



Convention de séparation

Par Mathle

Bonjour,

Voici un récapitulatif de notre situation : ma compagne et moi-même vivons en concubinage depuis 5 ans et nous venons d'acheter notre logement grâce à un prêt contracté ensemble. Cependant, Madame a apporté 90% de l'apport pour ce prêt, tandis que nous gardons la majorité de mon épargne (non disponible tout de suite) pour le prochain achat immobilier et/ou voiture, etc.

Notre question est : est-il possible de faire enregistrer par notre notaire une convention de séparation précisant que, en cas de séparation libre (ou rupture de PACS comme nous envisageons de nous pacser), je suis redevable de la différence de sommes de l'apport ?

J'espère avoir été clair !

Merci pour votre aide !

Bonne journée à tous.

Par kang74

Bonjour

Oui, vous pouvez faire une convention amiable authentifiée par notaire, le mieux aurait été de mettre cet arrangement dans l'acte d'achat au départ .

Par cgravedoctor

Un bon notaire devrait avoir fait figurer l'origine des fonds sur l'acte. Relisez-le. S'il ne l'a pas fait, reprenez RDV avec lui pour voir comment rattraper.

Note : En droit français la propriété d'un bien revient à celui qui fait la démonstration de l'origine des fonds et non pas au nom qui figure sur le titre de propriété. Cf ci-dessous l'analyse détaillée de ce point effectuée par ChatGPT :

Question : En droit français la propriété d'un bien revient à celui qui fait la démonstration de l'origine des fonds et non pas au nom qui figure sur le titre de propriété.

Réponse : En droit français, cette affirmation mérite d'être nuancée.

En principe, le titre de propriété constitue la preuve principale de la propriété d'un bien. Toutefois, il est vrai que la démonstration de l'origine des fonds peut jouer un rôle crucial dans certaines situations particulières, notamment lorsqu'il existe un contentieux ou une contestation concernant la propriété d'un bien.

Points clés en droit français :

Le titre de propriété : la preuve par défaut

Le titre de propriété (par exemple, l'acte notarié pour un bien immobilier) est considéré comme une preuve solide de propriété. Celui qui figure comme propriétaire sur ce document est présumé en être le propriétaire légal.
Origine des fonds et preuve contraire

Si une partie démontre qu'elle a financé l'acquisition d'un bien, sans figurer sur le titre de propriété, elle peut contester la titularité du propriétaire inscrit.

Cette situation se retrouve fréquemment dans les cas suivants :

Couples non mariés : Lorsqu'un bien est acheté par un couple non marié mais financé uniquement par l'un des partenaires, celui-ci peut revendiquer la propriété s'il prouve l'origine des fonds.

Prêt ou donation déguisée : Si une personne prouve qu'elle a prêté ou donné les fonds pour l'acquisition du bien, elle peut remettre en question la propriété au nom de l'emprunteur ou du bénéficiaire.

Action en revendication

Le Code civil prévoit qu'une personne peut intenter une action en revendication pour récupérer un bien dont elle prouve être le véritable propriétaire.

Article 2276 du Code civil : "En fait de meubles, la possession vaut titre." Cependant, pour les immeubles, la preuve repose souvent sur le titre de propriété, sauf preuve contraire.

La transparence des fonds dans le cadre du droit civil et fiscal

Les juges examinent souvent la traçabilité des fonds en cas de litige, surtout dans les affaires familiales ou successorales.

Cas des sociétés

Dans le cadre des sociétés, les biens acquis par une société (même financés par un associé spécifique) appartiennent à la société et non à celui qui a apporté les fonds, sauf preuve d'une fraude ou d'un abus.

Conclusion

Le nom figurant sur le titre de propriété est présumé propriétaire, mais cette présomption peut être renversée si une autre partie prouve, par des documents solides, qu'elle a financé l'achat. Cependant, cette démonstration doit être étayée par des éléments probants et souvent validée par une décision judiciaire.

Par kang74

Sauf que ChatGpt n'a pas lu toutes les jurisprudences ...

On ne parle pas de financement en capital .

On parle de la prise en charge d'un crédit commun, pour un bien commun financé de façon inégalitaire .

Et si en tant que simple indivisaire celui qui a plus payé peut revendiquer une créance, en couple on se heurte à la présomption de participer simplement aux charges du foyer .

Faut vraiment une grosse disparité dans la prise en compte des charges /revenus pour que cela soit vu autrement .

Surtout en union libre, ou chaque personne peut participer librement aux charges du foyer .

Ce pourquoi une convention est nécessaire pour éviter, justement que cette participation inégalitaire du crédit soit vue comme une simple participation aux charges du foyer .

Donc non , il ne s'agit pas juste de tracer les fonds ...