



## Divorce, logement familiale bati sur un terrain propre

Par **dolly58**, le 15/05/2015 à 14:37

Bonjour,

Je viens de recevoir mon prononcé de divorce et nous allons faire la liquidation du régime matrimoniale.

Nous avons financé le logement familiale sur le compte commun avec deux prêts pour bâtir la maison sur un terrain donné exclusivement a mon ex époux par ses parents durant le mariage. Nous étions en contrat de mariage avec séparation de biens et participation aux acquets. J'ai du quitter la maison avec nos 3 enfants en accord avec mon ex époux suite à des violences et menaces. Le juges a accordé la jouissance du logement a mon ex époux s'agissant d'un bien propre avec paiement par avance des prêts pendant la procédure. J'ai du payer des loyers élevés pendant les 6 ans, ayant la garde de mes 3 enfants. Je voudrais savoir si je peux demander une indemnité d'occupation a mon ex-époux et si la valeur du terrain prise en compte est celle lors de la donation ou une valeur actualisé en sachant que c'est un terrain en zone artisanal ne pouvant être vendu qu'avec la menuiserie appartenant fond de commerce à mon ex époux (les locaux et terrain aux ex beaux parent.)

Merci de votre réponse

Par **ravenhs**, le 15/05/2015 à 20:30

Bonjour,

[citation]Je voudrais savoir si je peux demander une indemnité d'occupation a mon ex-

époux[/citation]

La propriété du sol entraîne la propriété de la construction sur ce sol. La maison est donc un bien propre de Monsieur. Dès lors Monsieur n'est redevable d'aucune indemnité d'occupation.

Ce qui n'empêche pas que Monsieur soit tenu à récompense envers vous pour les sommes dont il a bénéficié pour améliorer son bien propre. La récompense étant soit la dépense faite (montant du prêt acquitté par vous) ou la plus value apportée au terrain par la construction, selon les cas.

[citation]et si la valeur du terrain prise en compte est celle lors de la donation ou une valeur actualisé[/citation]

Par principe c'est la valeur des biens au jour de la liquidation qui est prise en compte.

Bien cordialement.

Par **dolly58**, le **15/05/2015** à **20:59**

Merci de votre réponse, juste une petite précision, est ce que l'on prend la totalité de la plus value maison + terrain qui valait terrain à l'origine 180 000 euros et maison 100000 euros, et maintenant 540 000 euros maison + terrain soit une plus value total de 270 000 donc  $270\ 000/2$  soit 135 000 pour chacun ou l'on fait un prorata des valeur d'origine ? Ce qui correspond en gros à 17% pour ma part soit 50 000 euros de plus value + mon financement réel soit environ 70 000 euros en tout?

Bien cordialement

Par **ravenhs**, le **15/05/2015** à **21:19**

Re,

Je n'ai pas sous les yeux le contrat de séparation de bien que vous avez passé chez le notaire ce qui ne me permet pas de connaître avec certitude la répartition du financement du bien pendant le mariage.

Si on part du principe, comme vous semblez l'indiquer, que le financement a eu lieu à 50/50 pendant le mariage, il y a deux calculs à faire : celui de la dépense faite et celui du profit subsistant. Dans votre cas, comme il s'agit de l'amélioration d'un bien propre, on prend le mode de calcul qui vous est le plus favorable.

Dépense faite : dans votre cas c'est simple si le prêt a été intégralement payé pendant le mariage et qu'on considère (à vérifier avec les clauses du contrat de mariage) que vous avez contribué chacun à 50/50.

La dépense faite = montant total du crédit / 2.

Profit subsistant: valeur actuelle du bien (terrain + maison)- valeur actuelle du terrain , le tout divisé par deux.

On applique le résultat qui vous est le plus favorable.

Bien cordialement.