



Liquidation maison acquise à 50/50 mais financée 100 % par moi

Par DBS

Bonjour,

Mariés en Algérie en 1992, mon ex-épouse et moi sommes franco-algériens. Nous n'avons jamais eu de compte commun.

En 1999, j'ai acheté un terrain en France et fait construire une maison. Lors de l'acte authentique, j'ai néanmoins inscrit mon épouse propriétaire à 50 % avec moi.

J'ai pourtant financé seul l'apport, l'achat du terrain, la construction, le remboursement intégral des prêts (PTZ et PAS) ainsi que les taxes jusqu'à notre séparation. Je dispose de tous les justificatifs bancaires.

L'ONC date de fin 2017, j'ai quitté le domicile en mars 2018 et le divorce a été prononcé en avril 2021. Depuis 2018, mon ex-épouse occupe seule la maison tandis que je paie un loyer ailleurs.

Lors de la liquidation que je vais entreprendre, puis-je demander la prise en compte de mon apport personnel et des prêts remboursés seul, réclamer une indemnité d'occupation depuis 2018, voire faire reconnaître que le bien m'appartient au-delà des 50 % prévus dans l'acte notarié, compte tenu du financement intégral assuré par moi seul ?

Le régime matrimonial algérien est la séparation de bien.

Dans l'acte authentique, il est noté qu'il n'y a pas de contrat de mariage.

Après le mariage, nous sommes restés 6 mois en Algérie où je travaillais pour une société française avant de rentrer en France.

Merci de vos conseils

Par Rambotte

Bonjour.

La question difficile est celle du régime matrimonial à prendre en compte (question à laquelle je ne sais pas répondre).

Car sauf erreur, en absence de contrat de mariage, par défaut, en Algérie, c'est la séparation de biens ? Alors qu'en France, c'est la communauté réduite aux acquêts.

Le mariage a-t-il été retranscrit en France ?

Supposons qu'ils soit considéré que vous êtes en séparation de biens pour la liquidation.

Le terrain est en indivision 50/50 selon l'acte d'acquisition, donc par accession, la construction est en indivision 50/50, peu importe le financement.

Le bien est donc en indivision 50/50 alors que vous avez financé seul l'acquisition du terrain, la construction, l'emprunt.

Il s'agirait alors de revendiquer une créance entre époux, pour avoir enrichi le patrimoine de votre épouse séparée de biens.

Supposons qu'ils soit considéré que vous êtes en communauté pour la liquidation.

Le terrain est commun suite à l'acquisition, donc par accession, la construction est commune, peu importe le financement.

Il faut alors déterminer si les fonds utilisés sont des fonds propres (détenus avant mariage ou reçus par succession ou donation) (peu importe que le compte bancaire soit à votre seul nom, les revenus sont communs). Les fonds propres ouvrent droit à récompense due à vous par la communauté. La charge de la preuve de l'emploi ou du remploi de fonds propres vous revient.