Compte joint mariage sous régime de la séparation de bien

Par Visiteur

Marié sous le régime de la séparation de bien, nous avons ouvert avec mon épouse deux comptes joints alimentés chacun par nos revenus respectifs.
Un bien immobilier acquis en commun (50/50) et financé par des prêts communs a été remboursés par le compte joint alimenté par les revenus de mon épouse.
Ce bien lui appartient il ?

J'ai trouvé un élément de réponse que voici :
« Pour ces biens, la Cour de cassation a un principe, celui de la primauté du titre sur le financement. Les personnes qui ont acheté un bien en indivision en ont acquis la propriété, sans qu'il y ait lieu d'avoir égard à la façon dont cette acquisition a été financée (Cour de cassation, 1re Chambre civ., 5 octobre 1994 et 18 novembre 1997, toutes deux publiées au Bulletin I). »

Le bien concerné est une maison acquise dans les années 80 et terminée de payer depuis plusieurs années.
Cette réponse concerne t ?elle notre bien, est elle toujours valable en 2009 ?
Je suis actuellement en divorce et le notaire chargé du partage des biens ne tient pas compte de cet arrêté.

Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai trouvé un élément de réponse que voici :
« Pour ces biens, la Cour de cassation a un principe, celui de la primauté du titre sur le financement. Les personnes qui ont acheté un bien en indivision en ont acquis la propriété, sans qu'il y ait lieu d'avoir égard à la façon dont cette acquisition a été financée (Cour de cassation, 1re Chambre civ., 5 octobre 1994 et 18 novembre 1997, toutes deux publiées au Bulletin I). »

Le bien concerné est une maison acquise dans les années 80 et terminée de payer depuis plusieurs années.
Cette réponse concerne t ?elle notre bien, est elle toujours valable en 2009 ?
Je suis actuellement en divorce et le notaire chargé du partage des biens ne tient pas compte de cet arrêté.

Oui, cette jurisprudence est complètement bonne: On tient compte de la répartition telle qu'elle est inscrite dans l'acte d'acquisition. Si le bien y figure à 50/50, alors on fait moitié-moitié. C'est une règle élémentaire et une juridiction vous donnerait très certainement raison le cas échéant.

Simplement, il est possible à votre épouse d'essayer de faire requalifier son financement en un prêt indirect et d'en demander le remboursement: Autrement dit, elle peut chercher à expliquer que si elle a payé plus que sa part, c'était pour vous faire un prêt indirect. Mais cette conception est rarement retenue par les tribunaux. Ces derniers analysent souvent l'opération en une donation, donc irrécupérable.

Très cordialement.