



Achat indivis et financement inégalitaire ? The winner is ?

À propos de Cass. 1^{ère} civ., 10 janvier 2018, n°16-25190 (F-P+B)

Le titre l'emporte toujours sur la finance

« Bis repetita placent »

Deux personnes achètent un bien en indivision, mais le financement ne respecte pas les quotes-parts figurant dans l'acte d'achat.

Alors, qui est propriétaire ?

Réponse : les deux, car cette indivision a été voulue ou recherchée ; c'est un mode d'acquisition et de détention à plusieurs de la propriété. Dans cette forme de propriété collective, chacun exerce, simultanément en en concours, toutes les prérogatives attachées au droit de propriété car leurs droits sont de même nature sur le bien considéré.

Ok !

Dans quelles proportions ?

Réponse : celles figurant dans l'acte, et à défaut d'indication dans l'acte en question : moitié / moitié.

La Cour de cassation l'a déjà indiqué et répété à maintes et maintes reprises (*souvent au visa de l'article 815 du Code civil*), et ce n'est pas un arrêt isolé et non publié de 2001 qui pourrait venir semer un trouble...sur cette question.

L'arrêt sous analyse, en date du 10 janvier 2018 (n°16-25190) venant conforter la position jurisprudentielle sur cette question que tout Conseiller patrimonial averti aura inscrit dans sa mémoire utile.

Quant à la liquidation de l'indivision, préalable à son partage, tenant compte des flux financiers intervenus entre indivisaires, et/ou entre chaque indivisaire et l'indivision, ça, c'est une autre histoire .../...

« Encore et encore » de **Francis Cabrel**

Extrait :

(...)

*« Ya des couples qui se défont
Sur les lames de ton plafond
C'est toujours le même film qui passe »*

(...)

Jurisprudence non exhaustive :

- Cass. 1^{ère} civ., 21 sept. 2016 n°15-23511 ;
- Cass. 1^{ère} civ., 4 mars 2015, n°14-11278 ;
- Cass. 1^{ère} civ., 9 mars 2014, n°13-14989 ;
- Cass. 1^{ère} civ., 23 janv. 2007, n°05-14311 ;
- Cass. 1^{ère} civ., 31 mai 2005, n°02-20553 ;