



TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	9
PREMIÈRE PARTIE SIX QUESTIONS RÉCURRENTES SUR LES ACQUISITIONS EN INDIVISION.....	13
Question 1 Quelles proportions déterminer lors de l'acquisition ?	17
I. ENJEUX EN COURS D'INDIVISION	19
II. ENJEUX LIQUIDATIFS À LA SORTIE DE L'INDIVISION	22
A. ILLUSTRATIONS LORSQUE LE BIEN EST UN IMMEUBLE DE RAPPORT	23
1. Immeuble de rapport acheté par des époux séparés de biens	23
a. La valeur de l'immeuble de rapport a augmenté (acheté 300, il vaut 500)	23
b. La valeur de l'immeuble de rapport a diminué (acheté 300, il vaut 200)	26
2. Immeuble de rapport acheté par des concubins	30
B. ILLUSTRATIONS LORSQUE LE BIEN EST AFFECTÉ AU LOGEMENT DU COUPLE.....	31
Synthèse de la question 1	33
Question 2 Que prévoir au titre des apports réalisés par les indivisaires ?	35
I. EN CAS D'ACQUISITION DANS DES PROPORTIONS INDÉPENDANTES DU PRÉVISIONNEL DE FINANCEMENT.....	35
A. PRÉCAUTIONS CONTRE LE RISQUE D'UNE REQUALIFICATION EN DONATION INDIRECTE	36
B. PRÉCAUTIONS TENANT À L'AMÉNAGEMENT DU RÉGIME DE LA CRÉANCE	37
1. Évaluation des créances entre indivisaires au titre de l'apport	38
a. Solutions par défaut	38
❖ Évaluation par défaut des créances entre concubins.....	38
❖ Évaluation par défaut des créances entre partenaires	42
❖ Évaluation par défaut des créances entre époux séparés de biens.....	45
b. Solutions aménagées	47
❖ Réfutation de deux objections.....	48
❖ Réponse à deux préoccupations courantes	49
2. Prescription de la créance entre indivisaires au titre de l'apport	51
a. Solutions par défaut	51
b. Solution aménagée.....	51
II. EN CAS D'ACQUISITION DANS DES PROPORTIONS DÉPENDANTES DU PRÉVISIONNEL DE FINANCEMENT.....	53
Synthèse de la question 2	57



Question 3 Que prévoir au titre du remboursement du prêt souscrit pour l'acquisition du bien ?59

I. EN CAS D'ACQUISITION DANS DES PROPORTIONS INDÉPENDANTES DU PRÉVISIONNEL DE FINANCEMENT.....	60
A. ÉVALUATION DES CRÉANCES DE L'ARTICLE 815-13 DU CODE CIVIL.....	60
B. PRESCRIPTION DES CRÉANCES DE L'ARTICLE 815-13 DU CODE CIVIL	62
1. Solutions par défaut	62
2. Solution aménagée.....	63
II. EN CAS D'ACQUISITION DANS DES PROPORTIONS DÉPENDANTES DU PRÉVISIONNEL DE FINANCEMENT.....	64
A. PRÉCAUTIONS RELATIVES À LA DÉTERMINATION DE LA PART CONTRIBUTIVE DE CHACUN DANS LE PRÊT	64
B. PRÉCAUTIONS TENANT À L'AMÉNAGEMENT DU RÉGIME DE LA CRÉANCE	65
1. Précautions relatives à la nature de la créance.....	65
2. Évaluation des créances entre indivisaires au titre du remboursement du prêt	66
a. Solutions par défaut	66
b. Solutions aménagées	68
3. Prescription de la créance due au titre du remboursement du prêt.....	69
a. Solution par défaut.....	69
b. Solution aménagée.....	69
III. APPRÉHENSION DE LA JURISPRUDENCE « CONTRIBUTION AUX CHARGES DU MARIAGE/MÉNAGE ».....	70
Synthèse de la question 3.....	73

Question 4 Que prévoir pour le cas de la vente ou du partage avant complet remboursement du prêt ?.....75

I. RIEN SI LA CONTRIBUTION DE CHACUN AU PRÊT EST ÉGALE AUX QUOTES-PARTS D'ACQUISITION.....	76
II. PRÉCAUTIONS SI LA CONTRIBUTION DE CHACUN AU PRÊT EST DIFFÉRENTE DES QUOTES-PARTS D'ACQUISITION	77
A. RISQUE DE CONTRARIÉTÉ À LA CONVENTION DES PARTIES DANS LE SILENCE DE L'ACTE.....	78
B. PRÉCAUTIONS À PRENDRE	79
1. Prévoir clairement la part de chacun dans le remboursement du prêt.....	79
2. Compléter par la prévision d'une méthode liquidative	80
a. Méthode la plus courante	81
b. Méthode alternative.....	82
c. La clause proposée par l'Atelier DPF	85
Synthèse de la question 4.....	87



Question 5 Que prévoir pour le cas de remboursement du prêt au titre d'une assurance décès-invalidité (ADI) ? 89

- I. RAPPELER L'ABSENCE DE RECOURS.....91
- II. ENVISAGER LA CHARGE DÉFINITIVE DU SOLDE DE PRÊT93
 - A. EXPOSÉ DES SOLUTIONS REJETÉES.....93
 - B. SOLUTION RETENUE96

Synthèse de la question 5 100

Question 6 Que prévoir pour le cas de travaux sur le bien acquis en indivision ?101

- I. ÉCARTER LA DISTINCTION DES CHEFS DE RÉTABLISSEMENTS101
 - A. INOPPORTUNITÉ D'UNE DISTINCTION DES CHEFS DE RÉTABLISSEMENTS DANS LE CAS D'UNE ACQUISITION-CONSTRUCTION (OU RÉNOVATION)101
 - B. PRÉCAUTIONS À PRENDRE EN CAS D'ACQUISITION DANS DES PROPORTIONS DÉPENDANTES DU PLAN PRÉVISIONNEL DE FINANCEMENT105
 - 1. Liquidier les proportions d'acquisition en considération du coût des travaux105
 - 2. Globaliser le mode de liquidation des rétablissements106
 - C. PRÉCAUTIONS À PRENDRE EN CAS D'ACQUISITION DANS DES PROPORTIONS INDÉPENDANTES DU PLAN PRÉVISIONNEL DE FINANCEMENT106
 - 1. Précautions relatives à la créance entre indivisaires procédant des apports inégaux107
 - 2. Précautions relatives à la créance contre l'indivision procédant d'une sur-contribution à l'emprunt ..108
- II. ANTICIPER LE CAS DE TRAVAUX RÉALISÉS PAR L'INDIVISAIRE LUI-MÊME (INDUSTRIE PERSONNELLE)109
 - A. EN L'ABSENCE DE TRAVAUX SPÉCIFIQUEMENT PRÉVUS109
 - 1. Rappel du droit positif.....110
 - 2. Difficulté de mise en œuvre.....110
 - 3. Proposition de clauses111
 - B. EN PRÉSENCE DE TRAVAUX SPÉCIFIQUEMENT PRÉVUS112
 - 1. En cas d'acquisition dans des proportions dépendantes du plan prévisionnel de financement.....112
 - 2. En cas d'acquisition dans des proportions indépendantes du plan prévisionnel de financement114

Synthèse de la question 6115



SECONDE PARTIE CLAUSES PROPOSÉES PAR L'ATELIER DPF ... 119

I. ACQUISITION AVEC DES QUOTES-PARTS DÉPENDANTES DU PRÉVISIONNEL DE FINANCEMENT.....	119
A. PRÉALABLES D'USAGE	119
1. Rappel du caractère immuable des quotités.....	119
2. Description du coût et des modalités de financement de l'opération.....	119
B. ABSENCE DE RÉTABLISSEMENT AU TITRE DES APPORTS INÉGAUX.....	121
C. RÉTABLISSEMENTS AU TITRE DU REMBOURSEMENT DU PRÊT.....	121
1. Alerte quant aux conséquences du non-respect du prévisionnel de financement.....	121
2. Nature du rétablissement : une créance entre indivisaires.....	121
3. Évaluation de la créance entre indivisaires.....	121
4. Prescription de la créance entre indivisaires.....	122
D. VENTE OU PARTAGE AVANT COMPLET REMBOURSEMENT DU PRÊT.....	122
E. MISE EN ŒUVRE DE L'ADI.....	123
F. INDUSTRIE PERSONNELLE.....	123
II. ACQUISITION AVEC DES QUOTES-PARTS INDÉPENDANTES DU PRÉVISIONNEL DE FINANCEMENT.....	124
A. PRÉALABLES D'USAGE	124
1. Rappel du caractère immuable des quotités.....	124
2. Description du coût et des modalités de financement de l'opération.....	124
B. RÉTABLISSEMENTS AU TITRE DES APPORTS INÉGAUX.....	125
1. Précision expresse que l'indivisaire qui « apporte » plus n'entend pas réaliser une libéralité.....	125
2. Évaluation de la créance entre indivisaires.....	125
3. Prescription de la créance entre indivisaires.....	126
C. RÉTABLISSEMENTS AU TITRE DU REMBOURSEMENT DU PRÊT.....	126
1. Alerte quant aux conséquences du non-respect du prévisionnel de financement.....	126
2. Nature du rétablissement : une créance contre l'indivision.....	127
3. Prescription de la créance contre l'indivision.....	127
D. VENTE OU PARTAGE AVANT COMPLET REMBOURSEMENT DU PRÊT.....	127
E. MISE EN ŒUVRE DE L'ADI.....	127
F. INDUSTRIE PERSONNELLE.....	127