



Divorce : propriété de la construction d'un bien sur un terrain d'un époux et droit à récompense

publié le **08/10/2012**, vu **37261 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Le 26 septembre 2012, la Cour de cassation a jugé qu'un bien construit durant le mariage sur le terrain appartenant en propre à l'un des époux constitue un bien propre de l'époux propriétaire du terrain et non un bien commun des époux (Cass. Civ. I, 26 septembre 2012, N° de pourvoi: 11-20196).

Après le mariage d'une personne, il faut distinguer :

- les **biens communs** entre les époux, dits « acquêts » de communauté, qui sont les biens acquis pendant le mariage par les époux ;
- les **biens propres**, c'est à dire ceux qui appartiennent exclusivement à un époux parce qu'il les possédait avant le mariage ou parce qu'il les a reçus par succession ou donation durant le mariage.

Selon les articles 552 et 1406 du code civil, l'immeuble construit sur le terrain propre à l'un des époux, pendant la durée du mariage et à l'aide de fonds provenant de la communauté, constitue lui-même un bien propre, sauf récompense due par l'époux à la communauté.

La récompense, c'est-à-dire l'indemnité, est égale au profit subsistant quand la valeur empruntée a servi à acquérir, à conserver ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la liquidation de la communauté, dans le patrimoine emprunteur, en application de l'article 1469, alinéa 3, du même code.

En l'espèce, après le prononcé du divorce de Monsieur X et de Madame Y, un différend les a opposés sur la récompense due par l'épouse à la communauté au titre du financement de la construction, pendant le mariage, d'une maison d'habitation sur un terrain lui appartenant en propre.

Les juges d'appel ont considéré que si les relevés de comptes bancaires de Madame Y permettaient d'établir que sa mère avait effectué plusieurs versements, ces quelques éléments ne prouvaient pas que la construction de l'immeuble avait été financée intégralement par Madame Y, compte tenu que la somme versée étant insuffisante à permettre l'édification d'une maison d'habitation.

Ainsi, selon ces juges, la maison constituait un acquêt de communauté et une récompense était due par la communauté à Monsieur X au titre de son apport dans la construction du bien commun, à hauteur de la moitié de la valeur de l'immeuble litigieux.

Cependant, la cour de cassation a cassé et annulé l'arrêt d'appel en jugeant « *qu'en statuant ainsi, alors que l'immeuble litigieux, édifié sur un terrain propre de l'épouse, constituait lui-même un bien propre, et que cette dernière devait à la communauté une récompense égale, non à la valeur du bien, mais à la plus-value procurée par la construction au fonds sur lequel celle-ci était implantée et déterminée d'après la proportion dans laquelle les fonds empruntés à la communauté avaient contribué au financement de l'amélioration du bien propre de l'épouse, la cour d'appel a, par refus d'application, violé les textes susvisés* ».

Par conséquent, aucune récompense n'est due par un époux à la communauté, lorsque la construction est édifiée sur le terrain lui appartenant en propre, n'ayant pas été réglée avec des fonds provenant du ménage.

Ce n'est que lorsqu'il a tiré un profit personnel des biens de la communauté, que l'époux en doit la récompense dont le montant est fixée non pas selon la valeur du bien mais sur la plus-value procurée par la construction et d'après la proportion dans laquelle les fonds communs ont contribué au financement de la construction.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com