



Construction sur un terrain appartenant à mon conjoint

Par **AnaisTT69**, le **11/01/2021** à **17:41**

Bonjour

Mon partenaire va recevoir, via un don de son père, un terrain pour que nous construisions une maison dessus (nous sommes pacsé en séparation de bien).

Lui, apportant le terrain, je vais financer la construction via un apport + prêt (à nos deux noms pour plus de facilités sur l'assurance ou le taux d'endettement).

La construction appartenant au propriétaire du terrain nous cherchons la meilleure solution pour que tout le monde s'y retrouve.

Est il possible d'inscrire le fait que, en cas de séparation et vente du bien, une fois le crédit remboursé, nous partageons les bénéfices selon notre apport dans l'ensemble ?

Lui, aurait, au début, la majorité des bénéfices étant donné qu'il apporte le terrain et moi un petit pourcentage correspondant à mon apport initial plus le crédit remboursé. E, au fil des années, ce pourcentage s'équilibrerait, étant donné que j'aurai remboursé plus de crédit ? Le montant de la construction et du terrain vont être à peu près équivalents.

Sinon, quelle solution serait la plus adaptée selon vous, sachant que nous ne souhaitons pas faire de SCI ?

Un don "progressif" est il faisable ? Au fur et à mesure que je rembourse le crédit j'acquiers des parts supplémentaires du terrain ?

Merci beaucoup pour votre aide.

Par **youris**, le **11/01/2021** à **18:21**

bonjour,

tout changement de propriété immobilière nécessite une mutation immobilière donc un acte notarié donc des frais.

en matière immobilière, le titre prime le financement, ce que vous proposez, à mon avis, n'est

donc pas possible.

selon le code civil, la propriété du terrain entraîne la propriété du dessus et du dessous.

si le prêt est à vos deux noms, vous ne pouvez pas écrire que vous allez financer la construction du bien puisque pour la banque, vous êtes 2 emprunteurs

acquérir la propriété de manière progressive en fonction de vos remboursements ne me semble pas possible.

voyez un notaire qui aura peut-être des solutions plus simples que ce que vous proposez.

salutations

Par **AnaisTT69**, le **11/01/2021** à **20:14**

Merci beaucoup pour votre réponse rapide.

Nous allons demander conseil au notaire mais nous voulions d'abord savoir si nos idées étaient crédibles pour préparer le rendez vous.

Bonne soirée et encore merci.

Par **AnaisTT69**, le **11/02/2021** à **10:23**

Bonjour à tous,

Je reviens vers vous suite à un échange avec un notaire.

Ce dernier nous a indiqué que la meilleure solution pour lui était de racheter la moitié du terrain à mon conjoint.

- Soit en utilisant 100k€ du prêt pour lui acheter sa moitié, qu'il réinvesti dans la construction
- Soit avec une vente par délégation, c'est à dire que je prend en charge sa partie de remboursement du crédit en échange de l'achat progressif de la moitié du terrain.

Concernant le 2ème point qui nous correspondrait parfaitement, avez vous connaissance de ce système? Nous avons fait des recherches sur internet après le rendez-vous mais nous n'avons rien trouvé.

Merci encore pour vos bons conseils.

Par **youris**, le **11/02/2021** à **10:41**

je ne connais pas la vente par délégation et n'ai rien trouvé sur ce type de vente mais je ne suis pas un professionnel du droit.

ce qui me surprend, c'est qu'en matière immobilière, la propriété d'un bien immobilier est prouvée par un titre, et sur sa mention au fichier immobilier du SPF.

je suis surpris de ce système, car en matière de propriété immobilière, le titre prime la finance, je ne vois donc pas comment le remboursement d'un crédit peut faire varier progressivement la propriété d'un bien immobilier.

Par **AnaisTT69**, le **11/02/2021** à **11:06**

Bonjour,

Merci pour vos retours.

Concernant l'indivision comment pourrait-on faire sachant que nos parts vont évoluer selon le remboursement du crédit? En cas de revente au bout d'un an je n'aurai apporté « que » mes 40k€ d'apport + 12 mois de remboursement de crédit. Mon conjoint aurait lui apporté les 200k€ de la valeur du terrain.

Effectivement le statut de notre PACS est étrange. Nous avons fait cette démarche avant d'envisager la construction mais nous pouvons certainement changer les accords de ce PACS.

Merci!

Par **youris**, le **11/02/2021** à **11:45**

vos parts de propriété du bien ne vont pas changer en fonction du remboursement de votre crédit, elles resteront comme elle sont mentionnées au fichier immobilier du SPF. Elles varient en cas de vente ou de donation.

par contre, un partenaire peut avoir une créance ou une dette envers l'autre partenaire.

Par **beatles**, le **11/02/2021** à **11:54**

Bonjour,

[quote]Mais il peut y avoir d'autres solutions maintenant une séparation entre propriété de la construction et propriété du terrain, par exemple le [bail à construction](#) défini à l'article 251-1 du code de la construction et de l'habitation.[/quote]

Tant qu'à faire pourquoi pas un [bail emphytéotique](#) ou un [droit de superficie](#).

Comme #youris vous l'a dit nous ne sommes pas des juristes spécialistes et encore moins professionnels du droit immobilier ; le meilleur conseil serait de creuser un peu plus, avec le notaire, le rachat de la moitié du terrain et toutes ses conséquences y compris une [modification du PACS](#)

.

Cdt.

Par **AnaisTT69**, le **11/02/2021** à **11:55**

Et cette créance pourrait se solder au fur et a mesure du temps en prenant en charge la part de crédit de mon conjoint ?

Ce cas là serait parfait pour nous!

Pour l'indivision si je comprend bien on serait à 50/50 (ou 60/40) des la construction jusqu'à une éventuelle vente. Mais en cas de vente pendant la période de remboursement, mon apport étant à crédit mon conjoint serait désavantagé du fait qu'il ai apporté dès le départ 200k€ alors que moi je n'aurai pas remboursé le crédit en totalité.

Dans tous les cas je tenais vous remercier vivement pour le temps que vous prenez a me répondre (et très rapidement en plus de ça!).