



Achat maison + terrain part de chacun

Par **Manou59**, le **19/01/2019** à **16:03**

Bonjour avec mon conjoint nous souhaitons faire construire notre prochaine maison.

J'ai un apport de 40 000 € (apport obtenu grâce à la vente de ma première maison) mon conjoint lui n'a pas d'apport. Pour financer le reste nous allons faire un prêt immobilier commun.

Mon conjoint souhaite absolument que nous achetons le terrain à 50/50 et que mon apport soit utilisé dans la construction.

Demain si nous nous séparons quels seront les parts de chacun ? Est ce que mon apport est perdu comme nous serons propriétaire à 50/50 du terrain ?

Merci

Par **youris**, le **19/01/2019** à **16:41**

bonjour,

vous parlez de votre conjoint, ce qui juridiquement est synonyme d'époux, êtes-vous mariés, si oui sous quel régime ?

si vous êtes en concubinage, vous serez alors en indivision et c'est la propriété du terrain qui détermine la propriété de la maison construite dessus.

je conseille que la propriété du bien soit établie selon le financement de chacun et qu'il soit mentionné sur l'acte d'achat si un des acquéreurs apporte des fonds propres et combien (clause de emploi).

pour le prêt immobilier, vous serez co-emprunteurs avec une clause de solidarité.

après, cela dépend des revenus de chaque indivisaire mais soyez méfiante car quand on aime, on ne compte pas; mais quand on n'aime plus, on commence à compter.

salutations

Par **Manou59**, le **19/01/2019** à **16:59**

Je vous remercie pour votre réponse dont il vaut mieux que mon apport soit vraiment présent sur l'acte d'achat du terrain ?

Par **beatles**, le **20/01/2019** à **17:48**

Bonsoir,

Ce n'est pas toujours la propriété du terrain qui détermine la propriété des constructions et des plantations qui s'y attachent ou qui s'y incorporent.

C'est le Code civil (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721>) qui définit le droit d'accession par les articles 546 et 551, mais il existe des exceptions qui sont l'objet des articles 552 et 553 en particulier le droit de superficie (<http://www.lafranceagricole.fr/article/le-droit-de-superficie-est-distinct-du-droit-du-sol-1,0,71768019.html>) qui est un droit réel qui peut être perpétuel et transmissible.

Au Service de la Publicité Foncière le droit du superficiaire est désigné SO (Sol) et le droit du tréfoncier TR (Tréfond).

Cdt.