



## divorce propriétaire de bien

Par **laguine**, le **21/03/2009** à **14:33**

Marié depuis deux ans ,en séparations de bien ( contrat de mariage) propriétaire d'un terrain avant mon mariage , nous avons construit une villa sur ce terrain est le prêt est en commun , mais remboursé sur mon compte personnel . qui est propriétaire ? que vat-il se passer ?

Par **ardendu56**, le **21/03/2009** à **18:53**

qui est propriétaire ? que vat-il se passer ?

A savoir, indivision ou non pour la maison ???

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. 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.

La maison est construite sur le terrain d'un des époux :

- Cela s'appelle le "Droit d'accession"

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. 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. (Ce qui n'est pas votre cas, marié sous la "Séparation de biens")  
J'espère avoir répondu à vos questions.  
Bien à vous.

Par **laguine**, le **21/03/2009** à **19:09**

Merci pour vos détails , par contre pouvez - vous me dire si je dois rembourser à mon conjoint le moitié du montant des échéances payées , nous remboursons depuis septembre 2008 sur le compte commun , depuis décembre 2008 les échéances sont prélevées sur mon compte personnel sur lequel est viré mon salaire , et mon épouse est partie de la maison depuis début mars . merci de votre réponse ;

Par **ardendu56**, le **21/03/2009** à **22:05**

Votre notaire estimera la part de votre épouse et l'indemnité en sera déterminée. Elle sera plus importante que la moitié des échéances.  
Tout sera calculé, aussi gardez bien les preuves que vous payez seul l'emprunt.  
Je ne peux vous en dire plus.  
Bien à vous.