



## Bien propre et divorce

-----  
Par Visiteur

Je suis marié sous le régime de la communauté. Avant le mariage ma femme avait un terrain en Guyane. Après le mariage, nous avons construit sur ce terrain une maison; pour cela nous avons eu un prêt de 425 000 F( environ 65400 ?).

Comme nous avons du changer de département 4 ans après la fin de la construction ( nous avons habité cette maison durant cette période), nous avons mis ce bien immobilier en location. Les bailleurs étaient mon épouse et moi et les loyers, versé sur un compte joint,, ont servi à rembourser le prêt.

Les impôts fonciers concernant ce bien étaient adressés aux deux époux. J'en déduis que pour le cadastre et les impôts j'étais donc aussi propriétaire de ce bien!

Trois ans après le remboursement du prêt, ma femme me fait savoir que je n'ai aucun droit sur cette maison car c'est un bien qui lui est propre. De plus les impôts fonciers ne sont adressés qu'à son nom alors qu'ils l'ont été pendant 17 ans aux noms des deux. Pour les impôts et le cadastre je ne suis plus propriétaire de ce bien! Bizarre;

Compte tenu de ces éléments:

- Prêt commun pour la construction
- location aux noms des deux époux
- primes de remboursement du prêt prélevés sur un compte joint
- impôts fonciers payés par les deux époux

Je voudrais savoir quels sont mes droits ? Que peut-il se passer en cas de divorce

-----  
Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

Tout d'abord, il est vrai que seule votre épouse est propriétaire de la maison.

En effet, cette maison a été construite sur un bien qui lui était propre, puisqu'acquis avant le mariage, et de ce fait elle lui est propre en vertu de l'article 552 du Code civil qui dispose que: "La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous".

Cependant la communauté a droit à récompense toutes les fois qu'elle a permis l'amélioration ou la construction d'un bien propre.

Cela signifie donc que les sommes perçues et engagées par la communauté pour ce bien sont communes.

Autrement dit, si vous divorcez vous aurez droit à la moitié de cette somme globale.

Je reste à votre entière disposition.

Cordialement

-----  
Par Visiteur

Je vous remercie de répondre aussi rapidement.

Dans votre réponse vous écrivez "Cependant la communauté a droit à récompense toutes les fois qu'elle a permis l'amélioration ou la construction d'un bien propre.

Cela signifie donc que les sommes perçues et engagées par la communauté pour ce bien sont communes. "

Est-ce cela signifie qu'en cas de divorce ou de vente du bien propre mon épouse devra me rembourser la moitié du prêt ayant servi à construire cette maison ou la moitié de la valeur de cette maison?

Puisqu'on ne peut me considérer comme propriétaire, était-il normal que les impôts fonciers me soient également adressés? Est-ce que je pourrais en exiger le remboursement?

-----  
Par Visiteur

Bonjour Monsieur,

L'article 1469 du Code civil):La récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant.

Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire.

Elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à acquérir, à conserver ou à améliorer un bien qui se retrouve, au jour de la liquidation de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. Si le bien acquis, conservé ou amélioré a été aliéné avant la liquidation, le profit est évalué au jour de l'aliénation ; si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, le profit est évalué sur ce nouveau bien".

Autrement dit étant donné que la construction de la maison a été uniquement financée par la communauté vous avez droit à la moitié de la valeur du bien, évalué au jour du partage.

Concernant les impôts fonciers: il sera très délicat d'en demander un dédommagement. En effet, il faudra prouver que les sommes engagées ne l'ont pas été dans une intention libérale. Autrement dit il faudra démontrer que vous n'aviez pas l'intention de donner ces sommes à votre épouse. Cela risque d'être délicat car les sommes données par un époux à un autre sont présumées être faites puisque dans un couple les sommes données sont présumées l'être dans une intention libérale.

Je reste à votre entière disposition.

Cordialement