



Séparation maison construite terrain donnation conjoint

Par **gemo**, le **20/03/2009** à **10:29**

Bonjour,

Comment faire ? Notre maison a été construite il y a 30 ans, après notre mariage, sur un terrain donné par donation à mon conjoint.

J'ai travaillé seul pour financer cette maison, maintenant on se sépare, quels sont mes droits ?

Merci de votre réponse.

Par **Cha75**, le **22/03/2009** à **12:30**

Bonjour,

Pour répondre précisément à votre question j'aurai besoin de savoir si vous avez conclu ou non un contrat de mariage, et si oui quel est le régime matrimonial que vous avez choisi.

Dans tous les cas, votre conjoint ayant reçu le terrain par donation, celui-ci constitue un de ses biens propres/personnels.

C'est-à-dire qu'il en est le seul propriétaire.

De plus, la maison ayant été construite sur ce terrain, elle est également propre/personnel à votre conjoint.

Par contre, pour vous dire plus exactement quels sont vos droits j'ai besoin de connaître:
- votre régime matrimonial
- l'origine des fonds utilisés pour financer la construction (emprunt, argent issu d'une donation...etc)

Par **gemo**, le **22/03/2009** à **21:24**

Bonjour et merci de votre aide

Nous n'avons pas de contrat de mariage et la totalité des fonds ont été empruntés .
Pendant cette période j'ai été le seul à financer cette dette étant seul salarié.

Merci de votre aide.

Par **Cha75**, le **23/03/2009** à **10:59**

Bonjour,

N'ayant pas conclu de contrat de mariage, votre régime matrimonial est celui de la communauté réduite aux acquêts.

Dans ce régime, **le salaire de chacun des époux constitue un bien commun.**

C'est-à-dire qu'en cas de séparation, chacun a droit à la moitié (même si seul un époux a travaillé).

[s]Exemple:[/s]

Vous avez placé vos revenus sur un compte bancaire dont le montant est de 1000.

Lors de la séparation vous et votre conjoint aurez chacun droit à la moitié de ce compte, soit 500.

Le terrain et par accroissement, la maison constituent des **biens propres** de votre conjoint.
C'est-à-dire qu'en cas de séparation, votre conjoint les reprend et vous n'avez aucun droit dessus.

Le financement de la maison a été assuré par votre unique salaire.

C'est-à-dire que le financement d'un bien propre à votre conjoint a été assuré avec des biens communs.

Dans cette situation, l'article 1437 du code civil dispose que lorsque des fonds communs ont été utilisés pour l'amélioration d'un bien personnel à un époux, cet époux en doit récompense à la communauté.

Autrement dit **une récompense est due par votre conjoint à la communauté.**

Car des fonds communs sont venus enrichir son patrimoine personnel.

[s]Exemple:[/s]

Le financement de la construction a coûté 2000.

Votre conjoint doit donc rembourser 2000 à la communauté.

Néanmoins, votre conjoint a droit à la moitié des biens communs.
Autrement dit, il ne versera effectivement que 1000.

Pour résumer, vous n'aurez droit qu'au remboursement de la moitié des fonds utilisés pour financer la construction.

N'hésitez pas à me dire si vous avez besoin d'éclaircissements car je ne sais pas si mon explication a été claire.
Et n'hésitez pas si vous avez d'autres questions.

Cordialement.

Par **gemo**, le **23/03/2009** à **11:22**

Bonjour

Oui c'est exactement ça !

Mais une autre interrogation : cette moitié qui m'est due sur la maison est elle réévaluée car à l'époque, en 1976, on a emprunté environ 20 millions de francs (anciens).

En résumé le bien est-il expertisé et évalué au moment de la séparation ?

Encore merci

Par **Cha75**, le **23/03/2009** à **11:38**

Bonjour,

La dépense pour la construction de la maison est qualifiée de dépense d'amélioration.
De plus, s'agissant (je suppose) de la construction de votre logement familial, cette dépense est également reconnue comme nécessaire par la loi.

L'article 1469 du code civil dispose que pour les dépenses d'amélioration, la récompense est égale à la plus forte des deux sommes entre la dépense faite (montant de l'emprunt) et le profit subsistant (la plus value) au jour de la séparation.

[s]Exemple:[/s]

En 1980 emprunt de 1000 pour financer la construction.

En 2009 la maison vaut 2000.

La dépense faite est de 1000 et le profit subsistant est de 2000.

La récompense est donc de 2000.

Pour simplifier, lors de votre séparation, il faudra déterminer la valeur actuelle de la maison et vous aurez droit au remboursement de la moitié de cette valeur.

Cependant, si d'autres travaux sont intervenus sur la maison (agrandissement...etc) et que ceux-ci n'ont pas été financés par la communauté mais par exemple par des fonds propres à votre conjoint, il faudra prendre en compte la valeur actuelle de la maison sans ces travaux.

En tout cas, soyez rassuré de ce côté, il y aura bien une réévaluation de la maison.

Par **gemo**, le **23/03/2009** à **12:20**

Ok
Merci BEAUCOUP

Par **coral**, le **31/01/2012** à **09:51**

j'aurai un question a poser : ok pour la maison mais pour le terrain j'ai entendu parler de droit aux acquets en cas de séparation, c'est à dire au moment de la donation, le terrain a été estimé à tant et, grâce à la construction, il a pris de la valeur.
les acquets sont donc la difference de la valeur de départ et la valeur actuelle et le conjoint peut réclamer la moitié de cette différence ?

Par **EPHYBL**, le **24/02/2012** à **15:20**

Bonjour,

Je suis également dans une situation de donation et j'aurais aimé avoir quelques précisions.

Mon compagnon va recevoir une donation de terrain sur lequel nous souhaiterions faire bâtir. Quels seront mes droits en cas de séparation ou de décès?

Pour info, nous sommes pacsés sous le régime de séparation de bien, mon compagnon apportera un apport plus important que moi pour la construction (70 000 et 15 000 pour ma part) et nous construirons le reste de la maison par emprunt. Mon ami à également 2 frères.

J'ai compris que je ne saurais jamais propriétaire de la maison mais que cela veut-il dire dans notre vie de tout les jours?

Merci beaucoup pour votre aide.

Par **sara66**, le **05/01/2013** à **12:40**

Bonjour,

Mes parents sont en instance de divorce, mariés sous le régime de la séparation de biens. Mon pere a reçu en donation un terrain sur lequel mes parents ont fait construire leur résidence principale.

La construction de la maison a été financée par emprunt mais également par donation (preuve: acte notarié).

Je souhaiterais savoir le montant qui revient de droit à ma mère.

Je comprends que ma mère a droit à la plus forte des sommes entre:

- d'une part le montant de l'emprunt dont elle a participé à rembourser
- d'autre part, la quote part de la valeur de la maison hors terrain et hors donation en numéraire.

Dans ce deuxième cas, étant donné qu'il est difficile d'estimer une maison en faisant abstraction du terrain, je souhaiterais savoir s'il faut considérer la valeur du terrain au moment de la donation ou bien au moment de liquidation de la communauté?

En vous remerciant d'avance pour vos précieux conseils.

Par **amajuris**, le **05/01/2013 à 14:00**

bjr,

la maison appartient donc à votre père.

et je suppose qu'il s'agit d'une donation reçue par votre mère et qui figure dans une clause de remploi dans l'acte d'acquisition de la maison de votre père.

et comme vos parents sont mariés sous le régime de la séparation de biens, les articles liés aux récompenses ne s'appliquent pas (comme l'article 1469) car dans la situation de vos parents il n'y a pas de communauté ni d'indivision.

seul un accord amiable ou en cas de désaccord une procédure devant un tribunal permettra de récupérer l'argent qu'elle a investi dans un bien qui ne lui appartenait pas déduction faite d'une indemnité d'occupation.

cdt

Par **sara66**, le **05/01/2013 à 14:21**

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Les deux donations (terrain et numéraire) ont été faites à mon père.

Cependant, ma question portait plutôt sur la valeur du terrain. Il est relativement facile d'estimer l'ensemble maison + terrain. De même pour le terrain. Avec ceci, il est possible d'estimer grossièrement la maison et ensuite la quote part qui reviendrait à ma mère.

Pour ce faire, il faut savoir si la valeur du terrain est sa valeur au moment de la donation ou bien au moment de la séparation des biens? Ce terrain n'ayant pas la même valeur aujourd'hui qu'il y a 25 ans.

Merci d'avance

Par **amajuris**, le **05/01/2013 à 15:51**

bjr,
il n'y a pas de séparations de biens puisque maison et terrain appartient à votre père et qu'il n'y a pas de communauté.
dans un partage (mais ce n'est pas le cas ici) on prend en compte la valeur des biens au moment du partage donc le terrain doit être estimé à sa valeur actuelle.
cdt

Par **rogere**, le **29/11/2013 à 14:55**

bonjour,
j'ai aussi un problème dans ce genre sur lequel nos 2 notaires donnent des avis différents marié sous le régime de la communauté, je suis en train de divorcer nous avons acheté une maison ensemble, (donc bien commun)le terrain n'était plus constructible.
nous avons pu agrandir et doubler la surface de cette maison grâce a une donation de terrain de mon père.
mais cette maison dans son ensemble reste en grande partie sur la première parcelle.
s'agissant d'un bien construit sur un terrain contigu à un bien propre, qu'est ce qui me revient exactement, sachant que l'ensemble a pris beaucoup de valeur?
100 % de la valeur de l'agrandissement, terrain compris?
Ou uniquement la valeur à ce jour du terrain donné par mon père?
quelle est la jurisprudence dans ce domaine?
merci de votre réponse

Par **aguesseau**, le **29/11/2013 à 17:05**

bjr,
je comprends que la maison est construite en partie sur un terrain issu d'une donation de votre père.
la partie construite sur le terrain issue de la donation est donc un bien propre à vous et l'autre partie est un bien commun.
pour liquider la communauté, il faut prendre en compte la valeur du bien commun (ex:si cette partie représente en pourcentage de surface 80% de la valeur du bien, le bien commun représente donc 80% de la valeur de la maison et la valeur du bien propre est alors de 20% du prix du bien.
ensuite la maison a sans été financée par la communauté.
donc vous devrez une récompense à la communauté qui vous a enrichi en finançant un bien propre.
donc en théorie c'est facile, en pratique c'est plus compliqué surtout si le divorce est conflictuel.
cdt

Par **ferdi83**, le **19/01/2014 à 12:45**

Bonjour,

je suis un peu dans le meme cas, j 'ai reçu par donation de mes parents un terrain et ma femme et moi voudrions construire dessus. Nous ne sommes ni marié, ni pacsé a ce jour mais ca ne devra pas tardé pour le mariage. Nous avons bien compris que je serai le seul propriétaire de la maison. Pour le financement de la maison nous allons faire un credit commun et ouvrir un compte speciale pour ce credit pour bien differencier le financement de chacun. En cas de séparation le notaire nous a expliqué qu'elle recupererait toutes les billes qu'elle a investit avec plus value. Mais la question qu'on se pose c'est vu qu'elle est sur le contrat du crédit, en cas de separation pendant son remboursement, elle va certainement devoir le rembourser jusqu'a la fin, comment faire pour qu'a ce moment je sois le seul a devoir le rembourser jusqu'a la fin (d'ici la on sera marié)???

Par **mistrounet**, le **20/04/2014 à 18:36**

Bonjour,

Mon mari et moi-même avons construit en 1978 une maison sur un terrain appartenant à mon mari qu'il a reçu par donation de son père en 1978

Les frais de donation nous les avons réglés sur l'argent du couple (marié en 1974).

Puis nous avons construit en 1978 une maison avec un prêt financé sur l'argent du couple, nous travaillions tous les deux. Nous avons eu en 1978 un fils unique je n'ai jamais cessé de travailler.

Aujourd'hui nous souhaitons faire donation de cette maison à notre fils pour qu'il l'habite. Mon mari peut donner la valeur de 100 000 € sur cette maison et moi comment puis je faire pour faire valoir également mon droit de 100 000 € alors que cette maison est sur du terrain de mon mari mais que nous avons financé ensemble ? (du reste nous sommes toujours mariés).

Merci de votre réponse

P.S. nous sommes mariés sous le régime de la communauté.

Par **aguesseau**, le **20/04/2014 à 18:56**

bjr,

on ne peut donner que ce qui vous appartient.

donc comme la maison construite sur le terrain de votre mari n'appartient qu'à lui, seul votre mari peut faire cette donation peu importe le financement de cette maison.

par contre votre mari peut vous faire un don de la moitié de ce bien immobilier.

un conseil, il est préférable que les parents ne fassent donation que la nue propriété et gardent l'usufruit du bien.

cdt

Par **noailletas**, le **11/06/2014 à 16:01**

Bonjour

Mon compagnon, en instance de divorce difficile, a bâti lors de son mariage, une maison (en

1997) sur un terrain lui appartenant en bien propre (héritage). Un emprunt de 300 000 F à l'époque a suffi pour construire lui même sa maison. Sa femme n'a jamais travaillé. Aujourd'hui quelle valeur sera prise en compte pour cette propriété (7 ha) qui comprend également son exploitation agricole (bâtiments d'élevage, bergerie, etc...) Que doit il payer à son ex épouse ?

Par **aguesseau**, le **11/06/2014** à **21:41**

bjr,

la maison construite sur un terrain appartenant à votre compagnon est un bien propre. par contre si la communauté a participé au financement des travaux sur le bien propre, votre compagnon doit une récompense à la communauté pour le financement de son bien propre, peu importe que l'épouse n'ait jamais travaillé.

le récompense est égale au montant investi par la communauté.

cdt

Par **Mokamoka**, le **16/06/2014** à **17:27**

Bonjour, nous souhaitons faire construire une maison avec ma conjointe sur un terrain m'appartenent que j'ai acheté avec mon argent personnel, notre souci est que la banque souhaite que le terrain soit au deux nom, puis-je lui faire une donation devant notaire de 2 % de mon terrain, et est-ce que cela suffira à la banque, comment ça se passe en cas de séparation sachant que nous ne sommes ni marié ni PACS et avons deux enfants merci par avance cordialement

Par **aguesseau**, le **16/06/2014** à **17:56**

bjr,

en concubinage, la séparation se fait à l'amiable puisque juridiquement, les concubins restent des étrangers l'un pour l'autre.

je pense que votre banque veut augmenter sa garantie en cas de non remboursement du crédit mais la banque inclura de toute façon une clause de solidarité dans le contrat de prêt.

par contre je suis surpris de la demande de la banque sur la propriété du terrain sachant qu'une donation de faible montant va couter cher en frais.

même si vous ne remboursez pas le prêt, la banque peut demander à l'autre concubin de payer, et en dernier lieu faire une demande de saisie immobilière que vous soyez un seul ou 2 propriétaires.

cdt

Par **Mokamoka**, le **16/06/2014** à **20:13**

Merci pour votre réponse, en fait la banque demande ça c'est pour avoir le droit au taux zéro

sinon ils veulent pas me faire le taux zéro , et vu qu'on a le droit de 32 000 € à taux zéro c'est assez intéressant... je vais contacter mon notaire pour voir ce qu'il est possible de faire

Par **Lag0**, le **17/06/2014** à **07:58**

Bonjour,
Votre concubine (et non conjointe) n'a, de toute façon, aucun intérêt à participer financièrement à la construction d'une maison sur un terrain qui ne lui appartient pas. En effet, en droit français, la propriété du sol l'emportant sur celle du bâti, toute construction faite sur un terrain vous appartenant exclusivement serait votre propriété exclusive !

Par **Mokamoka**, le **17/06/2014** à **08:55**

Bonjour oui ça je l'avais bien compris, mais étant donné que j'ai payé le terrain entièrement et que ma concubine n'a pas d'argent de côté nous sommes un peu bloqué je ne voudrais pas en cas de séparation être obligé de redonner la moitié de mon terrain que j'ai déjà payé et elle le comprends tout à fait , y a-t-il une autre solution plus simple comme lui léguer la moitié du terrain et le faire Notifié au notaire en cas de séparation que je le récupère entièrement (ou sa valeur)

Par **aguesseau**, le **17/06/2014** à **10:49**

bjr,
le principe c'est qu'une donation est irrévocable, si vous donnez la moitié du terrain à votre concubine, elle devient propriétaire de la moitié de ce qui est construit dessus.
faire un document obligeant votre concubine à vous restituer la moitié du terrain ou sa valeur en cas de séparation n'aura aucune valeur puisque ce type de clause est illicite.
cdt

Par **Mokamoka**, le **17/06/2014** à **13:02**

Ok merci , donc je pense que je vais lui en donner qu'une partie , soit 1/3 comme ça elle sera propriétaire de 1/3 de la maison ?

Par **aguesseau**, le **17/06/2014** à **13:49**

il faut également penser à une séparation éventuelle par principe conflictuelle et la vous risquez peut être de regretter cette donation.

Par **Mokamoka**, le **17/06/2014** à **15:49**

Justement c'est bien pour cela que je veux donner le minimum mais quel est le minimum?
c'est la question que je me pose, S possible de donner 1 ou 2 % de mon terrain seulement?
tanpis pour les frais de notaire s'il sont élevés

Par **france 30**, le **29/06/2014** à **16:07**

Bonjour je désire divorcer mais je dois me renseigner avant tout
voilà j'avais un appartement que j'ai vendu avant de me marier
nous avons fait un contrat de mariage _ séparation de biens et nous avons fait construire
notre maison sur un le terrain que son père lui a donné à sa mort*
mon apport personnel est passé à la construction de notre maison
j'aimerais savoir si je peux récupérer cet apport . de plus j'ai participé à de nombreux travaux (j'ai gardé mes factures)car je lui demande depuis plusieurs années de repasser chez le notaire changer notre contrat mais il ne le désire pas
je n'ai pas de ressources ne travaillant pas.

merci de m'aider

Par **aguesseau**, le **29/06/2014** à **17:07**

bjr,
la maison appartient au propriétaire du terrain donc à votre époux(se).
vous pouvez vous arranger à l'amiable sinon il vous faudra aller devant un tribunal avec les
preuves de votre financement.
cdt

Par **france30**, le **30/06/2014** à **13:53**

Merci de votre réponse
NON il ne désire rien savoir
alors ce sera devant un tribunal que tout se passera
les preuves oui elles sont dans mon dossier
Merci beaucoup et bonne journée

Par **france30**, le **30/06/2014** à **14:10**

Je suis quand même étonnée de ne pas pouvoir récupérer mon apport que j'avais avant de me marier

le terrain je ne le demande pas et je ne demande rien pour la maison non plus
vendredi je vais voir mon notaire et j'en serai un peu plus je pense
prendre un avocat oui mais j'aurai tant aimé que tout se passe normalement
merci encore

Par **aguesseau**, le **30/06/2014** à **17:38**

vous pouvez éventuellement espérer récupérer votre apport si vous avez les preuves de ce
que vous avancez et que le tribunal vous donne raison.
je ne comprends pas pourquoi faire un contrat de mariage de séparation de biens si c'est pour
mettre votre argent dans un bien qui appartient à l'autre époux.

Par **francefrance**, le **01/07/2014** à **12:48**

Bonjour avant de mariée je ne savais pas que j'allais construire ma maison sur le terrain de
mon mari et c'est mon père qui a insisté pour faire son contrat
ayant eu des soucis plus jeune
Moi j'ai donc écouté mon père qui travaillait chez un notaire
j'étais jeune et voilà
OUI j'ai les preuves de cet apport et de nombreuses factures à mon non nom pour les travaux
de la maison
Vendredi j'en serai un peu plus et j'espère y arriver
car partir et dormir dehors avec mon fils la vie ne sera pas simple je pense
ENCORE merci pour votre aide

Par **francefrance**, le **01/07/2014** à **12:51**

Je pense que ce sera simple de retrouver mon apport personnel
mon appartement a bien été vendu et la somme doit se retrouver lorsque nous avons
demandé un crédit*

et la somme étant quand même importante les traces ne doivent pas s'envoler
Mais c'est vrai que j'y connais pas grand chose et là j'essaye de me renseigner avant le jour J
Merci encore

Par **francefrance**, le **01/07/2014** à **13:00**

Je vais essayer de contacter le crédit foncier pour savoir s'ils peuvent retrouver les traces de
cet apport
j'ai sous les yeux le plan de financement et je vois bien la somme de mon apport mais cela
fait 17 ans et la maison est à nous (enfin) a mon mari et elle est payée . Plus de crédit depuis
ce mois - ci

je suis désolée de vous poser tant de questions mais je dois m'informer
Bonne journée

Par **aguesseau**, le **01/07/2014** à **13:03**

le code civil prévoit que lorsque l'achat d'un bien commun est fait en partie avec des fonds propres d'un époux, la possibilité de prévoir dans l'acte d'acquisition une clause de remploi de fonds propres ce qui évite les problèmes en cas de séparation.

Par **francefrance**, le **01/07/2014** à **13:16**

Merci je viens de lire vos lignes mais tout est trop tard hélas pour moi depuis des années je demande à mon mari de venir avec moi voir le notaire pour ajouter des lignes à notre contrat mais il a toujours dit non je me demande encore pourquoi!!!!!!! 17 ans après
bonne journée

Par **aguesseau**, le **01/07/2014** à **13:45**

bjr,
je pense que vous avez compris pourquoi votre mari ne voulait rien modifier sur l'acte d'acquisition puisque la situation actuelle lui était favorable.
cdt

Par **francefrance**, le **01/07/2014** à **14:19**

OUI OUI et j'espère arriver à repartir avec mon apport qu'il garde sa maison qui est sur son terrain
c'est triste je trouve
merci encore

Par **Beny14**, le **19/07/2014** à **12:41**

Bonjour, j'aimerais avoir quelques réponses à mes questions svp...

Avec ma femme nous allons divorcer.

Nous avons construit une maison il y a 2 ans, nous avons pris une partie en crédit, et l'autre partie a été construite grâce à l'aide de dons de mon père. Mais des dons à tous les 2, des chèques posés sur le compte commun.

Comment cela vas se passer pour la séparation des biens svp?

Par **aguesseau**, le **19/07/2014 à 14:23**

bjr,

je suppose que la maison est un bien commun construit sur un terrain que vous aviez acquis tous les deux après votre mariage ce qui en fait un bien commun.

il faut séparer le financement du titre de propriété.

actuellement le bien appartient à la communauté et le partage se fera 50/50.

si votre père a fait des donations, elles auraient dues faire l'objet d'actes notariés ce qui aurait permis de connaître le donataire soit vous, soit à la communauté.

en l'absence d'acte de donations, il faudrait connaître le nom du bénéficiaire figurant sur les chèques mais s'ils ont déposés sur le compte de la communauté, cela signifie qu'il s'agit de donations faites à la communauté.

selon votre message, il apparait que les dons ont été faits à la communauté et non à vous seule donc si vous vendez le bien immobilier chacun récupérera 50% du prix de vente, si vous conservez le bien après le divorce, vous serez chacun propriétaire de 50% du bien.

cdt

Par **Beny14**, le **19/07/2014 à 14:33**

Merci de votre réponse rapide.

Je n'ai donc aucun moyen de pouvoir récupérer l'argent donné par mon père?

Aucun acte notarié a été effectué malheureusement, les chèques ont été donné de mains en mains, a nos noms et posés sur notre compte joint.

Même avec les preuves d'historique que tous ses dons viennent de comptes à mon père?

Par **aguesseau**, le **19/07/2014 à 18:22**

le problème c'est que je ne vois pas comment vous pouvez prouver que les donations reçues de votre père ont été faites à vous personnellement et non à la communauté.

d'ailleurs je pense que dans l'esprit de votre père et du votre (vous et votre mari) c'était des donations à la communauté.

votre père est-il vivant pour indiquer à qui il destinait ces donations.

cdt

Par **Beny14**, le **19/07/2014 à 18:31**

Oui mon père est vivant, mais ça parole suffit elle?

Par **aguesseau**, le **19/07/2014** à **20:16**

ce sont les juges qui décideront si le témoignage de votre père est probant ou pas.
ce qui est important c'est si à l'époque des donations, votre père les destinait à vous seule ou à la communauté.

aujourd'hui au vu de la situation de votre couple, il est probable que votre père dira qu'il s'agit de donations faites exclusivement à sa fille mais le juge n'est pas obligé de le croire.

Par **Lag0**, le **20/07/2014** à **12:21**

[citation]malheureusement, les chèques ont été donné de mains en mains, [s]a nos noms[/s] et posés sur notre compte joint. [/citation]

Bonjour,

Si les chèques étaient libellés à Monsieur et Madame, pas trop de doute sur les bénéficiaires de la donation...

Par **Beny14**, le **20/07/2014** à **12:32**

Je ne récupérerai donc pas les donations de mon père?

Par **Lag0**, le **20/07/2014** à **12:35**

Encore une fois, si ces donations ont été faites à la communauté, je ne vois pas pour quelle raison vous les récupéreriez en totalité !

Par **Beny14**, le **20/07/2014** à **12:36**

Merci de vos réponses

Par **tiby**, le **20/01/2016** à **22:32**

Bonjour,

Mon ami s'est séparé de sa compagne. Elle a apporté 400 000 euros pour la construction d'une maison sur un terrain acheté par les 2 parties. Mon ami a construit cette maison et a payé les crédits avec sa compagne. Cette maison est évaluée à 750 000 euros. Son ex-compagne dit qu'elle veut récupérer sa mise de départ et qu'elle ne lui donnera rien car le

travail en droit n'est pas reconnu. A t-elle raison ? Ils ne sont ni mariés, ni pacsés.

Merci.

Par **amajuris**, le **21/01/2016** à **18:04**

bonjour,

si le terrain appartient à 50/50 à votre ami et son ex, la propriété de la maison construite dessus est identique.

ensuite il faudrait savoir si les 400000 € investis par l'ex-compagne sont mentionnés dans un acte ou sur des factures.

la compagne pourrait non pas demander les 400.000 € investis à l'origine mais demander à en tenir compte dans l'augmentation de la valeur du bien.

si par exemple les 400.000 € représentaient 80 % de la valeur du bien au début, elle peut réclamer les 80 % de la valeur actuelle du bien.

pour les travaux, il faudrait savoir quel est le titulaire des factures d'achat des matériaux pour se les faire rembourser au moins partiellement, effectivement très souvent les tribunaux saisis de litiges similaires ne tiennent pas compte de la main d'oeuvre fournie.

en l'absence d'accord, il faudra saisir le tribunal.

salutations.

Par **lucie88**, le **08/04/2016** à **01:44**

bonjour,

mon mari a construit un petit chalet sur la propriété de ses parents, son papa est décédé, comment sa se passe pour la succession doit on le repayer aux frères et sœurs.

Par **cocotte1003**, le **08/04/2016** à **10:28**

Bonjour, si le terrain appartient toujours à votre beau père, tout ce qu'il y a dessus lui appartient donc appartient à la succession. Votre mari peut faire valoir les factures des travaux qu'il a effectués mais pas les heures de travail, cordialement

Par **amajuris**, le **08/04/2016** à **10:57**

bonjour,

le chalet appartenait aux parents de votre mari puisque construit sur leurs terrains.

suite au décès de votre beau-père, le terrain appartient à ses héritiers pour une part et votre belle-mère pour l'autre part, le chalet appartient à votre belle-mère et et aux héritiers de votre beau-père.

salutations

Par **sandrine1920**, le **15/04/2016** à **21:15**

bj mon mari a racheter la maison de ses parentS lorsque que nous attendions notre enfant mais nous etions pas marier mon mari a pris le credit a son nom et prelever a sa banque jusqua ce jours cela fait 18 ans sur 20 ans aujourd'hui cela fait 3 ans que je suis marier avec lui et na jamais voulu aller au notaire jai fait tout les travaux moi meme avec mes economie et heritage de mon pere je veux divorcer esque jai droit a quelques chose sur la maison?

Par **Aufrere stephanie**, le **13/06/2016** à **13:47**

Mon ex conjoint et moi avons rénover une maison(qu'il a eu en donation par sa mère) décédée depuis quelques années.séparer depuis 2 ans maintenant.nous avons souscrit plusieurs emprunts pour la rénovation de la maison.nous remboursions les emprunts sur notre compte commun.aucun de nous habite dans cette maison.cette maison sera l'héritage de notre fille qui a 8 ans.mon ex conjoint a refait sa vie depuis comment cela se passera t'il si il se remarie sans faire de contrat de mariage,sachant que j'ai payé la moitié des emprunts(compte joint)et que je n'ai rien récupérer sur cette maison depuis notre separation.comment cela se passera t'il si il vend la maison pour notre fille?merci de votre réponse.cordialement.

Par **amajuris**, le **13/06/2016** à **15:12**

Bonjour,

En matière immobilière, le titre prime la finance.

Dans votre situation la maison est un bien propre de votre ex-mari peu importe qui a investi dans la rénovation de ce bien.

Comme vous parlez d'ex-conjoint, cela signifie que vous étiez mariés et que vous avez divorcé.

Il fallait que la communauté demande une récompense à votre ex-conjoint puisqu'elle a financé un bien propre.

Si vous n'avez rien demandé lors du divorce, vous aurez du mal à récupérer quoique ce soit. Vous pouvez commencez à faire le compte des sommes que la communauté a investi dans ce bien.

Salutations

Par **JL196271**, le **28/08/2016** à **04:46**

Bonjour,

Mon épouse et moi-même sommes mariés sans contrat.

Celle-ci a reçu plusieurs donations de ses parents au fil du temps dont un terrain que nous avons ensuite loti.

Sur les 14 lots, 12 ont été vendus, 1 est utilisé pour construire notre maison et le dernier va servir à construire la maison des parents de Mme.

Or, il semble que cette maison financée par mes beaux-parents, construite sur le terrain de mon épouse appartiendra à celle-ci.

Notre notaire nous propose une convention de constitution de droit de superficie. Est-ce vraiment indispensable ? Quels sont les risques de ne pas procéder à la signature de cette convention ? Les beaux-parents peuvent-ils être "soupçonnés" d'avoir donné cette maison parce qu'ils l'ont financé ?

Merci
Cordialement

Par **amajuris**, le **28/08/2016** à **11:23**

Bonjour,

ce qui est construit sur un terrain appartient au propriétaire du terrain.

donc ce qui est construit sur le terrain appartenant à votre épouse lui appartiendra comme bien propre.

si vous ne faites rien, tout appartiendra à votre épouse et non à la communauté avec des risques pour vous en cas de divorce sauf à prouver que la communauté a financé les biens propres de votre épouse.

je ne vois pas à quels soupçons, vous faites allusion.

vos beaux-parents ont donné des terrains à leur fille, sur un des terrains donnés, ils construisent une maison qui appartiendra automatiquement à votre épouse.

au contraire, cela permet de rendre propriétaire d'un bien votre fille sans passer par un acte notarié engendrant des frais.

j'ignore si cela peut être considéré comme une donation déguisée qui comporte un risque si vos beaux parents et leur fille se fâchent.

si les donations comportent un droit de retour, si votre épouse décède avant ses parents, les biens donnés retourneront à vos beaux-parents.

salutations

Par **JL196271**, le **28/08/2016** à **11:45**

Merci pour la rapidité de votre réponse.

La maison va être financée par mes beaux-parents et appartenir à mon épouse, çà j'ai compris.

Ce que j'ai compris de notre notaire c'est qu'en ne rédigeant pas une convention de constitution de droit de superficie (qui attribuerait donc la propriété du bien aux beaux-parents), les services fiscaux assimile le financement de cette maison par mes beaux-parents à une donation à mon épouse, laquelle ne récupérerait ce bien qu'au moment de la succession (elle est fille unique en plus). Autre remarque, cette maison sera la résidence principale de mes beaux parents.

Je me demande donc si ce risque de voir le fisc requalifier cette opération en donation

(taxable car d'autres donations antérieures de moins 10 ans ...)est si important ?
Merci encore

Par **Axmoce**, le **02/09/2016** à **22:12**

Bonsoir

Nous avons construit une maison sur un terrain m appartenant . Divorcé depuis 2012 nous vendons la maison le juge a mandaté un expert pour la valeur de la maison à 525000€ mais invendable à ce prix

Aujourd'hui vendue à 370000€ avec l accord de ex mme la récompense est elle calculée sur le prix de la vente ou de l estimation,?

Merci

Par **Grizli**, le **02/09/2019** à **17:50**

Bonjour,

Je suis séparée depuis 10 ans.

A l'époque mon mari ne voulait pas divorcer car il estimait ne rien avoir à me donner (pension, indemnités...) J'ai donc laissé passer les années et me suis débrouillé seule avec mes 3 enfants (aujourd'hui ils ont tous quittés le foyer). J'ai entretenu la maison et financé seule les réparations (à savoir qu'il n'y avait plus de crédit)

Nous nous sommes mariés sous le régime de la séparation de biens. Nous avons construit une maison sur un terrain que j'ai reçu en donation. Aujourd'hui mon mari se réveille et a lancé une procédure de divorce. Il souhaite que sa part revienne aux enfants mais je ne souhaite pas vendre la maison et je n'ai pas les moyens de la lui verser. Pendant 10 ans il ne s'est pas inquiété de savoir comment je m'en sortait financièrement et j'ai eu des années galères (7800 € de revenus annuel)

Quels sont mes droits et que puis je faire ?

Le notaire me dit que la maison m'appartient et qu'il n'a aucun droit mais qu'il peut réclamer une récompense. Comment peut elle être estimée ?

Avec mes remerciements

Par **amajuris**, le **02/09/2019** à **18:50**

bonjour,

effectivement le terrain et la maison sont des biens propres à vous.

je suis surpris que le notaire utilise le terme de récompense qui est une indemnité due, lors de la liquidation de la communauté entre époux, par un époux à la communauté ou l'inverse.

dans le régime de séparation de biens comme le votre, il n'existe pas de communauté donc pas de récompense.

par contre, votre mari s'il a participé sur des fonds propres au financement de votre bien propre, il dispose à votre égard d'une créance qu'il devra établir mais à l'inverse vous pourrez tenir compte de l'absence d'aide pour élever ses enfants pendant 10 ans alors que dans le cadre du mariage, votre mari avait des obligations prévues par l'**article 203 du code civil** qui dispose:

[quote]

Les époux contractent ensemble, par le fait seul du mariage, l'obligation de nourrir, entretenir et élever leurs enfants.

[/quote]

salutations

Par **Grizli**, le **02/09/2019** à **21:01**

Je vous remercie beaucoup pour votre réponse...

Petite précision, nous avons fait un prêt pour la construction de notre maison, remboursé par tous les 2 en fonction de nos moyens.

Il me dit vouloir me laisser la maison à la condition que je verse sa part aux enfants si je venais à vendre cette dernière. Dois je faire estimer la valeur de la maison et comment évaluer ce que je dois donner aux enfants ? car nous devons tout de même être d'accord au moment du divorce, non ? J'avoue que je suis perdue...

Recevez mes cordiales salutations

Par **dd59830**, le **16/09/2019** à **18:19**

Bonjour

Comment calcul t 'on la recompense dans ce genre de litige?.

Je suis en instance de divorce sans contrat de mariage

J 'ai bati sur le terrain de mon épouse.

aujourd'hui elle me réclame la valeur à ce jour du terrain .

Nos salaires sont repartie en 70% 30%

Si la maison est vendu 400000€

la valeur du terrain lors de la donation l'année de la construction 100 000€.

aujourd'hui la valeur du terrain est de 200 000€ car il n'y a plus de COS à l'inverse du jour de la donation

comment est calculé la récompense ?

merci de votre retour

Par amajuris, le 01/06/2020 à 13:57

bonjour,

la communauté a bâti sur un terrain bien propre de votre épouse, donc la maison appartient à votre épouse.

si vous divorcez, votre épouse devra une récompense à la communauté pour l'argent investi dans ce bien propre.

vous ou vos avocats devez calculer la somme investie par la communauté dans ce bien propre.

vous pouvez consulter ce lien qui correspond à votre situation:

<https://www.village-justice.com/articles/recompenses-quand-calcul-impose,12970.html>

salutations

Par Alfran15, le 02/04/2021 à 14:44

Ma père vient de décéder. Seul ma mère reste donc usufruitiere du terrain qu'ils m'ont donné il y a plus de 30 ans et surlequel nous avons fait construire une maison avec mon épouse.

Nous avons bien compris que nous devons attendre que ma mère soit également décédée pour pouvoir vendre cette maison. Cependant ma mère peut ellerevenir (devant notaire bien sûr) sur la clause d'inaliénabilité et sur son usufruit afin de nous permettre de vendre. Je précise qu'elle est tout à fait d'accord pour le faire mais en a t-elle le droit ?

Précision: j'ai deux soeurs qui ont bénéficié comme moi d'une donation, au même moment.

(Donation partage).

Merci

Par **amajuris**, le **02/04/2021** à **15:12**

bonjour,

si vos parents vous ont fait donation de la pleine propriété du terrain, votre mère ne peut pas en avoir l'usufruit.

vous devez vérifier les clauses exactes de l'acte de donation.

s'il existe une clause d'inaliénabilité dans l'acte de donation, votre mère doit consentir à la vente.

salutations

Par **Alfran15**, le **02/04/2021** à **15:33**

C'est une donation de la nue propriété. Excusez moi je me suis mal exprimée.

Ma mère consent sans problème mais on se demande simplement si elle en a la possibilité (de renoncer).

Par **amajuris**, le **02/04/2021** à **17:23**

dans ce cas, votre mère devra vous faire donation (acte notarié) de l'usufruit pour le bien dont vous n'avez que la nue-propriété.

Par **Alfran15**, le **02/04/2021** à **17:45**

OK Merci. Même en cas de donation partage donc ? Mes soeurs n'ont pas à valider cela et ma mère est libre de me faire cette donation de l'usufruit ?

C'est ça que nous n'avions pas compris car la notaire à qui nous avons juste parlé vite fait de cela (au moment du décès de mon père) nous ayant parlé de 5 ans d'attente avant de pouvoir vendre même après le décès de ma mère !!! Cela nous a un peu perturbés il est vrai... Bon ce jour là nous n'étions pas là pour ça mais quand même, on n'a pas compris pourquoi il fallait attendre 5 ans alors qu'il est bien écrit sur l'acte de donation que je serais propriétaire au

décès de mes deux parents.

Et donc même avant si ma mère signe cet acte dont vous me parlez...En fait ce terrain donné à l'époque, elle n'en a aucune utilité puisqu'elle n'y habite pas. C'est nous qui y habitons et qui l'entretiens depuis plus de 30 ans.

J'espère avoir bien saisi et que nous pourrons faire comme ça. merci