



Partage des acquêts bien immobiliers divorce

Par **michaela29**, le **30/08/2014** à **13:02**

Bonjour,

Mon époux avait reçu un terrain en donation entre vifs en avancement d'hoirie de ses parents. Ce terrain était sans valeur (estimé à 2500 Francs) avant la construction de la maison. Mon époux et moi avons construit une maison sur ce terrain, avec un financement par apports personnels (dont environ 20.000€ de donation de mon père) plus des emprunts immobiliers. Nous sommes mariés avec un contrat de participation aux acquêts.

J'ai appris bien trop tard qu'en France un bien appartient à celui à qui appartient le terrain (loi extrêmement injuste à mon avis, mais c'est la loi). Ma question est : quel montant puis-je espérer récupérer de mes investissements, et comment le calculer? Il y a bien eu enrichissement de la part de mon mari avec l'acquisition de la maison et la plus-value du terrain, mais si j'ai bien compris, c'est son bien propre (même si le permis de construction et les emprunts sont dans nos deux noms). On aimerait s'arranger à l'amiable si possible avec une divorce par consentement mutuel, et je voudrais donc être en mesure de lui faire une proposition qui soit à la fois juste et fondée. Avec mes remerciements.

Par **moisse**, le **31/08/2014** à **10:53**

Bonjour,

Le prix du terrain est indifférent dans le calcul, il ne vous appartient pas.

Vous pouvez estimer avoir droit outre votre apport personnel de donation parentale à la moitié de la valeur de cette maison, dont il doit être possible d'estimer le cout de construction.

Par **Michaela29**, le **31/08/2014** à **15:39**

Je vous remercie de votre réponse.

Je pourrais donc prétendre à la moitié de la valeur de la maison, qui a été construite dans nos deux noms et qui a été financée avec des biens communs (épargne, emprunts), bien que la maison soit - si j'ai bien compris - légalement le bien propre de mon mari, car construite sur son terrain?

Le coût de construction est en effet facile à calculer. Est-ce dessus qu'on peut baser l'estimation de valeur, ou faut-il faire une estimation de la valeur actuelle de la maison sans le terrain par un notaire?

Petite précision à toutes fins utiles: la maison a été construite il y a environ 13 ans, les emprunts seront entièrement remboursés dans 1 an, nous sommes séparés depuis 10 ans (d'un commun accord, sans jugement) et Monsieur réside dans la maison.

Encore merci de votre aide.

Par **moisse**, le **31/08/2014** à **17:38**

A situation abracadabrante solutions itou.

La valeur d'une maison ne peut s'estimer indépendamment du terrain.

Une villa avec vue sur mer vaut plus qu'un immeuble de 4 étages en rase campagne.

On peut par contre établir le prix de revient d'une construction.

On peut aussi établir le loyer fictif.

On peut enfin faire estimer la valeur d'une récompense