



Droit du coindivisaire ou comment acheter un bien avec son compagnon.

Fiche pratique publié le 16/02/2021, vu 1175 fois, Auteur : [Praeteom](#)

Alors les Amoureux quelques soit l'étendue de votre Amour réfléchissez avant de régulariser un acte notarié.

[Droit du coindivisaire](#) ou [comment acheter un bien](#) avec son compagnon...

Par un arrêt du, Madame X a été assignée par le fils de son défunt compagnon, en remboursement des sommes perçues par elle et reçu de son compagnon.

En effet, son fils considérait que le bien acquis avait été financé quasiment en totalité par son père et que sa compagne devait rembourser les sommes perçues au titre de ce bien.

Madame X était coindivisaire avec son compagnon d'un bien, objet du litige. Au décès de ce dernier, elle devient coindivisaire du fils de son compagnon.

La démarche est intéressante sur le plan juridique, au regard de la question qui se pose, suite au décès de Monsieur Y.

En effet, il s'agit de savoir si Monsieur Y (aujourd'hui décédé), qui aimait profondément sa compagne, a souhaité par l'acquisition de ce bien, lui donner les fonds investis par lui. Ou bien, si Monsieur Y, a, au contraire, spécifié que les fonds investis dans le bien étaient à lui et devaient revenir dans sa succession à son décès.

Ces situations se présentent chaque jour lorsque deux compagnons achètent ensemble un bien.

Tous deux se rendent chez le notaire et les parties ne mentionnent pas les apports de chacun.

En principe, le [notaire](#) en charge de la rédaction de l'acte a une obligation d'information. Il semble toutefois, qu'à de nombreuses reprises, cette information n'ait pas été donné ou mal assimilée par les coindivisaires.

La règle juridique repose sur les apports de chacun et leur mention dans l'acte.

Dans notre affaire, le conflit est né car l'acte notarié ne mentionnait pas les apports de chacun.

L'héritier, au moment de l'ouverture de la succession de son père, a cherché à savoir où étaient les fonds de son père. Il s'est rendu compte que le bien acquis avec Madame X avait été financé à 90 pour cent par son père.

Il a été voir un [avocat](#), qui lui a indiqué que les fonds pouvaient être récupérés par la production d'éléments de preuve sur la question de l'intention. Il a notamment été produit en première instance des attestations de personnes évaluant l'amour de Monsieur, pour savoir s'il aimait suffisamment sa compagne pour lui donner des fonds ou pas.

Ce raisonnement étonnant en l'état de la jurisprudence constante de la Cour de cassation, a pourtant été retenu par le juge de première instance.

Les juges de première instance ont, par une décision du ... , considéré que monsieur Z, fils du défunt, par la production d'attestations, a démontré que son père n'a pas souhaité donner les fonds investis par lui à sa compagne.

Madame X a changé de Conseil et [nous avons été en charge de sa défense](#).

Surpris de ce raisonnement, nous avons interjeté appel de la décision sur le fondement suivant, qui est une jurisprudence constante :

« Un acte de propriété d'un bien acquis en indivision sur lequel ne figure pas les apports de chacun doit être regardé comme une donation tacite de celui qui a fait apports objet du litige. Le bien est alors acquis selon la règle de partage 50/50.

Si le coindivisaire souhaite une répartition différente en cas de séparation et ou de décès, il doit solliciter le notaire afin que ce dernier mentionne les apports de chacun.

La mention des apports est la reconnaissance d'un défaut d'intention de donner. »

Evidemment, la Cour d'appel de Nîmes dans son arrêt a retenu cette solution... Elle a, par conséquent, cassé l'arrêt de première instance et déclaré dans un attendu très clair et bref :

« Quel est l'attendu ?? »

Bien que la jurisprudence soit constante, l'adversaire a formé un pourvoi en cassation en vue d'obtenir un revirement de jurisprudence.

L'arrêt de la Cour d'appel a fait l'objet d'un arrêt de confirmation.

Ce qu'il faut retenir, c'est que les mentions qui figurent sur l'acte de propriété sont essentielles. Une volonté de donner se présume par l'absence de mention des apports. A contrario, la mention des apports démontre l'absence d'intention de donner.

Alors, les Amoureux, quel que soit l'étendu de votre Amour, réfléchissez avant de régulariser un acte notarié.

Pensez à faire figurer ou pas les apports car les conséquences sont importantes.

Cet arrêt est évident car, au-delà de l'intention des coindivisaires, un acte notarié est l'identité d'un bien. La carte d'identité d'un bien ne peut être modifiée au gré des envies et des souhaits de chacun.

Les mentions d'un acte notarié sont essentielles, il en va de la sécurité juridique des actes signés chez le notaire.