupation)

# SORT PROVISOIRE DU LOGEMENT FAMILIAL ET MESURES DE CRISE CAS DES COUPLES MARIÉS – RÉGIME PRIMAIRE ET AUTORISATION JUDICIAIRE

**PRINCIPE** : article 215 alinéa 3 du Code civil :

interdiction de disposer seul des droits sur le logement de la famille

**EXCEPTION** : article 217 du Code civil :

autorisation judiciaire de passer seul un acte de disposition sur le logement familial

## **Conditions et procédure :**

- Requête JAF (article 1286 CPC) suivant procédure à jour fixe (article 1287 alinéa 2 CPC)
- Conformité à l'intérêt de la famille
- Possible malgré l'attribution de la jouissance du bien à l'autre époux au titre des mesures provisoires (Civ 1, 30/09/2009, 08-13220)

# SORT PROVISOIRE DU LOGEMENT FAMILIAL ET MESURES DE CRISE

## CAS DES COUPLES MARIÉS – MESURES PROVISOIRES

### Article 255 du Code civil

3° Statuer sur les modalités de la résidence séparée des époux :

Fin « *autorisation* » résidences séparées

Incidences civile et fiscale

Absence d'incidence sur devoirs du mariage

4° Attribuer à l'un d'eux la jouissance du logement et du mobilier du ménage ou partager entre eux cette jouissance, en précisant son caractère gratuit ou non et, le cas échéant, en constatant l'accord des époux sur le montant d'une indemnité d'occupation

Quel que soit la nature des droits sur le logement

Délais pour quitter le domicile + mentions expulsion /recours force publique (droit commun *Cass. Civ 2<sup>ème</sup> juillet 2007 n°06-19864*)

Présomption simple de caractère onéreux (*Cass. Civ. 2<sup>ème</sup> 11 fév. 1998 n°96-14901; 1<sup>ère</sup> 28 nov. 2006, 1<sup>ère</sup> 28 mai 2014 n°13-14884*)

Accord possible quantum indemnité occupation

Caractère gratuit en exécution du devoir de secours entre époux (temporaire, fiscalité)

6° Fixer la pension alimentaire et la provision pour frais d'instance que l'un des époux devra verser à son conjoint, **désigner celui ou ceux des époux qui devront assurer le règlement provisoire de tout ou partie des dettes**

Règlement par principe provisoire, à charge de comptes (*Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> 6 janvier 2010 n°08-20193*)

Exception : règlement au titre du devoir de secours - *Cass. 1<sup>ère</sup> civ. 26 oct. 2011 n°10-21802*) (attention fiscalité)

# SORT PROVISOIRE DU LOGEMENT FAMILIAL ET MESURES DE CRISE

## CAS DES COUPLES MARIÉS – MESURES PROVISOIRES

### point de départ de l'exigibilité des mesures provisoires

**Principe :** Mesures provisoires applicables à compter de l'introduction de la demande en divorce (et non plus à compter de l'ONC – avant réforme)

**Exception :** Si le juge ou les parties en décident autrement  
(art. 1117 al. 7 : le JME précise la date d'effet de mesures provisoires)

### Conséquences :

Beaucoup de situations de rétroactivité (juridictions qui mettent des mois à audiencer)

Penser à demander précisément à compter de quelle date les mesures devront être applicables, dans la limite de l'acte introductif d'instance

# SORT PROVISOIRE DU LOGEMENT FAMILIAL ET MESURES DE CRISE CAS DES COUPLES MARIÉS – JOUISSANCE DOMICILE CONJUGAL

## Article 262-1, al. 5 :

A la demande de l'un des époux, le juge peut fixer les effets du jugement à la date à laquelle ils ont cessé de cohabiter et de collaborer. Cette demande ne peut être formée qu'à l'occasion de l'action en divorce. La jouissance du logement conjugal par un seul des époux conserve un caractère gratuit jusqu'à la demande en divorce, sauf décision contraire du juge.

### PRINCIPE :

Jouissance gratuite

Indemnité d'occupation si jouissance exclusive

Jouissance onéreuse

Séparation

ONC ou  
demande  
en divorce

Prononcé  
définitif  
du  
divorce

Opérations  
de  
liquidation

EXCEPTION : Demande de report des effets du jugement du divorce

Indemnité d'occupation



Compétence du juge du divorce pour prononcer le report

# SORT PROVISOIRE DU LOGEMENT FAMILIAL ET MESURES DE CRISE

## CAS DES COUPLES MARIÉS – MESURES PROVISOIRES & SCI

Lorsque le logement de la famille est détenu via une SCI, la personnalité morale fait écran et le juge ne peut en attribuer la jouissance à un époux en l'absence de titre d'occupation (C. civ 215). Plusieurs possibilités sont envisageables, avec leurs avantages et inconvénients.

En présence d'un bail (C. civ 1708 et suivants et loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

En présence d'une convention d'occupation

En présence d'un commodat (C. civ 1875 à 1891)

Avantage : offre le plus de garanties à l'occupant en matière de protection de son droit au logement

Inconvénient : Titre le plus onéreux pour l'occupant

Avantage : généralement gratuite

Inconvénient : n'offre aucune garantie, une simple décision de la gérance peut la révoquer unilatéralement

Avantage : droit personnel sans transfert de propriété et donc opposable au prêteur qui doit en respecter l'usage, garantir une jouissance paisible et rembourser les dépenses extraordinaires avancées par l'emprunteur pour la conservation urgente du bien

Inconvénient : Stipulé pour une durée indéterminée, le prêteur peut y mettre fin unilatéralement moyennant un délai raisonnable, outre le risque que le commodat soit déclaré contraire à l'intérêt social

# SORT PROVISOIRE DU LOGEMENT FAMILIAL ET MESURES DE CRISE

## CAS DES VIOLENCES CONJUGALES

❑ Article 220-1 alinéa 3 du CC substitué par l'article 515-11 CC

❑ Article 515-11 CC alinéa 3 et 4

- Le JAF statue sur la résidence séparée des époux
- Le JAF statue sur l'attribution du logement commun de partenaires liés par un pacte civil de solidarité ou de concubins

### **Le prolongement des mesures de l'OP et ses effets**

 Article 1136-13 du CPC

Substitution des mesures provisoires du divorce sur l'attribution de la jouissance du logement à celles de l'OP prises en ce sens

# SORT PROVISOIRE DU LOGEMENT FAMILIAL ET MESURES DE CRISE

## CAS DES VIOLENCES CONJUGALES : délais de préavis et solidarité



Délai de préavis d'un mois depuis **la loi du 30 juillet 2020** pour le locataire qui bénéficie d'une ordonnance de protection

Loi n° 2018-1021, dite loi ELAN, en date du 23 novembre 2018

Fin de la solidarité entre les co-titulaires du bail lorsque l'un d'entre eux quitte les lieux :

- en raison de violences exercées dans le couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui
- Et qu'il en informe le bailleur par LRAR avec copie OP + signification et/ou condamnation pénale pour violences

# SORT PROVISOIRE DU LOGEMENT FAMILIAL ET MESURES DE CRISE

## CAS DES VIOLENCES CONJUGALES : protection du logement

### Mariage

Pas de décision judiciaire: chacun peut se dire chez lui au sein du foyer familial, chacun peut y entrer, même par la force sans commettre d'infraction et même si les époux ne s'entendent plus : [CA Paris 22 juin 1990 Dr pénal 1990](#)

Si décision judiciaire avec attribution logement : protection contre l'invasion violente ou frauduleuse de l'autre : [Cass crim 16 avril 1959 JCP G 1959](#) ; [Cass crim 11 oct 1995](#) ; [CA Paris 30 juin 1998 n°97/05942](#) ; [CA Paris 14.12.1998 n°97/03848](#) ; [CA Toulouse 20.07.2005 n°05/00151](#)

Article 226-4 du CP le délit de violation de domicile peut-être reproché à l'époux qui se maintient avec contrainte dans l'ancien domicile conjugal attribué par décision de justice à son conjoint : [Cass crim 9.12.1998](#) ; [CA Aix en Provence 17.11.1997 n°jurisdata 1997-045639](#) ; [CA Caen 28.06.2004 n°04/00119](#) ; [CA Pau 13.01.2005 n°04/00634](#) ; [CA Paris 16.04.2008 n°07/02639](#)

### Concubinage

Hypothèse du logement personnel : l'ex-concubin, sans droit sur le local, ne peut plus se dire chez lui ([CA Aix-en-Provence, 26 juin 1998, n° 874/D/13/98 • JurisData n° 1998-043186](#)).

Est coupable du délit de violation de domicile, le prévenu qui s'était introduit au domicile de son ex-concubine, après avoir arraché un volet ([CA Bastia, 24 mai 2006, n° 125: JurisData n° 2006-320953](#)).

Mais ne tombe pas sous le coup de l'interdiction de la loi pénale la concubine, qui, après avoir quitté précipitamment le domicile commun, s'y est introduite, afin de récupérer ses biens personnels, en fracturant la porte d'entrée et de l'annexe, les serrures ayant été changées par son concubin sans son consentement ([CA Poitiers, 30 juin 2006 : JurisData n° 2006-313126](#)).

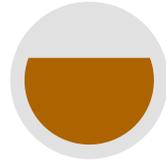
# SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL

## ATTRIBUTION DU DROIT AU BAIL : LE BAIL FORCE



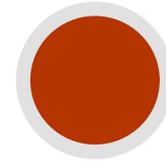
### Le texte : **article 285-1 Code civil**

Si le local servant de logement à la famille appartient en propre ou personnellement à l'un des époux, le juge peut concéder le bail au conjoint qui exerce seul ou en commun l'autorité parentale sur un ou plusieurs de leurs enfants lorsqu'ils résident habituellement dans ce logement et que leur intérêt le commande



### Conditions d'application

Exercer seul ou conjointement l'autorité parentale  
Les enfants résident dans le logement  
Leur intérêt commande d'y rester



### Mise en œuvre

Le juge fixe la durée du bail et peut le renouveler jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants  
Le juge peut résilier le bail si des circonstances nouvelles le justifient

# SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL

## ATTRIBUTION DU DROIT AU BAIL

### Article 1751 du Code civil

- divorce met fin à la cotitularité du bail - [Cass 3eme civ 22-10-2015 n°1423726](#)
- Co-titularité & solidarité jusqu'à la transcription – [Cass. Civ 3eme 2 février 2000 n°97-18924](#)
- le jugement de divorce désigne le conjoint bénéficiaire du droit au bail – pas besoin de congé/congé insuffisant ([Civ 1re 13 oct 1992 n°90-18404](#); [Civ 3eme, 2 février 1982](#), [Civ 3e 17 février 2010 n°09-12989](#))

### Conditions

En fonction des intérêts sociaux et familiaux en cause

Le bail est en général attribué à celui chez qui les enfants vont résider

### Champ d'application

- Quel que soit le régime matrimonial
- Peu importe que le bail ait été signé avant le mariage ou par un seul époux
- Application uniquement à la résidence principale (exclusion résidence secondaire et locaux personnels)
- En cas de décès de l'un des époux ou pacsés, le survivant a un droit exclusif sur les lieux loués

# SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL

## ATTRIBUTION DU DROIT AU BAIL

	PACS	CONCUBINAGE
<b>ATTRIBUTION DU DROIT AU BAIL</b>	<p>Attribution préférentielle depuis la loi du 24 mars 2014 (<b>art. 1751-1 c.civ.</b>)</p> <p>Demande au bailleur et à défaut d'accord devant le Juge compétent en matière de bail</p> <p>+ solidarité dettes article 514-4</p>	<p>Néant :</p> <p>il appartient aux concubins de s'entendre entre eux</p>
<b>ABANDON DU LOGEMENT LOUÉ</b>	<p>Droit à la continuation du bail (art. 14 - loi du 6 juillet 1989)</p> <p>(pas de condition de durée de vie commune)</p>	<p>Droit à la continuation du bail si <b>vie commune pendant au moins 1 an</b></p> <p>(art. 14 - loi du 6 juillet 1989)</p> <p>Ex: CA AIX-EN-PROVENCE, Pôle 1 chambre 2, 13 janvier 2022, n°20/12090</p>

# SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL : ATTRIBUTION PREFERENTIELLE

## Article 267 alinéa 1 du Code Civil :

« A défaut de règlement conventionnel par les époux, le juge statue sur leurs demandes de maintien dans l'indivision, d'attribution préférentielle et d'avance sur part de communauté ou biens indivis »

## Article 1476 du Code Civil :

Le partage de la communauté, pour tout ce qui concerne ses formes, le maintien de l'indivision et l'attribution préférentielle, la licitation des biens, les effets du partage, la garantie et les soultes, est soumis à toutes les règles qui sont établies au titre " Des successions " pour les partages entre cohéritiers.

Toutefois, pour les communautés dissoutes par divorce, séparation de corps ou séparation de biens, l'attribution préférentielle n'est jamais de droit, et il peut toujours être décidé que la totalité de la soulte éventuellement due sera payable comptant.

## Articles 831-2 et 832-3 du Code Civil :

« A défaut d'accord amiable, la demande d'attribution préférentielle est portée devant le tribunal qui se prononce en fonction des intérêts en présence.

En cas de demandes concurrentes, le tribunal tient compte de l'aptitude des différents postulants à gérer les biens en cause et à s'y maintenir. Pour l'entreprise, le tribunal tient compte en particulier de la durée de la participation personnelle à l'activité. »

## Conditions selon la jurisprudence :

- Résidence effective dans le bien :
  - Exclusion de la résidence secondaire (Civ. 1<sup>ère</sup>, 1<sup>er</sup> juillet 1997, n°95-12.263)
  - Date de la dissolution et date où le juge statue (Civ. 1<sup>ère</sup>, 22 novembre 2005, n°02,19,283) sauf non résidence conséquence de l'ONC (Civ. 1<sup>ère</sup>, 10 mai 2006, n°03-19.001)
  - Exception en cas de violences conjugales (Civ. 1<sup>ère</sup>, 19 février 2005, n°84-11.463 ; Civ. 1<sup>ère</sup>, 13 avril 1992, n°90-16.893)
- Impossibilité de subordonner l'attribution préférentielle au paiement de la soulte (Civ. 1<sup>ère</sup> 22 mars 2005 n°03-20.728 ; Civ. 1<sup>ère</sup>, 25 décembre 2009, n°08-70.340 Civ. 1<sup>ère</sup> 16 mars 2016 n°15-14.822; Civ. 1<sup>ère</sup> 7 fev. 2018 n°16-26,892)

# SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL : ATTRIBUTION PREFERENTIELLE

## PACS

- S'il s'agit d'un bien indivis : attribution préférentielle possible, conformément à l'article 515-6 du Code civil qui renvoie aux articles 831, 831-2, 832-3 et 832-4 du Code civil.
- Appréciation souveraine des juges du fond en fonction des intérêts en présence, en tenant compte de la capacité des indivisaires à gérer les biens et à s'y maintenir (art. 832-3)

## CONCUBINAGE

- Principe : **aucune attribution préférentielle n'est prévue par la loi au profit des concubins en cas de rupture ou de décès de l'un d'eux.**
- Jurisprudence ferme : pas d'attribution préférentielle même si le couple s'est marié par la suite, sauf si une convention d'indivision l'a prévu expressément.
- En cas de rupture, pour conserver le logement, le concubin doit en principe recueillir l'accord de son coindivisaire, et à défaut : vente
  - Mais partage en nature doit être privilégié à la licitation (art.1361 CPC)

# SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL ATTRIBUTION A TITRE DE PRESTATION COMPENSATOIRE

Article 274, 2° du Code civil

## ATTRIBUTION EN PLEINE PROPRIÉTÉ :

Modalité subsidiaire de l'exécution de la prestation compensatoire

Cons. Constit, 13/07/2011 (n°2011-151 QPC)

Civ. 1<sup>ère</sup> 28/05/2014 (n°13-15760)

CEDH 10/07/2014 « Milhau c/France »

Accord du débiteur pour les biens reçus par donation ou succession

# SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL ATTRIBUTION A TITRE DE PRESTATION COMPENSATOIRE

Article 274, 2° du Code civil

## ATTRIBUTION EN USUFRUIT :

- Possible sur un bien commun ou propre, sans l'accord du débiteur
- Temporaire ou viager (en l'absence de durée : viager: **Civ. 2<sup>ème</sup>, 23/11/1994**)
- Créancier peut jouir personnellement du bien ou décider de le louer (**Civ. 1<sup>ère</sup>, 08/12/1998**)
- Débiteur reste nu-propiétaire donc tenu des grosses réparations
- Usufruit viager: se transmet aux héritiers du débiteur

# SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL ATTRIBUTION A TITRE DE PRESTATION COMPENSATOIRE

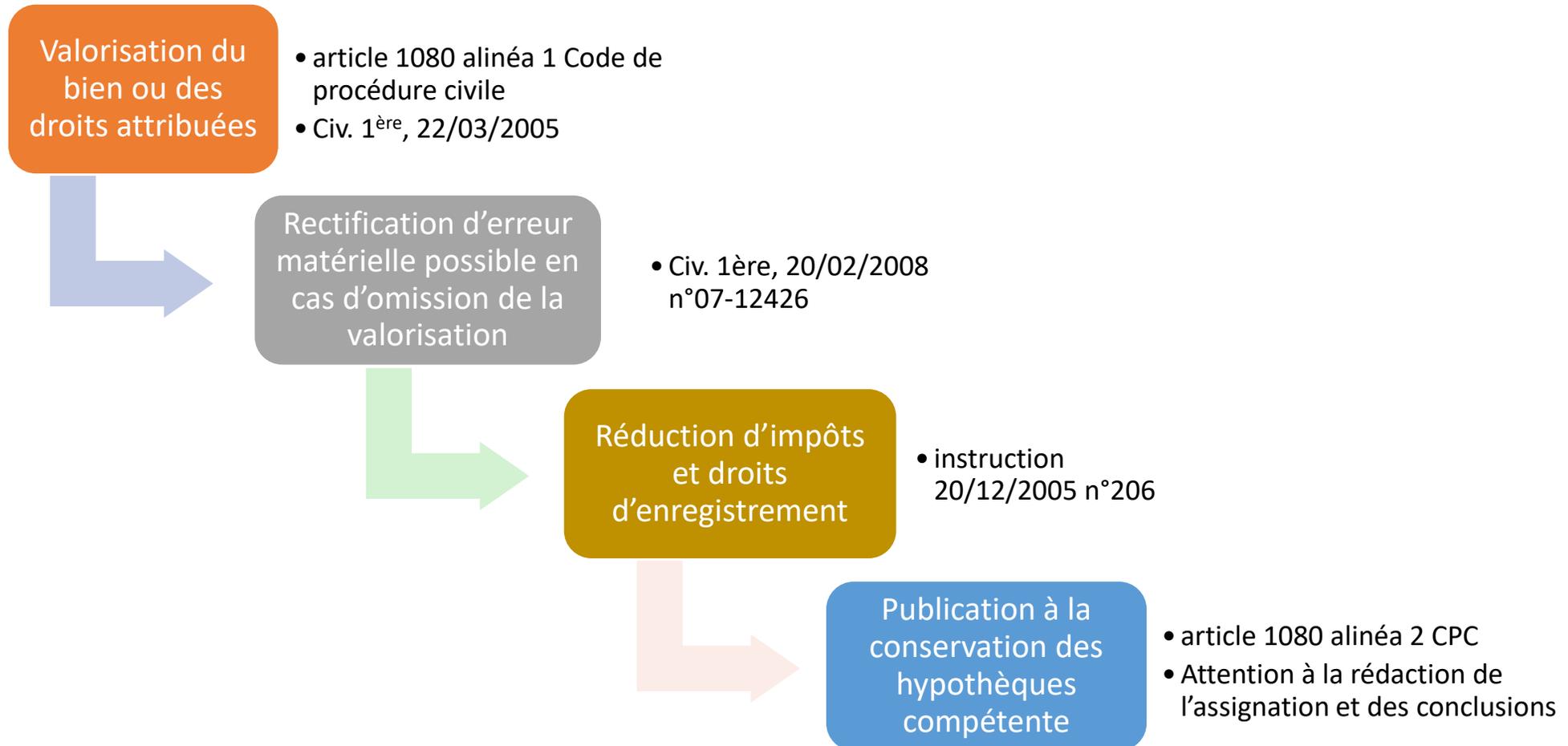
Article 274, 2° du Code civil depuis loi du 30/06/2000 :

## ATTRIBUTION D'UN DROIT D'USAGE ET D'HABITATION :

- Possible sur un bien commun ou propre, sans l'accord du débiteur
- Temporaire ou viager
- Exclusivement jouissance personnelle du bien par le créancier : cession de son droit ou location impossible
- En cas de décès du débiteur : transmission du droit d'usage et d'habitation à ses héritiers

# SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL

## ATTRIBUTION A TITRE DE PRESTATION COMPENSATOIRE : conditions et procédure



# SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL : LIQUIDATION

➤ Liquidation par priorité amiable devant notaire et en cas de difficulté, saisine du JAF

Article 1136-1 du CPC

Article L.213-3 1° du COJ

➤ Qualification du logement de la famille

## Concubinage

PACS (distinguer avant et après le 1<sup>er</sup> janvier 2007)

Ancien et nouvel article 515-5 du Code civil et article 515-5-1 du Code civil

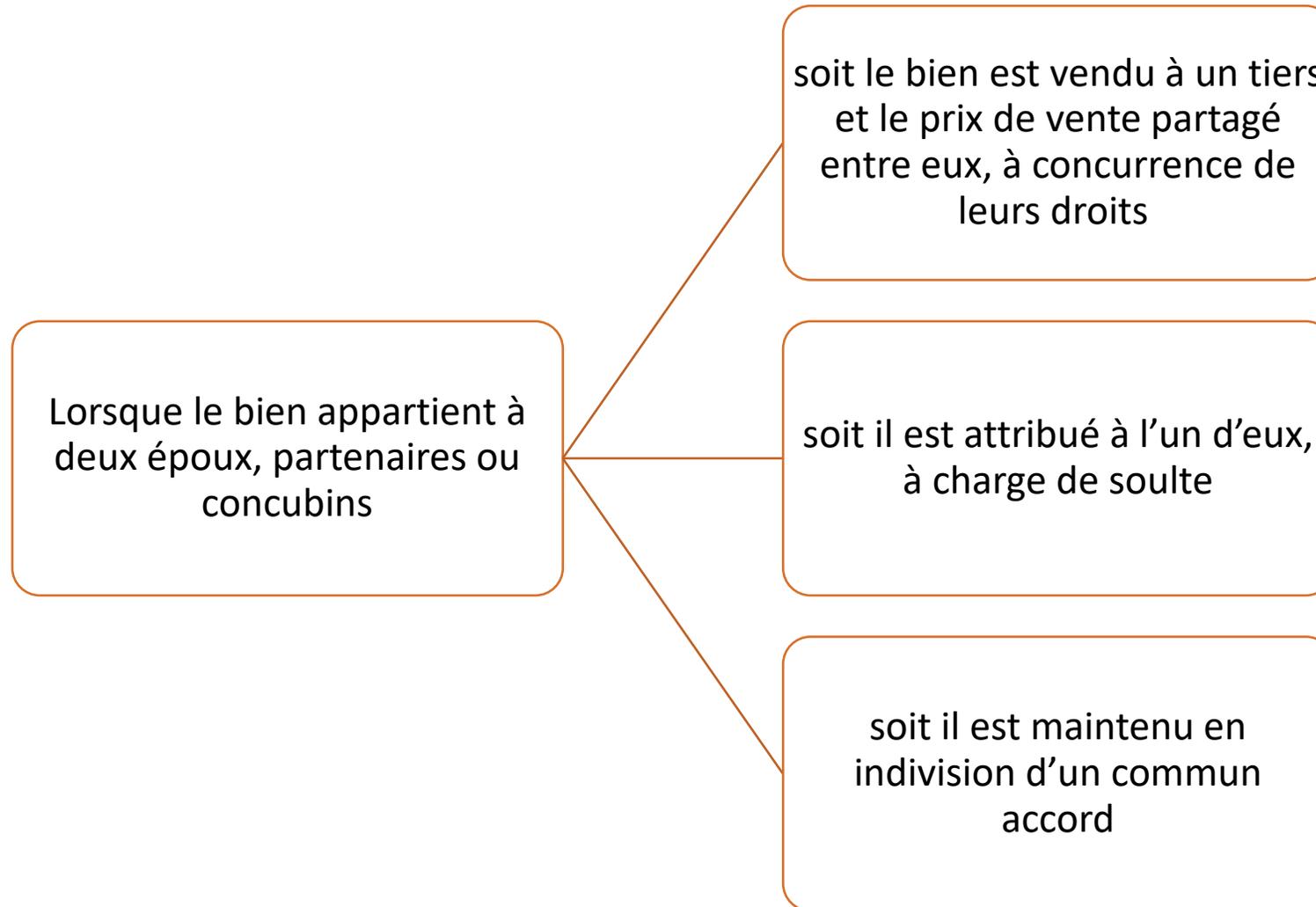
## Mariage

Régime de communauté Articles 1401 et 1402 du Code civil

Séparation de biens ou participation aux acquêts Articles 1536 et 1569 du Code civil

Cas des clauses particulières dans les contrats de mariage (société d'acquêts/ clause alsacienne)

## SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL : LIQUIDATION



# SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL : liquidation

## Difficulté dans les 2 premières hypothèses : débat sur le financement - couple marié

### **Communauté de biens**

Mécanismes des récompenses => **Articles 1433 à 1469 du Code civil**

### **Séparation de biens/ participation aux acquêts**

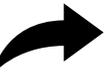
 **Remboursement des emprunts** (créances relatives à l'indivision de l'**art. 815-13 C.civ.**) : Civ. 1<sup>ère</sup>, 7 juin 2006, pourvoi n°04-11.524

*Jurisprudence sur le remboursement de l'emprunt du logement de la famille relevant de la contribution aux charges du mariage:* Civ.1<sup>ère</sup>, 15 mai 2013, pourvoi n°11-24322, 11-26933 et 11-22986 , 25 septembre 2013, pourvoi n°12-21892 et n°12-18831, 25 juin 2014, pourvoi n°13-14326, 16 septembre 2014, pourvoi n°13-18935, 1<sup>er</sup> avril 2015, pourvoi n°14-14349, 22 juin 2016, pourvoi n°15-21543

*Excès contributif pouvant être démontré :* Civ.1<sup>ère</sup>, 15 mai 2013, pourvoi n°11-24322 et 11-26933, 25 septembre 2013, pourvoi n°12-18831, 18 janvier 2017, pourvoi n°15-28164

*Portée de la présomption des clauses dans le contrat de mariage :* Civ.1<sup>ère</sup>, 25 septembre 2013, pourvoi n°12-21892, 1<sup>er</sup> avril 2015, pourvoi n°14-12938, 22 juin 2016, pourvoi n°15-21543

*Remboursement de l'emprunt intervenu après la date des effets du divorce :* Civ.1<sup>ère</sup>, 26 janvier 2022, pourvoi n°20-17.508

 **Apports personnels au financement de l'acquisition** (créances entre époux de l'**art. 1543 C.civ.**) :

Civ. 1<sup>ère</sup>, 3 octobre 2019, pourvoi n°18-20.828, 17 mars 2021, pourvoi n°19-21.463, 26 mai 2021, pourvoi n°19-21.302, 9 juin 2022, pourvoi n°20-21.277

# SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL : débat sur le financement

## PACS

- Régime conventionnel de l'indivision : articles 515-5-1 et 515-5-2 du Code civil
- Régime légal de la séparation de biens : article 815-13 du Code civil & 515-7 du Code civil
- Jurisprudence sur la compensation de l'article 515-7 du Code civil : CA AMIENS, 8 février 2011, RG n°09/05206; CA DIJON, 22 juin 2017, RG n°16/00661

## CONCUBINAGE

- Article 815-13 du Code civil
- Jurisprudence sur la qualification, du remboursement du prêt, de dépense courante n'ouvrant pas droit à créance : Civ 1ère, 13 janvier 2016, pourvoi n°14-29.746; CA PARIS, 2 juillet 2014, RG n°13/08591; Civ 1ère, 7 février 2018, pourvoi n°17-13.979; CA VERSAILLES, 12 mars 2015, RG n°13/01376; CA PARIS, 20 juin 2018, RG n°17/00854
- En sens contraire : CA PARIS, 28 janvier 2015, RG n°12/02711; CA PARIS, 12 mars 2014, RG n°13/05995

# SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL : liquidation

## 1) Vente et partage

### 1<sup>ère</sup> difficulté : désaccord pour vendre

Articles 815 et 820 du Code civil

Article 1377 du CPC

### Seconde difficulté : d'ordre fiscal

- **Imposition sur la plus-value immobilière pour tous les couples**

- BOI-RFPI-PVI-10-40-10-20181219 publié le 19 décembre 2018, n°250 à 280
- Réponse ministérielle JOAN du 20 novembre 2007, p.7298 (question n°3602)
- Réponse ministérielle JOAN du 8 avril 2008, p.3065 (question n°14197)

- **Partage verbal pour les époux (risque fiscal et risque civil)**

- Réponse ministérielle JOAN du 22 janvier 2013 (question n°9548) dite VALTER
- Réponse ministérielle JOAN du 1<sup>er</sup> septembre 2020 (question n°10159)
- Articles 892 et 1477 du Code civil

# SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL : liquidation

## 2) Attribution à charge de soulte

1<sup>ère</sup> difficulté : reprise, par l'attributaire du bien, du passif commun ou indivis

2<sup>ème</sup> difficulté : d'ordre fiscal

- Article 746 du CGI
- Réponse ministérielle JOAN du 27 février 2018 (question n°1602)

3<sup>ème</sup> difficulté : l'évaluation des biens

- Article 889 du Code civil

4<sup>ème</sup> difficulté : le partage inégalitaire

# SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL : liquidation

## 3) Maintien dans l'indivision

### 1<sup>ère</sup> difficulté : forme de la convention d'indivision

Civ. 1<sup>ère</sup>, 10 juillet 2013, pourvoi n°12-12.115

### Seconde difficulté : l'indemnité d'occupation

- Article 815-9 alinéa 2 du Code civil
- Article 815-10 alinéa 3 du Code civil
- Réponse ministérielle JOAN du 3 décembre 2019 (question n°21788)
- CA DOUAI 21 septembre 2017 – RG n°16/05927

# SORT DEFINITIF DU LOGEMENT FAMILIAL : SCI

Solution consensuelle : accord vendre & liquider / attribution parts / cession tiers

## L'acte

- Les parts peuvent faire l'objet d'attributions dans la liquidation du régime matrimonial uniquement si elles sont communes ou indivises (non numérotées ni identifiées).
- Cession par acte sous seing privé - recours au notaire non nécessaire malgré le caractère immobilier de l'opération

## Les formalités

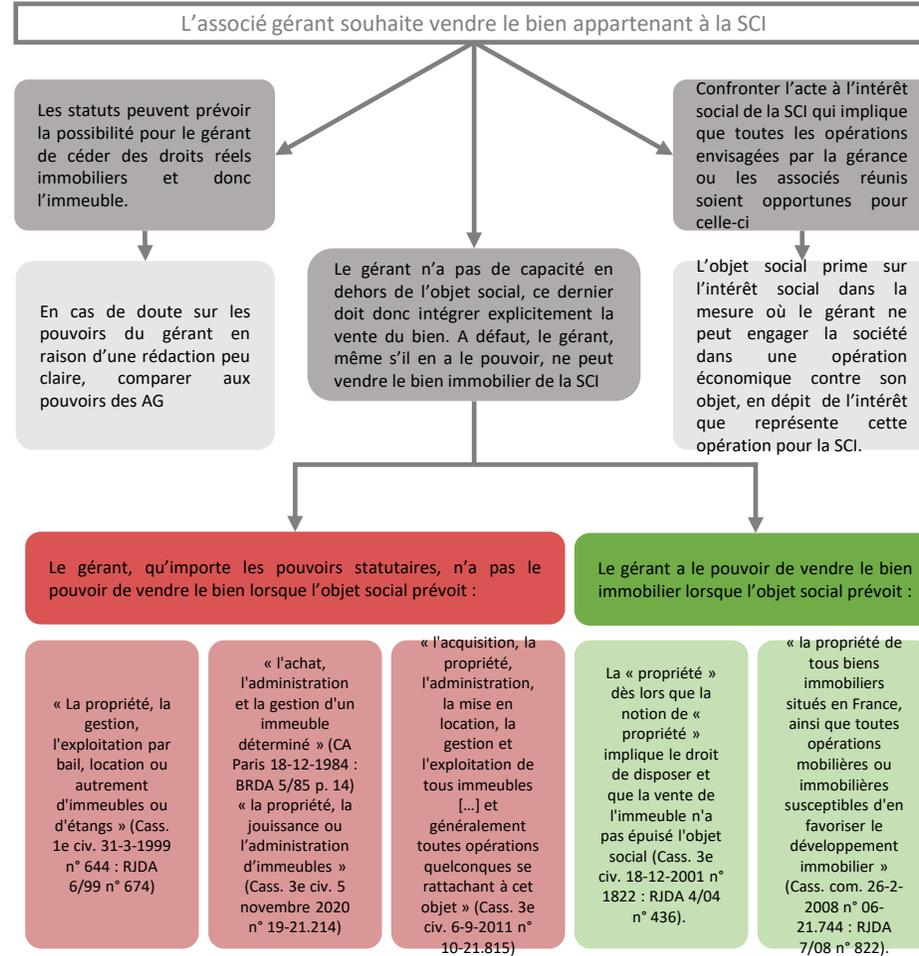
Il est nécessaire d'effectuer une déclaration auprès du greffe du Tribunal de commerce en joignant un original de l'acte de cession, le PV d'AG autorisant la cession, un exemplaire des statuts modifiés et certifiés par la gérance

## La fiscalité

La cession est soumise au paiement de l'impôt sur la plus-value. Si la SCI est imposée à l'IR les plus-values sont taxées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers, si elle est à l'IS, les plus-values sont taxées selon le régime des plus-values de cession de valeurs mobilières.  
+ fiscalité partage liquidation régime matrimonial

En tout état de cause, la SCI peut être débitrice d'un compte courant d'associé envers le ou les cédant(s), qu'il convient de régulariser  
Pas de revalorisation

## MÉSENTENTE SUR L'AVENIR DU BIEN DÉTENU PAR LA SCI



## REEQUILIBRAGE DES DROITS DE VOTE AU SEIN DE LA SCI EN CAS D'ABUS

### Abus de majorité ou de minorité

L'abus de majorité est constitué dès que la décision de l'associé majoritaire poursuit son intérêt personnel à défaut de celui de la société ou de l'ensemble des associés. Exemple : mise en réserve systématique des bénéfices malgré l'absence d'investissement. Sanctionné par des dommages-intérêts, outre la nullité de la décision (C.civ 1844-10).

L'abus de minorité est constitué en cas d'obstruction systématique, injustifié et contraire à l'intérêt social de la part des associés minoritaires. Sanctionné par des dommages-intérêts, voire la désignation d'un un mandataire ad hoc se substituant aux minoritaires fautifs lors des assemblées générales (Cass. 3e civ., 16 déc. 2009, n° 09-10.209)

## LA RÉVOCATION DU GÉRANT PAR SON ASSOCIÉ

Article 1851 du Code civil :

« Sauf disposition contraire des statuts le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

*Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé ».*

Que prévoient les statuts ?

Il est impératif, dans un premier temps, de se reporter aux statuts pour s'assurer qu'ils ne stipulent pas de particularité quant à la révocation du gérant, à défaut il faut rechercher un juste motif

Juste motif : définition jurisprudentielle :

Aucune faute intentionnelle du gérant, d'une particulière gravité ou incompatibles avec l'exercice normal des fonctions sociales n'est exigée (Cass. 3e civ. 12-3-2014 n° 13-14.374 : RJDA 6/14 n° 539). Le motif légitime doit être appréciée en considération de l'intérêt de l'entreprise en tant qu'entité économique et juridique, lequel ne coïncide pas nécessairement avec l'intérêt des seuls associés (CA Caen 2-2-2006 n° 05-1938 : RJDA 7/07 n° 741).



Le demandeur doit assigner non seulement le gérant dont il demande la révocation mais aussi la société puisque cette action, qui vise un organe social, affecte directement la situation de la société. Mais il n'a pas l'obligation d'assigner tous les associés. (Cass. com. 15-1-2013 n° 11-28.510 : RJDA 5/13 n° 416)

Juste motif : exemples jurisprudentiels courants

- ❖ Le gérant a conclu un bail portant sur des locaux détenus par la SCI à des conditions très désavantageuses pour elle et au bénéfice d'une seconde société dont il était associé (Cass. 3e civ. 27-6-2019 n° 18-16.861)
- ❖ Le gérant n'a jamais convoqué un associé aux assemblées générales de la SCI ni communiqué les documents comptables devant l'être ; le fait qu'il a financé les acquisitions immobilières de la société ne permet pas de le décharger de ses obligations sociales (CA Paris 9-6-2016 n° 14/19545)
- ❖ Le gérant de SCI qui n'a pas tenu de comptabilité, n'a jamais rendu compte de sa gestion aux associés et a occupé les locaux détenus par la société dans son intérêt personnel et non dans celui de la société. (CA Paris 12-1-2021 n° 18/04888)
- ❖ Le gérant n'a pas établi ni fait approuver les comptes de la SCI pendant plusieurs exercices, n'a pas cherché à recouvrer des loyers dus à la société ni défendu celle-ci lors d'une procédure de saisie de son unique immeuble (CA Orléans 12-3-2020 n° 19/00678)
- ❖ La mise en location de l'intégralité du patrimoine social, ayant pour conséquence de priver la famille légitime de l'utilisation de ces biens, concomitante à la connaissance par l'épouse de l'existence parallèle d'une famille naturelle de l'époux et de sa décision de rejoindre celle-ci, les associés pouvaient légitimement contester cette nouvelle gestion et exiger un changement de gérant (Cass, com, 25-09-2007 - n°06-12.274)
- ❖ La cessation du concubinage entre les deux associés de la SCI entraîne à l'évidence une mésentente, caractérisée notamment par l'engagement d'une procédure judiciaire, de nature à compromettre l'intérêt social et constitutive d'un juste motif de révocation. (CA Papeete – 12-3- 2015 - n° 13/00355)
- ❖ La mésentente irréversible et l'incommunicabilité entre les ex concubins, qui résultent de leurs échanges polémiques de courriers et de télécopies, aussi bien que de l'absence de communication à d'autres moments, est également de nature à compromettre le bon fonctionnement de la société et ce d'autant plus que l'un témoigne, au travers de ses déménagements successifs d'une certaine instabilité et d'un éloignement géographique croissant. L'autre justifie donc bien d'une cause légitime pour demander la révocation du premier en sa qualité de gérant de la SCI (CA Aix-en-Provence – 27-10-2016 - n° 16/04576)

## LA PURGE DE LA MÉSENTENTE PAR LE RETRAIT D'UN ASSOCIÉ DE LA SCI

Article 1869 du Code civil :

« Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, dans les conditions prévues par les statuts ou, à défaut, après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice ».

Que prévoient les statuts ?

Il est impératif, dans un premier temps, de se reporter aux statuts pour s'assurer qu'ils ne stipulent pas de particularité quant au retrait d'un associé, à défaut il faut rechercher un juste motif

Juste motif : définition jurisprudentielle :

Le retrait judiciaire ne doit pas pouvoir être fondé sur des raisons de pure convenance personnelle (Cass. com., 8-3-2005, n° 02-17.448 : JurisData n° 2005-027513) mais peut résulter du dysfonctionnement de la société causé par une mésentente entre associés sans qu'il soit nécessaire qu'elle entraîne un dysfonctionnement (Cass. 3e civ., 11-2-2014, n° 13-11.197)

La valeur des droits sociaux à laquelle l'associé se retirant peut prétendre est déterminée, à défaut d'accord entre les associés, par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par jugement du président du tribunal compétent (C. civ art. 1843-4)

## LA FIN DE LA SCI : CAUSES DE RETRAIT OU DE DISSOLUTION

Retrait d'un associé pour juste motif

La mésentente profonde et durable entre les ex concubins, l'un ne respectant pas les droits de l'autre, abusant de sa majorité pour se procurer des avantages personnels, tout affectio societatis ayant manifestement disparu (CA Lyon, 25-11-2021, n° 19/08781)

Le divorce de deux associés n'est pas par lui-même un juste motif de retrait (Cass. 3e civ., 13-2-2008, n°07-10.959 ). Mais la dégradation des relations personnelles entre associés peut devenir un juste motif de retrait, si elle a pour effet de priver un associé de toute participation aux avantages de la société. (Cass, 3ème 20-03-2013)

La mésentente entre les époux associés, révélée par les très nombreux griefs développés par l'appelante sur le plan familial et personnel mais aussi par de nombreuses instances judiciaires au travers de la SCI dont l'époux est le gérant majoritaire, constitue un motif sérieux pour l'épouse d'exercer son droit de retrait (CA Versailles, 10-11-2011, n°10/04031)

La mésentente entre époux, seuls associés de la SCI, dont le divorce a été prononcé et qui s'opposent tant sur le plan familial, que sur la transparence de la gestion au travers d'instances judiciaires, constitue un motif sérieux de retrait (CA Versailles, 28-4-2011, n°09/08955)

Paralysie justifiant la dissolution de la SCI

Hors convention ou disposition statutaire particulière, un associé peut toujours demander le remboursement de son compte courant. La société doit donc être en mesure de le payer au risque d'être contrainte à la liquidation

La mésentente existant entre les associés et par suite la disparition de l'affectio societatis ne peut constituer un juste motif de dissolution qu'à la condition de se traduire par une paralysie du fonctionnement de la société (Cass. 3e civ., 16-3-2011, n°10-15.459)

Confirmation de la dissolution de SCI constituées à la suite de la séparation des associés concubins ayant entraîné la paralysie des sociétés en raison de l'absence d'échanges entre les associés et alors que ni comptabilité ni AG n'étaient tenues (CA Paris, 12-1-2021, n°18/04888)

Graves conflits personnels nés de la crise conjugale opposant les époux associés conduisant, outre la disparition de l'affectio societatis, à une paralysie de la société en raison de l'impossibilité de tenir une AG (CA Pau, 23-1-2006, n°03/3450)

Mésentente entre associés d'une SCI - dans laquelle une profonde confusion résultait du défaut de tenue des AG, du recours contesté à des consultations écrites, du défaut d'approbation de comptes et des anomalies affectant ceux-ci - portant atteinte de façon irréversible au fonctionnement des organes de gestion (Cass. 3ème Civ. 25-1-2017, n°17-10.353)

Mésentente entre associés égaux d'une SCI, lors de la rupture de leur concubinage, ayant conduit à la paralysie du fonctionnement de la société caractérisée par l'absence du paiement des charges sociales, de l'encaissement des loyers et de la tenue des AG (CA Paris, 31-5-2016 n°15/13327)

Occupation à titre gratuit du bien appartenant à la SCI, caractérisant un manquement aux obligations de gérant et d'associé (CA Paris, 12-1-2021, n°18/04888)