



Contrat de séparation de biens

Par **CelineM**, le **22/05/2009** à **18:39**

Bonjour,

Avec mon mari nous avons conclu lors de notre mariage un contrat de séparation des biens. Aujourd'hui son pere veut lui donner A LUI SEUL un terrain. Nous ferons ensuite construire notre maison a tous les 2 sur ce meme terrain.

Aussi, je pense au pire et m'inquiete pour l'avenir. Qu'en est-il si je devais quitter la maison familiale ? Aurais-je des droits sur cette maison, mon mari aurait-il le droit de me mettre dehors ?

Je voudrais savoir si, pour me protéger, il est indispensable de demander a mon beau pere de nous faire une donation a tous les 2.

En vous remerciant,

CélineM

Par **ardendu56**, le **22/05/2009** à **20:05**

CelineM, bonjour

La maison est bâtie sur le terrain d'un des conjoints
Il arrive fréquemment qu'un des conjoints possède un terrain qui fait partie de son patrimoine propre et que le couple investisse ses avoirs communs pour y faire construire. **Attention, dans ce cas, le propriétaire du terrain devient également le propriétaire de la maison qui y est construite (c'est ce que l'on appelle le droit d'accession).** L'autre conjoint ne devient donc en aucun cas propriétaire du bien nouvellement construit.

En cas de divorce, il/elle ne pourra prétendre qu'à une indemnisation pour ce qu'il/elle a investi dans le bien. En pratique, on utilise souvent un contrat matrimonial contenant une clause de rapport : **le conjoint propriétaire fait entrer le terrain dans le patrimoine commun.** Ainsi, les deux conjoints seront propriétaires et du terrain, et de la maison.

Séparation de biens

Si les conjoints sont mariés sous le régime de la séparation de biens, il n'y a pas de patrimoine commun. **La maison sera soit la propriété exclusive de l'un des conjoints, soit leur appartiendra en indivision.**

Si la maison est la propriété exclusive de l'un des conjoints, elle lui revient après le divorce. Au pire, le conjoint propriétaire devrait payer une indemnité à l'autre pour autant que ce dernier ait investi dans le logement en payant certains travaux de rénovation, en contribuant au remboursement de l'emprunt, etc. pour pouvoir prétendre à cette indemnisation, le conjoint doit prouver deux choses :

- qu'il a effectivement investi dans le bien immobilier de l'autre
- qu'il fasse état d'une cause sur laquelle il peut baser sa revendication (il peut ainsi alléguer qu'il s'agit d'une donation qu'il révoque, d'un prêt qu'il avait consenti...).

Les deux conjoints sont propriétaires (en parts égales ou non) de la maison qui se trouve donc en indivision. Chacun peut demander la sortie d'indivision et la vente du bien immobilier. Chaque conjoint aura droit à une partie du prix de vente en fonction de sa part dans le bien immobilier. Il s'agit ici de la part telle qu'elle est définie dans l'acte d'achat. Par exemple, l'acte d'achat stipule qu'Albert possède 1/3 de la maison tandis qu'Anne en possède les 2/3. Le partage se fera sur cette base, quelle que soit la somme réellement investie par chacun des époux. Il est fréquent aussi que l'acte d'achat mentionne que les conjoints sont tous deux propriétaires pour moitié alors qu'en réalité, un des deux a payé seul la totalité du prix du bien ; le partage se fera donc 50/50. Dans ce cas-ci, le conjoint qui a tout payé peut essayer d'obtenir une indemnité de l'autre. Mais ici comme ci-dessus, il/elle devra apporter la preuve du paiement et une cause sur laquelle il/elle appuie sa requête (par exemple, j'ai tout payé (ou plus que mon conjoint), mais ce n'était qu'un prêt).

Attention ! Lorsque la maison sert de logement familial, la jurisprudence admet - sur base de divers raisonnements - qu'aucune indemnité ne peut être réclamée, même si l'un des conjoints a financé seul le bien immobilier.

J'espère que ces renseignements vous aideront à trouver la bonne solution.
Bien à vous.

Par **CelineM**, le **22/05/2009** à **20:24**

Merci beaucoup pour votre réponse détaillée.

Maintenant je sais que le terrain ET la maison appartiendront à mon mari exclusivement, sauf si mon beau père décide de nous donner le terrain à tous les deux. (pour cela j'imagine qu'il faut passer devant le notaire pour qu'il le stipule dans notre contrat ?)

De plus, si j'ai bien compris, comme la maison sera notre habitation familiale, si il y avait un pb je ne pourrais pas réclamer d'indemnités.(?)

Est-ce bien légitime de me poser toutes ces questions? Mon beau père me prend déjà pour une grippe sous ! Je veux juste être sûre que si ça tournait mal je ne me retrouverai pas à la rue

Par **ardendu56**, le **22/05/2009** à **21:24**

CelineM, re bonsoir

"mais Es ce bien légitime de me poser toutes ces questions? Mon beau pere me prend déjà pour une grippe sous ! Je veux juste etre sure que si ca tournait mal je ne me retrouverai pas a la rue"

Prévoir l'avenir me semble légitime, personne ne sait de quoi il sera fait. Prévoyance est mère de sureté.

"comme la maison sera notre habitation familiale, si il y avait un pb je ne pourrais pas réclamer d'intemnités.(?)"

Séparation de biens et indivision

La maison sera soit

- la propriété exclusive de l'un des conjoints,

- soit leur appartiendra en indivision.

En indivision vous aurez 50% de la valeur de la maison. Estimation par un notaire, au moment du divorce, en non pas au vu de l'emprunt

Prix de la maison : 2 = 50% (moins les frais de notaire...).

"Je veux juste etre sure que si ca tournait mal je ne me retrouverai pas a la rue"

Il est sûr que SI "ça tourne mal" l'un de vous 2 devra quitter la maison.

Contactez un notaire à la maison de justice et de droit, conseils gratuits. Vous seriez totalement rassurée.

Bien à vous.

Par **CelineM**, le **22/05/2009** à **21:38**

Merci beaucoup :)

Je vais contacter mon notaire des lundi mais au moins je sais quel discours tenir en attendant.