

Questions pratiques - contrat de separation de biens

Par **florianne**, le **02/07/2008** à **17:22**

Voilà les faits

Avant son mariage sous contrat de séparation de biens, Mme X était propriétaire d'un appartement. C'était un bien propre qui a été en partie financé par un plan épargne logement et l'autre partie venait d'une somme héritée de ses parents.

Mme X se marie avec Mr Y qui n'a rien apporté.

Mr et Mme ont ensuite deux enfants.

Mr Y est muté. Mme X devenue Mme Y vend son appartement qu'elle possédait en bien propre.

Mr et Mme Y décide dans la nouvelle ville d'acheter un terrain et de faire construire une maison.

Le terrain est acheté grâce à une partie des fonds reçus de la vente de l'appartement de Mme. Donc logiquement le terrain devrait appartenir en biens propres à Mme.

Seulement voilà Mme n'a pas vérifié le projet notarié dans lequel le notaire a omis de préciser que le terrain était acheté sur les biens personnels de Mme. L'acte est donc établi en indivision. Y a-t-il faute du notaire de ne pas en avoir fait mention ? Et quel procédure pénal est-il possible d'engager pour faire réparer cette erreur ?

La maison se construit et Mme paie les quatre premières tranches de travaux sur ses biens personnels.

Alors mes questions sont :

En sachant que Mr Y a 18 ans de plus que Mme et que Mr Y a déjà deux enfants d'une première union,

- 1) - que se passera-t-il en cas de décès de Mr ? Mme récupérera-t-elle les fonds équivalents à ce qu'elle a investi ?
- 2) - Devra-t-elle vendre la maison et partager le fruit de la vente entre les quatre enfants et se retrouver à la rue ?

Et, en cas de divorce, que se passerait-il ?

Le notaire de Mme a dit qu'il pouvait prouver, par le biais d'écritures comptables que le terrain était à Mme.

Qu'en pensez-vous ?

Flo

Par **amphi-bien**, le **02/07/2008** à **17:49**

[quote:dpfshmr3]quel procédure pénal est-il possible d'engager pour faire réparer cette erreur ?[/quote:dpfshmr3]

pff c'est quoi cette américanisation des moeurs judiciaires!
un procès -pénal qui plus est...- c'est du grand n'importe quoi

Par **jeeecy**, le **02/07/2008** à **18:25**

[quote="florianne":22txut60]Et quel procédure pénal est-il possible d'engager pour faire réparer cette erreur ?[/quote:22txut60]

le pénal est complètement indifférent à cette réparation...

le pénal sert à punir des individus pour leur comportement contraire à des règles pénales

ce qui t'intéresse est une réparation civile, qui permet de rectifier l'erreur civile commise et même obtenir des dommages et intérêts

Par **Ishou**, le **02/07/2008** à **21:52**

Faute du notaire-> art 1134: responsabilité contractuelle (je crois)

Par **florianne**, le **02/07/2008** à **21:54**

Est-ce qu'il y a bien faute du notaire dans ce cas ?

Quel article n'a-t-il pas respecté ?

Flo

Par **Ishou**, le **02/07/2008** à **21:55**

Suis je invisible?

Fin, faute, c'est vite dit.

Au moins manquement à son obligation contractuelle

Par **florianne**, le **02/07/2008** à **22:09**

[quote="jeeecy":k6m07u5a][quote="florianne":k6m07u5a]Et quel procédure pénal est-il possible d'engager pour faire réparer cette erreur ?[/quote:k6m07u5a]

ce qui t'intéresse est une réparation civile, qui permet de rectifier l'erreur civile commise et même obtenir des dommages et intérêts[/quote:k6m07u5a]

Comment se fait une réparation civile ? Et y a-t-il un délai pour le faire ?

Flo

Par **florianne**, le **02/07/2008** à **22:14**

[quote="Poussinou":2lkmjxbv]Suis je invisible?

Fin, faute, c'est vite dit.

Au moins manquement à son obligation contractuelle[/quote:2lkmjxbv]

A part le manquement à son obligation contractuelle, je n'ai pas compris le reste de ton message.

Comment se prouve ce genre de manquement à l'obligation contractuelle ?

J'ai oublié de préciser un petit détail qui a peut-être de l'importance.

Mme Y était présente à avec son deuxième enfant qui séjournait à l'hôpital. Mme a fait une procuration sous seing privé à son mari pour la signature de l'acte de vente.

Est-ce que cela peut avoir des conséquences ? Si oui, lesquelles ?

Flo

Par **Ishou**, le **02/07/2008** à **22:21**

C'était en écho au message que j'avais mis avant.

une faute implique un préjudice, un fait générateur de responsabilité et un lien de causalité entre les deux. (article 1382)

Le préjudice, Ok , on l'a.

Mais le fait...

Comme vous l'avez dit : Le terrain est acheté grâce à une partie des fonds reçus de la vente de l'appartement de Mme. Donc logiquement le terrain devrait appartenir en biens propres à Mme.

une partie seulement, non? Alors, on a les fonds de Mme mais l'autre partie des sous, d'où elle vient?

Donc, on ne peut pas dire qu'il y ait de faute du notaire au sens de l'art 1382.

Cherchons du côté de 1134.

Faut juste un manquement à une obligation contractuelle.

L'un des devoirs du notaire, si je ne me trompe pas, c'est quand même d'informer sa cliente sur ce qu'il fait, et sur l'acte qu'il établit, même si Mme aurait du vérifier la teneur de cet acte, menfin bref...

Ici l'obligation contractuelle à laquelle je pense, c'est celle de conseil

Par **Kem**, le **02/07/2008** à **23:09**

C'est amusant, mais je ne le vois pas comme ça.

Manquement à l'obligation de conseil ? Oui mais bon, Mme me s'est posé aucune question ?

IRL j'ai connu le cas d'un divorce. Lors du mariage, M. avait une maison en bien propre. Mme était en train de faire construire la sienne. M. a vendu sa maison et a investi les fonds dans la maison de Mme devenue bien commun. Lors du divorce, la maison commune a été vendue mais M. n'a retouché que la moitié de la maison, et pas son apport originel.

Enfin ce n'est pas tout à fait le même problème que pour une succession.

Néanmoins : Mme vend son bien propre et investit dans les biens couple. Lors du décès de M., c'est madame qui est héritière des biens, en tant que conjoint survivant. Au moins en usufruit (de mémoire, quand j'ai étudié les successions, le conjoint survivant bénéficiait de l'usufruit mais il me semble que tout cela a été modifié pour protéger les veufs de familles recomposées contre les enfants du premier mariage).

En tant qu'élément de la succession de M., si le contrat d'achat de la maison prévoit qu'elle est à 50 % à chaque conjoint, et bien les enfants du premier lit de M. devront se contenter de

leur part légale : un tiers chacun de la valeur vénale de l'immeuble, que Mme peut leur payer pour être pleinement propriétaire du bien sans une épée de Damoclès due à la propriété possédée par les enfants du premier lit de son défunt mari.

Par **fan**, le **03/07/2008** à **00:02**

Ils ont fait un contrat de séparation de biens. Normalement, tout les biens reviennent à Madame. Même si elle a donné des fonds il y a qu'en même ce contrat de mariage.

Ce forum pourrait peut-être t'aider ?

http://forum.aufeminin.com/forum/f344/_html#3304

Par **florianne**, le **03/07/2008** à **06:57**

[quote="Poussinou":1r8oy6hs]C'était en écho au message que j'avais mis avant.

une faute implique une préjudice, un fait générateur de responsabilité et un lien de causalité entre les deux. (article 1382)

Le préjudice, Ok , on l'a.

Mais le fait...

Comme vous l'avez dit : Le terrain est acheté grâce à une partie des fonds reçus de la vente de l'appartement de Mme. Donc logiquement le terrain devrait appartenir en biens propres à Mme.

une partie seulement, non? Alors, on a les fonds de Mme mais l'autre partie des sous, d'où elle vient?

[color=darkred:1r8oy6hs][b:1r8oy6hs][i:1r8oy6hs]Quand j'ai dit une partie des fonds, je voulais dire que les fonds issues de l'appartement ont permis de payer :

1) - le terrain

2) - quatre tranches de travaux de la maison[/i:1r8oy6hs][b:1r8oy6hs][color:1r8oy6hs]

Donc, on ne peut pas dire qu'il y ait de faute du notaire au sens de l'art 1382.

Cherchons du côté de 1134.

Faut juste un manquement à une obligation contractuelle.

L'un des devoirs du notaire, si je ne me trompe pas, c'est quand même d'informer sa cliente sur ce qu'il fait, et sur l'acte qu'il établit, même si Mme aurait du vérifier la teneur de cet acte, menfin bref...

[i:1r8oy6hs][b:1r8oy6hs]Mme n'a pas pris le temps de vérifier le projet dans la mesure où elle était plus préoccupée par l'état de santé de son fils, en réanimation suite à des troubles cardiaques qui engageaient le pronostic vital[/b:1r8oy6hs][i:1r8oy6hs].

Ici l'obligation contractuelle à laquelle je pense, c'est celle de conseil[/quote:1r8oy6hs]

flo[/color]

Par **florianne**, le **03/07/2008** à **07:00**

J'ai oublié de dire qu'une donation entre époux a été faite juste après le contrat de mariage de séparation de biens

Flo

Par **Camille**, le **03/07/2008** à **10:22**

Bonjour,

Dites voir, florianne, vous comptez nous en rajouter combien comme ça par petites touches successives ?

Bientôt, on va apprendre que Mme est sous tutelle légale de Mr, que lui-même a eu une liaison clandestine avec la femme du notaire, et qu'un des enfants a déjà cherché à les assassiner par deux fois, histoire de toucher l'héritage plus rapidement...

Image not found or type unknown

Bref, en résumé et si je ne me trompe, "contrat de séparation de biens", chacun est réputé, par défaut, avoir apporté des biens propres à hauteur de sa participation, vu qu'il n'existe pas de biens communs dans ce genre de contrat. Donc, tout à fait normal qu'il ait été établi en indivision.

La donation au dernier vivant n'a aucune influence là-dessus.

S'il y avait eu communauté légale, il aurait fallu faire figurer une clause de remploi dans l'acte d'acquisition. Mais, comme Mme n'était pas présente et avait signé une procuration à son mari, c'est dans ce document qu'elle aurait dû notifier l'existence de ce remploi. Le notaire n'est donc pas fautif, s'il ignorait cette particularité et ce n'était pas à lui de faire une enquête. En l'absence de cette clause, il appartiendrait alors à Mme de faire la preuve qu'il y a bien eu remploi pour se faire rétablir dans ces droits.

Au passage, je me permets de rappeler que le propriétaire d'un terrain est, par défaut, réputé être propriétaire de tout ce qui est construit dessus. Il doit récompense à celui qui l'a aidé financièrement à cette construction au moment de la liquidation du régime matrimonial.

Un bien propre ne peut pas devenir bien commun par enchantement, quand bien même il serait occupé par les deux époux à titre de résidence principale...

Par **Kem**, le **03/07/2008** à **13:12**

Reprenons :

La maison (et le terrain) appartient en bien propre mais en copropriété (indivise) à chacun des époux: mettons 90 % pour madame et 10 % pour monsieur (estimation vague).

Lors du décès de M., seuls 10 % de la propriété posent alors un problème : ils entrent dans la succession de M. Vu qu'ils sont mariés, cette succession revient à Mme.

Madame possède alors ses 90 % + les 10 % hérités de son défunt mari. Sauf si je me plante en matière de succession, comme décrit dans mon poste ci-dessus : Mme serait usufruitière pour les 10% qui appartiennent aux enfants de M. (premier et éventuel deuxième lit).

Enfin, dans tous les cas, je ne vois pas de faute du notaire ... Ni vraiment de conflit à résoudre amenant à une action en justice.

Par **florianne**, le **04/07/2008** à **07:49**

Bonjour

Il y a un article très bien fait sur le site de Que Choisir mais cela est réservé aux adhérents dont je fais partie.

J'avais pensé à faire un copier-coller. Mais, je ne sais pas si j'ai le droit de le faire.

Flo

Par **jeeecy**, le **04/07/2008** à **08:24**

malheureusement non, à moins que tu n'obtiennes l'accord exprès du webmaster pour le publier ici

Par **Camille**, le **04/07/2008** à **08:50**

Bonjour,

Puis-je me permettre de rappeler qu'en matière de succession, on commence par faire comme pour un divorce, c'est-à-dire qu'on commence par liquider le régime matrimonial. Autrement dit, on commence par "rendre à César ce qui appartient à César", sans se préoccuper de savoir si l'un des deux est décédé ou pas. C'est à cette étape qu'on examine si l'un des deux conjoints doit des récompenses à l'autre. C'est à cette étape qu'on sort, de facto, d'une indivision éventuelle entre époux.

Une fois qu'on sait quoi appartient à qui au jour J, on passe à la "liquidation de la succession" qui ne porte, forcément, que sur ce qui appartenait au défunt. Et qu'on examine s'il y a eu donation au dernier vivant ou pas.

A partir de là, je ne vois pas trop bien où est le problème.

Par **Kem**, le **04/07/2008** à **09:14**

Je t'aime, Camille.

:oops:

Sauf si tu considères que j'ai écrit beaucoup de bêtises Image not found or type unknown

(ok, pour mon premier post, j'avais pas lu l'énoncé, ça me fera les pieds)

Par **Camille**, le **04/07/2008** à **09:40**

Bonjour,

Il me semble avoir écrit quelque part que le droit est une matière tellement complexe (le droit des régimes matrimoniaux et des successions n'étant pas le plus simple) que je me garderais bien de toute critique si quelqu'un se trompe (sauf si c'est moi qui me trompe...).

Contrairement aux idées reçues, les maths et la physique, c'est bien plus facile (de ce point

de vue Image not found or type unknown)

Par **Kem**, le **04/07/2008** à **10:12**

:cry:

Rha je viens de me prendre un vent Image not found or type unknown

Par **amphi-bien**, le **04/07/2008** à **10:29**

Hors sujet (pardon)

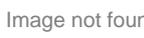
Camille, es-tu prof de math/physique?

surtout que tu as voulu lancé un débat sur la "science" juridique

Par **florianne**, le **04/07/2008** à **13:53**

[quote="Camille":1k773p70]Bonjour,

Contrairement aux idées reçues, les maths et la physique, c'est bien plus facile (de ce point

de vue ). [quote:1k773p70]

Oh ben j'aime pas les maths et la physique..... D'ailleurs , j'ai été une bien médiocre élève en la matière avec une moyenne de 5/20 à l'année. C'est du chinois pour moi.....

Flo

Par **Camille**, le **04/07/2008** à **14:32**

Bonjour,

[quote="amphi-bien":3ndcl4ep]Hors sujet (pardon)

Camille , es-tu prof de math/physique?

[/quote:3ndcl4ep]

Non, non

:))

(et pas de tendresse particulière pour la plupart d'entre eux...) 

Par **Camille**, le **04/07/2008** à **14:38**

Bonjour,

[quote="florianne":127njvf1]

Oh ben j'aime pas les maths et la physique..... D'ailleurs , j'ai été une bien médiocre élève en la matière avec une moyenne de 5/20 à l'année. C'est du chinois pour moi.....

Flo[/quote:127njvf1]

Alors, vous n'aimez pas le chinois, donc.

:arrow: :arrow: :arrow: :arrow:

Bon, d'accord, je     

Par **Ishou**, le **04/07/2008** à **16:30**

Les maths, j'aime.

La physique, j'aime.

Donc j'aime les chinois

:lol: :arrow: :arrow:

Image not found or type unknown

(Vous avez bien compris que je parlais de ça, hein?)

[img:5mk562v8]http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/3/3e/Chinois.jpg/180px-Chinois.jpg[/img:5mk562v8]

:lol: :lol:

Image not found or type unknown

Par **Kem**, le **05/07/2008** à **11:40**

LOL

:lol:

Encore un bon gros HS Image not found or type unknown

:wink:

Moi j'aime pas les maths mais j'aime la physique Image not found or type unknown Bref, j'en comprends les principes
8)

mais je suis incapable de faire les calculs Image not found or type unknown

Quant aux chinois (Chinois ?), pour la cuisine, c'est top.

ps : à force d'indices, on finira peut être par savoir qui est Camille ...

Par **amphi-bien**, le **05/07/2008** à **11:49**

[quote:qkjag9gs]ps : à force d'indices, on finira peut être par savoir qui est Camille ...
[/quote:qkjag9gs]

oui , c'est une quete très difficile....

pour moi le seul indice valable , c'est les initiales de sa formation qu'il avait révellé...

Par **Kem**, le **05/07/2008** à **11:53**

Ha, j'ai raté ça ! C'était quoi ?

Par **Camille**, le **05/07/2008** à **13:56**

Bonjour,

:))

Ben vous n'êtes pas la seule, moi aussi j'ai raté ça, c'était quoi ? 

Par **amphi-bien**, le **05/07/2008** à **14:08**

c'était ça :

camille a écrit :

[quote:puz4g24b]Ben, pour la bonne et simple raison, que je ne suis ni avocat(e), ni notaire, ni juge, ni huissier (-ière ?), ni dans les forces de l'ordre, ni aucune des professions qui y touchent de près ou de loin. Moi, ma formation, qui remonte déjà à... pas mal loin (pensez... presque 94 ans aux prunes !), ce serait plutôt le genre CDOE ou JJLS ou même JJLT... Et que, mes quelques connaissances en matière juridique, je les ai apprises "sur le tas"... D'où de "graves" lacunes... Parce que, bien entendu, je n'ai "bûché" que les spécialités auxquelles j'ai dû me "frotter" aux cours de mes pérégrinations, que ce soit de gré ou de force et que ce soit pour des motifs professionnels ou personnels. Et, de fil en aiguille, je me suis "pris au jeu" (encore que "jeu" ne soit pas le mot exact...).

Et après tout, "Nul n'est censé ignorer la loi", mais au fond très peu de gens la connaissent, et encore moins de gens font l'effort de chercher à la connaître. Je me suis dit, moi, que ça ne pouvait pas me faire de mal, et comme je me suis rendu compte que mes premières tentatives de compréhension avaient été plutôt positives...

Surtout quand on a la possibilité, comme dans ce forum, de confronter son interprétation des textes avec d'autres personnes plus calées que moi. Et si je suis sur ce forum c'est, entre autres, pour vérifier que je ne me suis pas "planté"...

[/quote:puz4g24b]

Par **Olivier**, le **05/07/2008** à **16:21**

merci de revenir au sujet, ça dérape (à fromage...)

Par **florianne**, le **05/07/2008** à **16:24**

[quote="Camille":2yncbg37]Bonjour,
[quote="florianne":2yncbg37]

Oh ben j'aime pas les maths et la physique..... D'ailleurs , j'ai été une bien médiocre élève en la matière avec une moyenne de 5/20 à l'année. C'est du chinois pour moi.....

Flo

Alors, vous n'aimez pas le chinois, donc.

:arrow: :arrow: :arrow: :arrow:

Bon, d'accord, je

euh le chinois (l'humain de nationalité chinoise) ?
Ou la calligraphie (j'aime le dessin).

Oups, je dérape

Flo

Par **florianne**, le **05/07/2008** à **16:25**

ps : à force d'indices, on finira peut être par savoir qui est Camille ...

oui , c'est une quete très difficile....

pour moi le seul indice valable , c'est les initiales de sa formation qu'il avait révellé...

Y a pas un détective privé sur le groupe ?

Flo

Par **Olivier**, le **05/07/2008** à **16:27**

bon visiblement les avertissements même sur le ton de l'humour ne suffisent pas, donc je ferme le topic.

A bon entendeur.