



## Propriété maison construite sur terrain appartenant à un seul épo

Par **Franckie**, le **08/12/2010** à **16:17**

Bonjour

J'ai reçu en donation un terrain. Avec mon époux nous avons fait construire notre résidence principale dessus. Lorsque nous nous sommes mariés nous avons fait un contrat de séparation de biens. Je précise que nous nous sommes mariés sous le régime de la séparation AVANT que je reçoive ce terrain en donation et que nous construisions la maison dessus. On nous a dit récemment qu'une maison est considérée comme appartenant à celui qui est propriétaire du terrain. Il est parait il tout à fait possible de construire une maison sur un terrain dont on n'est pas le propriétaire mais qu'alors la maison est légalement la propriété du propriétaire du terrain. Mon époux craint donc de ne pas être considéré comme propriétaire à part égale avec moi et d'être lésé en cas de séparation. Nous souhaiterions donc faire établir un document stipulant que la maison nous appartient à part égale alors que le terrain m'appartient en propre. Je voudrais savoir si cela est possible et quel type de document faut il faire, si ça doit être enregistré quelque part ? Peut on faire cela sous seing privé ?

Par **Domil**, le **08/12/2010** à **19:27**

Votre mari n'a aucun droit sur la maison mais vous devrez l'indemniser en cas de séparation pour avoir construit la maison.

Allez voir un notaire pour faire un démembrement vertical (propriété du dessus, propriété du dessous, c'est le principe des copropriétés verticales : le terrain est une partie commune et chaque copropriétaire construit SA maison dessus). Une fois que c'est fait, il suffit que vous fassiez donation de la moitié de votre maison (attention, il doit vous faire donation aussi de sa part de financement, afin qu'il ne puisse pas, en cas de décès avoir sa part de la maison + l'indemnisation pour avoir construit)

Le notaire va vous expliquer tout ça

Par **Franckie**, le **08/12/2010** à **20:33**

En fait dans notre cas le terrain n'est pas partie commune puisqu'il m'a été transmis par donation par contre la maison est commune car nous avons fait un prêt commun pour la

financer

Par **Domil**, le **08/12/2010** à **20:53**

Oui, j'avais compris, relisez ma réponse : je donnais la copro verticale comme exemple du démembrement vertical.

Dans votre cas, ça sera la propriété du dessous à vous seule, et la propriété du dessus à vous deux.

Mais bon, je vous déconseille fortement de le faire car vous ne pourrez plus disposer de votre terrain, qui perd alors toute sa valeur (qui va acheter un terrain alors qu'il ne peut disposer du moindre droit dessus). Faire ce démembrement va vous léser, vous le regretterez un jour

Par **Franckie**, le **08/12/2010** à **21:16**

Dans ce cas serait il possible alors de faire un papier stipulant qu'en cas de séparation je lui dois la moitié de la valeur de la construction de la maison à titre d'indemnisation sans pour autant faire un acte de propriété commun ? Comme cela je garde les droits sur le terrain mais mon mari en cas de séparation ne serait pas lésé puisqu'il récupérerait la moitié de la valeur de la maison ?

En tous cas merci beaucoup pour votre réponse.

Par **denoues**, le **20/03/2015** à **15:17**

j'ai hérité d'un terrain et j'ai fait construire à moitié avec mon père une maison qu'il occupe. depuis il est en concubinage. A t-il le droit d'exiger qu'à sa mort sa concubine occupe la maison?