



Devenir d'un bien propre suite à une demande de prêt

Par **CHEDDE**, le **26/04/2015** à **13:02**

Je suis propriétaire d'un bien familial en indivision depuis 1968 ;suite au décès de notre frère ,avec ma sœur ,nous avons racheté sa part à nos nièces ;pour ma part pour cela j'ai contracté un prêt ainsi qu'un prêt travaux que je rembourse tous les mois sur l'argent de la communauté ;je n'ai pas de contrat de mariage ;de ce fait y a t il un risque que ce bien propre devienne un bien de la communauté ;si oui ,que me conseillez -vous car je souhaite transmettre ce bien à mes enfants dont le père n'est pas mon mari actuel ;je vous remercie par avance .

Par **domat**, le **26/04/2015** à **13:17**

bjr,
si vous étiez mariés quand vous avez racheté la part de vos nièces, votre part dans l'indivision de ce bien familial appartient à la communauté et n'est donc pas un bien propre. si vous avez acheté la part avant votre mariage mais que la communauté a financé plus de 50% de la valeur du bien, c'est un bien commun.
cdt

Par **janus2fr**, le **26/04/2015** à **15:44**

[citation]si vous avez acheté la part avant votre mariage mais que la communauté a financé plus de 50% de la valeur du bien, c'est un bien commun. [/citation]
Bonjour domat,
Pour mon information, pourriez-vous me donner la justification de cela svp ?

Par **domat**, le **27/04/2015** à **09:52**

bjr,
cela se déduit de l'article 1436 du code civil comme l'indique l'attendu ci-dessous d'un arrêt de la cour de cassation:
" Attendu qu'après avoir souverainement relevé que la convention incluse dans l'acte d'achat du 5 septembre 1994, constituait M. X... débiteur envers son épouse de la somme de 250 000

francs, ce dont il résultait que sa contribution à l'acquisition de l'immeuble était inférieure à la moitié du coût total de l'investissement, c'est à bon droit que en application de l'article 1436 du code civil, la cour d'appel a jugé que l'immeuble litigieux constituait un bien commun, sauf récompense de la somme de 321 520, 49 euros due à M. X..."
cdt

Par **janus2fr**, le **27/04/2015** à **10:16**

Merci domat.