



Maison du couple sur terrain donné

Par Ysi30

Bonjour

Mariés sous le régime commun réduit au acquêts (pas sur du nom exact) avec donation au survivant, nous avons construit sur un terrain donné à mon épouse (apres notre mariage). Je viens d'apprendre quant fait c'est mon épouse qui est propriétaire de la maison.

Si mon épouse décède en 1er que se passe t il pour moi lors de la succession, je deviens usufruitier, propriétaire, SdF....

Puis je acheter la moitié du terrain....

Merci de votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous devriez consulter un notaire pour vous rassurer.

La maison construite par la communauté sur le terrain de votre épouse appartient à votre épouse, MAIS elle doit une récompense à la communauté équivalente à la moitié du prix de cette maison en cas de séparation.

En cas de décès, vous héritez de tous ses biens sans droits de succession.

Si vous avez des enfants (communs ou non), c'est un peu plus compliqué.

Par Isadore

Bonjour,

Je précise que dans tous les cas, le veuf dispose d'un droit viager au logement dans la résidence principale du couple, si ce bien appartenait au couple ou au défunt.

cela veut dire que si votre épouse est unique propriétaire de ce bien, vous pourrez continuer à habiter jusqu'à votre décès, sauf si vous renoncez à ce droit.

Par Nihilscio

Bonjour,

Je viens d'apprendre quant fait c'est mon épouse qui est propriétaire de la maison.

On vous a mal renseigné.

C'est la communauté qui a construit la maison, c'est la communauté qui en est propriétaire, le terrain étant, lui, propriété de votre seule épouse.

Vous pouvez bien sûr acheter la moitié du terrain, si votre épouse y consent, ainsi vous serez à égalité.

Si votre épouse décédait la première, vous ne seriez pas SDF. Vous auriez de toute façon un droit d'habitation à titre viager de la maison que vous habitiez ensemble.

Par AGeorges

Bonjour Ysi,

Lorsqu'une maison cofinancée par des époux est construite sur un terrain appartenant à l'un d'eux, il reste sa propriété, ainsi que le bâtiment construit. Ce qui, forcément, pose un problème en cas de dissolution du régime matrimonial, ou de décès. Il est prévu, dans ce cas, le versement d'une indemnité proportionnelle à l'apport, calculée en fonction de la plus-value procurée au terrain par la construction.

Donc, ce que l'on vous a dit est exact. Tant que vous vous entendez bien avec "la propriétaire", vous pouvez habiter et vivre dans "sa maison" sise sur "son terrain".

En cas de mésentente, divorce ou décès, la "séparation" du couple est gérée comme indiquée ci-dessus.

Et avec une donation au dernier vivant, pour pourrez, en dehors des options déjà indiquées (viager) choisir l'usufruit à 100% et rester dans la maison toute votre vie.

Qu'il y ait des enfants d'un côté ou de l'autre ne changera rien. Donc, en tous cas, pas SDF !

Par Isadore

Bonjour Nihilscio,

Le propriétaire du terrain est le propriétaire des constructions édifiées par des tiers non propriétaires. Donc ici l'épouse est bien la seule propriétaire de la maison. Voir notamment :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006428953

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Par Nihilscio

Lorsqu'une maison cofinancée par des époux est construite sur un terrain appartenant à l'un d'eux, il reste sa propriété, ainsi que le bâtiment construit. Ce qui, forcément, pose un problème en cas de dissolution du régime matrimonial, ou de décès. Il est prévu, dans ce cas, le versement d'une indemnité proportionnelle à l'apport, calculée en fonction de la plus-value procurée au terrain par la construction.

1. On ne sait pas d'où cela sort et ce n'est pas argumenté juridiquement.

2. C'est tellement simplifié que c'en devient faux.

C'est faux parce que,

- si l'article 552 du code civil dispose : La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous,
- l'article 553 apporte un tempérament : Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ?
- et l'article 555 s'applique à défaut de convention contraire.

Tout d'abord, vous êtes en mesure de prouver que la maison a été construite par la communauté conjugale et non par votre épouse seule ce qui fait de vous le propriétaire de la moitié de la maison.

Cette propriété peut être consolidée par une convention telle que le bail à construction inscrit dans le code de la construction et de l'habitation ou tout autre convention conférant un droit réel, à durée limitée ou non, sur la construction.

A défaut d'une telle convention, l'article 555 du code civil prévoit que le propriétaire du sol peut évincer le propriétaire de la construction à condition de l'indemniser par le versement d'une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur ou égale à celle du coût de la construction estimé à la date du remboursement, compte tenu de l'état dans lequel se trouvent ladite construction.

Si vous ne faites rien, les héritiers de votre épouse deviendront propriétaires du sol et pourront également devenir propriétaires de la maison en vous indemnisant à hauteur de ce qu'elle vaut.

Mais vous pouvez, en accord avec votre épouse, prendre d'autres dispositions. L'achat de la moitié du terrain en serait une, ce qui réglerait le problème. Vous pouvez aussi convenir d'une convention établissant formellement un démembrement de la propriété et qui pourrait s'inspirer du bail à construction avec, notamment, une faculté de rachat du terrain. Selon vos besoins et votre situation de famille, un notaire pourrait vous donner des idées.

De toute façon, comme déjà dit, le dernier vivant a un droit d'occupation viager sur le domicile.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Et avec une donation au dernier vivant, pour pourrez, en dehors des options déjà indiquées (viager) choisir l'usufruit à 100% et rester dans la maison toute votre vie.

Même sans DDV, le conjoint choisi entre la propriété de 25% ou l'usufruit viager.

Avez vous des enfants ?

Car avec un testament, lorsque le défunt n'a ni descendance (enfant, petit-enfant...) et plus de père ni mère, le conjoint survivant hérite de tout.

Par Isadore

Le constructeur d'une maison n'en est pas le propriétaire, ni celui qui finance la construction.

L'article 555 du Code civil stipule clairement que si un tiers construit sur la propriété d'autrui, l'autrui en question peut soit en conserver la propriété moyennant un dédommagement, soit exiger que le "constructeur" remette en état.

C'est la même logique que celle qui veut que l'usufruitier qui construit n'a pas la propriété de la construction, et que lors de l'extinction de l'usufruit la pleine propriété du bâtiment revient au nu-propriétaire.

Ou encore une construction faite aux frais d'un seul indivisaire est la propriété de tous les indivisaires.

Un bâtiment construit par la communauté sur un terrain, bien propre d'un des époux, est un bien propre dudit époux, sauf si la propriété d'une partie de ce bâtiment a été cédé à la communauté. C'est ce que stipule le Code civil et c'est de jurisprudence constante, voir par exemple :

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000026431688>

L'immeuble construit sur le terrain propre à l'un des époux, pendant la durée du mariage et à l'aide de fonds provenant de la communauté, constitue lui-même un bien propre, sauf récompense due par l'époux à la communauté.

La réponse de Yapasdequoi était la bonne : la maison appartient à Madame, mais elle devra une récompense à la communauté en cas de décès ou de séparation.

Par Ysi30

Merci de vos lumières

Par isernon

bonjour,

il me semble que l'article 552 n'est pas d'ordre public, il ne s'agit que d'une simple présomption. d'ailleurs les articles suivants règlent les situations où des constructions ont été faites par des tiers.

salutations

Par yapasdequoi

????

Qu'entendez vous par "n'est pas d'ordre public" ?

Article 552

Version en vigueur depuis le 06 février 1804

Créé par Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

Par Isadore

Disons que sauf titre de propriété contraire ou autre usucapion reconnue par un jugement, l'article 552 s'applique. Par exemple dans le cas d'une copropriété, les différentes parties des bâtiments peuvent avoir des propriétaires distincts alors que le terrain est partie commune.

Le Code civil ne prévoit jamais que le constructeur d'un bâtiment sur le terrain d'un tiers puisse en revendiquer la propriété. Il lui reconnaît juste le droit d'obtenir un dédommagement dans certains cas.

Comme vous le dites, c'est une présomption, si le constructeur peut produire un titre de propriété en bonne et due forme (acte authentique ou jugement), c'est différent. Mais les factures et preuves de paiement ne sont pas des preuves de propriété en ce qui concerne l'immobilier.

Par JackT

Bonjour,

Il n'y a pas de discussion, le propriétaire du terrain est propriétaire de la maison financée par la communauté

La communauté pourra bien évidemment prétendre à une récompense (profit subsistant)

quant à la protection la donation entre époux suffira

En cas de disparition de votre épouse (en présence d'enfants)

vous aurez donc le choix

1/4 pp ET 3/4 usufruit

ou TOTALITÉ USUFRUIT

ou QD ordinaire en fonction du nombre d'enfants

(le droit viager au logement auquel vous pouvez également prétendre s'impute sur la QD)

vous aurez également la Moitié de la récompense due par la succession de votre épouse à la communauté, le montant sera fonction de la valeur de l'immeuble au décès sous déduction valeur du terrain

Vous n'êtes pas encore SDF