



Divorce maison construite sur le terrain de ma femme

Par **jbaratte**, le **10/11/2014** à **18:01**

Je sais qu'une maison appartient au propriétaire du terrain, mais mon cas est un peu complexe. Nous sommes mariés sous le régime de la communauté. Ma femme possède un terrain. A côtés de ce terrain se trouvait un chemin d'à peu près 100m² que nous avons acheté en commun. Notre terrain est donc composé d'une parcelle principale qui lui appartient et d'un bout de terrain qui nous appartient à tous les deux. Nous avons construit une maison sur ce terrain. Le fait d'avoir acheté ce chemin nous avait permis d'augmenter la taille du terrain et donc d'avoir un POS plus grand pour faire une plus grande maison. Sur le permis la maison est posée intégralement sur sa parcelle.

Pour construire la maison, nous ne sommes pas passés par une entreprise. Nous avons embauché un maçon et nous avons acheté les matériaux. J'ai bien sur toute les fiches de paye ainsi que la plupart des factures de matériaux. D'autre part, l'argent pour construire ne vient pas d'un prêt mais d'un appartement que nous avons acheté en commun puis revendu. 1ère question. Est ce que la maison lui appartient à 100% 2ième question s'il elle est bien propriétaire de la maison comme je le pense. Est ce que je pourrai bien obtenir la récompense sur la plus value alors que je ne suis pas passé par un constructeur? Merci d'avance pour vos réponses.

Par **domat**, le **10/11/2014** à **18:16**

bjr,
si la maison est construite sur la parcelle appartenant exclusivement à votre épouse, la maison lui appartient en totalité.
dans le cadre de la dissolution de la communauté, comme la communauté a financé le bien propre de votre épouse, elle doit une récompense à la communauté.
les règles du code civil (article 1469) concernant le calcul sont relativement complexes.
" La récompense est en principe égale à la plus faible des sommes entre la dépense initiale et le profit subsistant, retiré par l'époux concerné au moment du partage.

Avec deux précisions importantes.

1. La récompense ne peut être inférieure à la dépense initiale quand celle-ci était nécessaire

à la vie quotidienne.

2. Quand la dépense a servi à acquérir, conserver ou améliorer un bien, la récompense est égale à la plus-value acquise par ce bien au jour du partage. "

source: <http://droit-finances.commentcamarche.net/contents/1034-divorce-recompenses-des-epoux>

vous pouvez également consulter ce lien:

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

cdt

Par **jbaratte**, le **10/11/2014** à **18:43**

Merci pour votre réponse,

Par contre j'avoue ne pas très bien comprendre le calcul de la récompense.

Par exemple dans mon cas la construction de la maison a couté 180000€. Je pense qu'aujourd'hui la maison vaut 450000€. A quoi ai je droit?

$180000\text{€}/2$ ou $(450000\text{€} - \text{le prix de son terrain fonction du m}^2 \text{ constructible})/2$ ou la plusfaible des 2 sommes.

Si d'ici le divorce elle fait des travaux dans le jardin est ce de l'argent perdu pour moi?