



## TERRAIN FINANCÉ SEULE MAIS ACTE NOTARIÉ EN INDIVISION

Par **rosalui**, le **06/09/2012** à **21:40**

Bonsoir,

Merci d'avance pour votre aide, pour vos réponses !

Vie maritale en 1996

acquisition d'un terrain constructible, financé sur mes deniers propres : paiement comptant chez le notaire (quittance remise par le notaire précisant l'origine du chèque, original de mon relevé de banque) MAIS acte notarié en indivision 50/50

Construction d'une maison : 4 prêts bancaires (prélèvement sur un compte joint - créé uniquement pour ces échéances d'emprunt -).

Je tiens à préciser que ce compte joint M.Mme a toujours été alimenté par Mme. M. n'a pas payer un seul centime de sa part de remboursement.

Séparation en 2006.

J'habite cette maison avec notre fils, lycéen.

Je continue de payer la totalité des prêts en cours.

M.souhaite vendre le bien et récupérer sa part ....50/50 !!!!

QUESTION : Puis-je faire valoir l'article 552 du Code Civil qui dit que "la possession du sol entraîne la possession du dessus" ?

Le terrain a été mis aux deux noms, certes (grave erreur de ma part à l'époque) mais il a été financé par moi-seule !

Merci de vos conseils éclairés.

Par **youris**, le **06/09/2012** à **22:01**

bjr,

le principe est que le titre prime la finance donc comme l'acte d'achat du terrain mentionne une acquisition en indivision 50/50 tout ce qui est construit dessus suit la même répartition. à défaut d'accord amiable, vous devrez entamer une procédure devant un tribunal en prouvant la réalité de vos financements.

l'article que vous mentionnez est à l'avantage de votre conjoint puisqu'il est propriétaire à 50% du terrain.

en conclusion vous devrez prouver devant le tribunal que le titre de propriété n'est pas le reflet de la réalité du financement.

comme je le dis souvent le titre doit refléter la réalité du financement en plus pour ne rien n'arranger vous étiez en concubinage c'est à dire juridiquement des étrangers l'un pour l'autre. je pense que le notaire a du vous mettre en garde lors de l'achat du terrain.

cdt

" quand on aime, on ne compte pas; quand on n'aime plus, on commence à compter".

Par **rosalui**, le **06/09/2012** à **22:19**

Merci infiniment pour votre réponse rapide !

eh bien, non, le notaire, à l'époque (si je puis me permettre) ne m'a aucunement mise en garde ni fait part de conseils ....

Vous comprendrez que je me suis un peu documentée depuis et suis allée à la pêche aux informations.

Une jurisprudence dit que la répartition du prix de vente d'un bien entre concubins est proportionnelle au financement de chacun dans l'acquisition.

Autrement dit, le financement prévaut sur l'acte notarié.

Puis-en en conclure que ceci pourrait être valable pour le terrain acheté avec mes deniers propres ?

Merci à vous.

Par **youris**, le **06/09/2012** à **22:51**

bjr,

le principe est bien que le titre prime la finance,

je n'ai pas exclu dans mon message que si vous pouviez prouver la réalité du financement vous obteniez plus ou moins satisfaction mais pour cela il faudra une procédure devant un tribunal en l'absence d'accord amiable.

mais le résultat sera selon la pertinence des preuves apportées et surtout l'appréciation souveraine des juges du fond.

vous pouvez consulter cet arrêt de la cour de cassation sur legifrance dans une situation presque similaire:

Cass. Civ. 1re, 31 mai 2005 (pourvoi n° 02-20.553), cassation ; publié au Bull. Civ. I dont l'attendu est clair:

"Qu'en se déterminant ainsi, alors que, sous le régime de la séparation de biens, le bien appartient à celui dont le titre établit la propriété sans égard à son financement, la cour d'appel a violé le texte susvisé, par fausse application ;".

cdt

Par **rosalui**, le **07/09/2012** à **07:21**

Merci beaucoup Youris !

En effet, je vais aller consulter cette jurisprudence !

Dans mon cas, avant d'engager une procédure, je vais présenter à mon ex-concubin le détail de tout ce que j'ai financé dans NOTRE MAISON :

- le terrain dans sa totalité
- la totalité des emprunts bancaires depuis le début à ce jour

Preuves à l'appui bien sûr !

et lui réclamé la moitié de ce qu'il aurait du financer, puisque achetant en indivision, l'intention de chacun était donc de payer à parts égales.

Je trouve simplement déplacé de sa part de venir me réclamer aujourd'hui la moitié d'un bien pour lequel il n'a absolument pas payer durant notre vie commune mais depuis notre séparation le moindre centime !!!

Vous comprendrez mon interrogation, ma surprise aussi.

En tous cas, merci pour votre aide.

Par **janus2fr**, le **07/09/2012** à **07:25**

[citation]Je trouve simplement déplacé de sa part de venir me réclamer aujourd'hui la moitié d'un bien pour lequel il n'a absolument pas payer durant notre vie commune mais depuis notre séparation le moindre centime !!! [/citation]

Bonjour,

De toute façon, il faut bien que vous sortiez de l'indivision d'une façon ou d'une autre, donc cette crise n'est pas veine.

En effet, si votre ex-concubin ne fait rien aujourd'hui, il reste, dans les titres, propriétaire à 50% du terrain et de la maison.

Tôt ou tard, quelqu'un réclamera sa part, lui ou ses futurs héritiers.

Il faut donc bien, au minimum, que Monsieur vous revende officiellement ses parts de façon à ce que vous deveniez seule propriétaire.

Par **rosalui**, le **07/09/2012** à **07:29**

Re-bonjour !

est-ce la même législation en cas :

\* de mariage (régime séparation de biens)  
\* de concubinage

Merci d'avance.

Par **rosalui**, le **07/09/2012** à **07:43**

Re-bonjour,

je viens de prendre connaissance de la jurisprudence dont vous faites mention.

Le cas évoqué n'est pas tout à fait le même, il s'agit d'achat de titres de capitalisation !

Dans mon cas, il s'agit :

- du financement d'un terrain
- du financement d'un bien acheté en indivision

Merci

Par **rosalui**, le **07/09/2012** à **07:51**

Merci JANUS2FR !

Sachez que je souhaite également sortir de cette situation inconfortable pour chacun !

Mais ce sera le moment de faire les comptes ce que Monsieur ne voit pas sous cet oeil !

s'il a mis 3 billes dans la maison, il en récupérera 3

s'il en a mis 5, il en récupérera 5

et s'il n'en a mis AUCUNE ??????

On est bien d'accord, qu'il me doit la moitié des échéances de prêts que j'ai réglée à sa place depuis 15 ans maintenant ?

Qu'il me doit également la moitié de la valeur du terrain ?

Merci pour votre aide !

Par **youris**, le **07/09/2012** à **11:13**

bjr,

vous pouvez consulter ce lien:

<http://www.jurisprudentes.net/En-separation-de-biens-et-en.html>  
cdt

Par **rosalui**, le **07/09/2012 à 19:03**

Merci à vous !

Par **Xavier2117**, le **16/11/2012 à 21:09**

Bonsoir,

Ma situation ressemble à la votre... J'étais propriétaire d'un appartement avant de me marier (séparation de biens) . Vente de mon appartement pour acheter une maison. Apport uniquement de ma part, comme le paiement du crédit tout les mois depuis 5 ans.

Comme vous, j'ai suivi à l'époque les fameuses raisons du cœur... Et nous ai mis à 50/50 sur le nouveau bien.

En plein divorce, l'ordonnance de non conciliation m'a laissé la jouissance de la maison, charge à moi de payer seul le crédit ( ce qui a toujours été le cas), sans aucune récompense lors dissolution... Et en plus je devrais lui verser un loyer... Bref avez vous trouvé une solution? Avez vous des pistes?

Merci

Par **delmasjeanpierre**, le **04/11/2016 à 11:33**

bonjour, je viens de rompre le pacs avec ma compagne. Je compte conserver la maison qui est en indivision 50/50. Or lorsque nous avons acheté en 2002 le terrain destiné à recevoir la maison nous n'étions pas encore pacsés, mais nos deux noms figurent sur l'acte d'achat alors que c'est moi seul qui ait financé cet achat. Mon banquier me dit que je peux intégrer la valeur du terrain de l'époque dans le montant du rachat de la soulte. Est-ce exact ? merci pour votre réponse qui m'aiderait beaucoup dans la suite de mes démarches pour racheter la maison.

Par **youris**, le **04/11/2016 à 11:39**

bonjour,

un banquier n'est pas forcément un juriste.

en matière de propriété immobilière, ce qui compte c'est le titre de propriété et non son financement surtout si rien n'est indiqué sur l'acte d'achat du bien quant à son financement.

la propriété du terrain et de la maison construite dessus appartient aux propriétaires du terrain dans les proportions figurant à l'acte d'achat du terrain.

je vous conseille de prendre l'avis d'un notaire.

salutations

Par **heure**, le **03/03/2024** à **11:01**

Bonjour, Monsieur et Madame étaient mariés séparations de biens. L acte notarié pour l achat d un terrain est noté aux noms de Monsieur et Madame. C est Monsieur qui paye avec son compte personnel. Ils divorcent et monsieur se remarie en communauté universelle

. Monsieur décède.

A qui appartient le terrain. Est ce à Monsieur qui a payé lui même le terrain ou l'acte prime sur le chèque de Monsieur. Madame n ayant pas de revenus/

Merci. Cordialement

Par **janus2fr**, le **03/03/2024** à **11:07**

Bonjour,

La propriété est établie par le titre, peut importe le financement.

Par **Marck.ESP**, le **03/03/2024** à **11:52**

Bonjour, bienvenue,

Évoquez vous les intérêts de la première ou de la seconde épouse ?