



Prescription acquisitive - indivision après divorce

Par Peio

Bonjour,

En fin 1996, marié sous le régime de la communauté, en instance de divorce (divorcé en mars 1997), j'ai acheté, sur mes fonds propres, un terrain nu, sans construction.

J'ai indiqué cela à l'avocat, et sur le jugement de divorce est indiqué ceci : LIQUIDATION DE LA COMMUNAUTÉ :

Aucun immeuble ne dépendant de la communauté, il n'y a pas lieu à liquidation du régime matrimonial. Signé par mon ex-épouse et moi.

Je pensais être propriétaire de ce terrain. Mon ex-épouse, ne s'est de fait jamais manifesté pour quelque choix, paiement de taxe ou autres concernant ce terrain.

Divorcé, durant 27 années, j'ai payé toutes les taxes, fait viabiliser le terrain après le divorce, ai construit une villa et y ai habité de manière continue.

Mon notaire m'apprend aujourd'hui que ce bien est en indivision, je ne peux pas en disposer.

Puis-je revendiquer la propriété de mon bien par usucapion en justice ? (dans 3 ans) après avoir atteint 30 années.

Merci

Par isernon

bonjour,

sur l'acte d'achat de ce terrain est-il mentionné qu'il est financé sur des fonds propres ? et non sur vos gains et salaires qui sont des biens communs depuis votre mariage sous le régime légal.

salutations

Par Peio

Merci pour votre réponse.

Il n'y a rien d'indiqué du tout, par exemple "sur fonds propres", n'apparait pas. C'était pourtant bien le cas car l'achat ayant eu lieu quelques mois seulement avant le divorce, nous ne vivions plus sous le même toit et n'avons jamais eu de compte commun. L'avocate a été informée, et avec mon ex-épouse (à laquelle je ne peux bien-sûr rien reprocher) nous avons déclaré que nous n'avions pas de biens communs, ce qui était le cas, et j'ai dit à mon avocate que je venais d'acheter un terrain. Mais 27 ans plus tard, mon notaire, qui n'a pas encore vu mon jugement de divorce sur lequel mon ex-épouse et moi-même avons signé n'avoir pas de bien immobilier en commun, me dit que ce bien (à l'origine et époque du divorce, un terrain nu sans le moindre bâtiment, aujourd'hui avec villa que j'ai fait construire et que j'ai toujours occupé) est sans doute encore en indivision. Que faire ? y a-t-il une action en justice possible ? Pourquoi notre avocate ne nous a pas mis en garde, je ne comprends pas.

Merci beaucoup pour votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est l'acte notarié qui fait foi.

La déclaration au moment du divorce ne change pas l'acte notarié.

Le terrain est donc considéré en indivision, par contre la maison construite à vos frais donne droit à récompense à votre profit.

Le notaire peut vous calculer tout.

Par Peio

Merci beaucoup pour votre réponse. Si j'attends encore 3 ans, ce qui fera 30 années après divorce d'occupation continue de mon terrain avec paiement de toutes les charges, taxes et travaux de construction, sans que mon ex-épouse ne se soit manifesté d'aucune sorte.

Ne puis-je pas tout de même revendiquer en justice la propriété de mon bien par prescription acquisitive trentenaire ?

Et si non, vous entendez qu'il me faudra verser à mon ex-épouse la moitié du prix du terrain, au prix d'aujourd'hui ? le terrain absolument nu, sans bâtiment et non viabilisé avait été acheté par moi très peu avant le divorce.

Merci beaucoup de votre aide.

Par Rambotte

Votre avocate aurait pu vous mettre en garde si vous lui aviez parlé d'un projet d'acheter un terrain avant le divorce. Là, le terrain était déjà acheté, quand vous lui en aviez parlé.

Qui sont les acquéreurs décrits dans l'acte de vente ? Quel est votre statut matrimonial d'acquéreur dans cet acte de vente ?

L'ONC avait-elle déjà eu lieu ? car normalement, la séparation judiciaire de corps entraîne la séparation de biens.

PS Il ne s'agira pas de récompense, mais d'indemnisation pour avoir amélioré le bien indivis à ses frais.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'acte notarié d'achat fait foi.

Le jugement de divorce fait foi tout autant.

L'explication pourrait être tout simplement que le jugement de divorce n'aurait pas été publié.

S'il faut confirmer le fait que n'existait plus d'indivision à l'issue du divorce, il faut procéder à un acte soit amiable soit judiciaire, ce dernier pouvant le cas échéant être demandé par requête conjointe.

Par Peio

Merci de votre réponse,

Sur l'acte de vente est indiqué : « Vente à : mon nom, époux de : mon ex-épouse, marié sous le régime légal de la communauté d'acquêts.

C'était un divorce à l'amiable, je ne sais pas ou ne crois pas qu'il y ait eu une ONC. L'achat a eu lieu 5 mois avant le jugement de divorce. Nous ne vivions plus alors sous le même toit et n'avons jamais eu de compte commun (bien que je pense que ces points n'ont pas de valeur ici). Je me souviens avoir dit à notre avocate commune, en présence de mon ex épouse, que j'avais acheté ce bien sur mes fonds propres. Et sur le jugement de divorce est noté, « pas d'immobilier commun, ne donne pas lieu à dissolution »

Pardon, je ne comprends pas votre dernière phrase : « il ne s'agira pas de récompense, mais d'indemnisation pour avoir amélioré le bien indivis à ses frais ».

J'ai acheté un terrain nu sur mes propres fonds sur lequel je n'ai fait strictement aucune amélioration ni engagé le moindre frais avant le divorce. Toutes les demandes de permis de construire, les travaux de viabilisation, de construction et autres ont été réalisés bien après divorce, à mes seuls frais. Moi-même et mon ex-épouse, en toute bonne foi, avons tous deux seulement pris acte de ce qui était indiqué dans le jugement de divorce : Pas de bien immobilier commun, pas de dissolution.

Vraiment merci pour votre aide.

Par Rambotte

Pour vous, c'est quoi, des "fonds propres" ?

Des fonds propres, ce sont des fonds détenus avant mariage, ou des fonds reçus par donation ou succession pendant le mariage (plus quelques autres cas). En général, ces fonds "tombent" en communauté, c'est-à-dire se mélangent avec les revenus (communs) au sein des comptes bancaires, ouvrant droit à récompense due par la communauté, et ce sont des clauses d'emploi ou de remploi qui permettent de les extraire pour les utiliser (et donc suppression concomitante du droit à récompense).

Des revenus acquis pendant le mariage détenus sur un compte bancaire même à un seul titulaire sont des fonds communs. Donc quelle est la véritable nature de l'argent qui vous a permis d'acquérir ?

A priori, ici, il n'y a pas de clause d'emploi ou de remploi de fonds propres, donc les fonds ayant permis d'acquérir sont réputés communs (et donc le droit à récompense est maintenu s'il y avait réellement eu des fonds propres tombés en communauté), et l'acquéreur est marié en communauté au moment de l'acquisition, et donc le bien est commun (et je pense même avec un seul acquéreur). Il y avait donc un bien immobilier commun au jour du divorce.

Il résulte donc du divorce une indivision sur le bien (terrain nu). Ensuite, le bien indivis a bien été amélioré à vos frais (construction). Le bien construit est donc en indivision, mais l'indivision vous est redevable de cette amélioration.

Par Nihilscio

Vente à : mon nom, époux de : mon ex-épouse, marié sous le régime légal de la communauté d'acquêts
Il résulte de l'acte d'achat que le bien acheté est indivis entre les époux.

sur le jugement de divorce est indiqué ceci : LIQUIDATION DE LA COMMUNAUTÉ :
Aucun immeuble ne dépendant de la communauté, il n'y a pas lieu à liquidation du régime matrimonial. Signé par mon ex-épouse et moi.
Il résulte du jugement ou de la convention de divorce que le bien est sorti de la communauté.

Il faudrait demander au notaire pourquoi il affirme que la propriété du bien est indivise.

C'est peut-être tout simplement parce que le jugement ou la convention de divorce n'a pas été publiée au fichier immobilier.

Il suffit peut-être tout simplement de faire publier l'acte de divorce.

Si cela ne suffit pas, un acte confirmatif permettrait de régulariser la situation, soit sous la forme d'un acte notarié signé des deux ex-époux, soit d'une décision judiciaire demandée conjointement par ceux-ci, soit d'une décision judiciaire rendue après assignation de l'ex-épouse par son ex-mari.

Par kang74

Bonjour

D'après ce que je comprends l'achat a eu lieu pendant le mariage, avant donc le prononcé du divorce, et donc avant la liquidation de biens (qui ne prend ses effets qu'au prononcé du divorce dans le cadre d'un divorce amiable)
Vous avez acheté ce bien en tant qu'époux : l'acte d'achat le rappelle .

Par de là, le fait d'avoir déclaré n'avoir aucun bien à partager, n'est pas forcément une bonne nouvelle : on pourrait y voir un recel de communauté .

Ce qui serait le cas si l'origine des fonds n'est pas " propre" : sauf preuve du contraire l'achat d'un bien pendant le mariage est réputé appartenir au deux ;
D'ou l'obligation de mentionner la situation familiale dans l'acte (et vous êtes mariés)
D'ou le fait qu'il est conseillé de ne rien acheter avant la transcription du divorce sur les actes d'état civil .

Sauf si on justifie dans l'acte d'achat du financement de ce bien avec plus de 50% en biens propres dont il faut prouver l'origine (leg donation etc)

Par kang74

Effectivement mieux vaut attendre 3 ans ...

NB : La procédure amiable a cela de particulier que la signature de la liquidation chez le notaire se passe généralement avant, puisque partie inhérente de la procédure .
Hors les effets du divorce sont lors du prononcé qui, de facto, entraîne une indivision post communautaire ...

Par Peio

Merci pour votre réponse,
oui les « fonds propres » ici étaient mes économies détenues avant mariage (le mariage n'ayant duré que quelques mois avant les démarches pour divorce), mais, aucune indication particulière sur la provenance des fonds n'apparaît dans l'acte de vente.

« l'indivision vous est redevable de cette amélioration. » « l'amélioration », il s'agit ici d'un terrain agricole initial d'assez petite valeur qui est devenu une belle villa à mes seuls frais, aujourd'hui entièrement payée, et de nombreuses taxes diverses ont été payées par moi seul durant l'occupation continue de ce lieu durant 27 ans après divorce. Cela sous entend que cette récompense est égale à la moitié de tous ces innombrables frais et de la valeur de la villa ?

N'y a-t-il pas d'autres formes de requête ou règlement amiable possible en faisant valoir notre bonne foi et les éléments du jugement de divorce qui tout de même précise : « Aucun immeuble ne dépendant de la communauté, il n'y a pas lieu à liquidation du régime matrimonial » ?

Dans 3 ans, cela fera 30 ans d'occupation continue, ne pourrais-je pas revendiquer la propriété de mon bien par usucapion en justice ? Car pour cela, après vérification, je semble répondre à toutes les exigences requises.

Maître, vraiment merci pour votre aide

Par Peio

Réponse à Kang 74

Merci de votre réponse qui m'apporte une petite note positive.

Oui je vais sans doute attendre mars 2027 pour avoir 30 années d'occupation continue. Et je semble répondre à toutes les exigences requises pour une Prescription acquisitive trentenaire : dès l'achat à aujourd'hui j'ai payé seul toutes les taxes foncières et autres, ai construit et occupé ce lieu de manière continue durant tout ce temps. Mon ex-épouse, du fait des éléments inscrits dans le jugement de divorce, ne s'est évidemment manifesté d'aucune façon sur tout ce qui a eu trait à ce terrain.

Pensez-vous ainsi qu'à terme une Prescription acquisitive trentenaire, dans le cas d'une indivision après divorce, a quelque espoir d'aboutir ?

Grand merci à vous, Maître ou Monsieur.

Par Rambotte

Ici, il ne devrait pas y avoir recel de communauté, parce qu'il ne semble pas qu'il y ait une intention frauduleuse : la future ex-épouse et l'avocat sont spontanément informés qu'un terrain a été acheté avant le divorce. L'affirmation selon laquelle des fonds propres ont été utilisés relève de l'erreur et pas du mensonge volontaire (si Peio utilise l'expression "fonds propres" à mauvais escient, ce qui reste donc à vérifier).

Il est écrit "Vente à Monsieur, époux de Madame, marié sous le régime légal de la communauté d'acquêts". Il n'est pas écrit "Vente à Monsieur et Madame, mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts".

L'acte désigne visiblement un seul acquéreur (Monsieur) dont il est précisé qu'il est marié en communauté légale avec Madame. En absence de clause d'emploi ou de remploi, le bien acquis par un seul époux est commun (définition de la communauté légale). Ce serait pareil pour une voiture avec un seul nom d'époux sur la facture.

L'existence de ce bien a été omise (par erreur) dans la convention de divorce et les calculs de liquidation de communauté.

Le bien commun n'ayant pas pu être attribué dans le partage de communauté, le bien commun est devenu en indivision entre les ex-époux. Il s'agit de procéder à un partage complémentaire du bien omis (hormis la solution de l'usucapion).

Les calculs de ce partage complémentaire (qu'on pourra espérer être amiable) vont dépendre du caractère réel des fonds employés dans l'acquisition : réels fonds propres, ou fonds communs que vous croyiez à tort être propres, du fait qu'ils étaient sur votre compte à votre seul nom, avant divorce.

Par Rambotte

En soi, l'acte de notoriété acquisitive, sous la forme unilatérale, ne vous rend pas propriétaire. C'est le point de départ d'une période de 30 ans au bout de laquelle il ne sera plus possible de contester.

Si vous voulez que ce soit immédiat, il vous faut un jugement (qui sera publié au SPF) qui constatera que vous avez acquis par prescription, et qui dit jugement dit contradictoire, avec votre ex-épouse comme partie adverse.

Alors si votre ex-épouse admet que vous avez vocation à être le propriétaire légitime, autant faire un partage amiable, qui pourrait même être à soulte nulle si les fonds employés sont réellement propres (d'où la question sur leur nature réelle).

Par Nihilscio

Dans 3 ans, cela fera 30 ans d'occupation continue, ne pourrais-je pas revendiquer la propriété de mon bien par usucapion en justice ? Car pour cela, après vérification, je semble répondre à toutes les exigences requises.

A supposer que ce soit possible, il vous faudra de toute façon attendre encore trois ans.

Pour obtenir une décision de justice, il vous faudrait assigner votre ex-épouse dont vous revendiqueriez la propriété de sa part d'indivision, que vous l'ayez acquise par la prescription ou pour une autre raison. Mieux vaut privilégier une autre solution. La prescription acquisitive existe mais ce n'est pas un mode ordinaire d'acquisition. C'est avant tout une sécurité juridique apportée au possesseur qui est ainsi assuré de ne plus pouvoir être évincé après trente ans de possession à titre de propriétaire. Dans la logique de l'acquisition par prescription, c'est le propriétaire en titre qui demande l'éviction du possesseur et c'est le possesseur qui lui oppose la prescription. Or vous envisagez l'inverse. Le résultat est très douteux.

A défaut d'une solution amiable qui serait à privilégier, il vous faudrait plutôt demander au tribunal que, le terrain ayant été acheté au moyen de fonds vous appartenant en propre et que l'acte de divorce mentionnant une absence d'immeuble en communauté, il constate que le terrain vous appartient en totalité.

Soit votre ex-épouse conteste et vous aurez à apporter des preuves de l'origine des fonds, soit elle ne conteste pas et le problème est résolu.

Rambotte a été plus prompt que moi. Nous sommes d'accord.

Par Rambotte

Puisque ce sont des fonds propres détenus avant mariage, est-ce que vous vous êtes bien abstenu de demander récompense (ou reprise) lors de la liquidation ? Parce que dans votre esprit, vous les aviez employés.

Par Peio

Merci de votre réponse. Non je n'ai absolument rien demandé, ni perçu. J'ai seulement dit à notre avocate commune que j'avais acheté un terrain sur mon propre argent ou sur fonds propres, ce que n'a évidemment pas contesté mon ex-épouse car elle avait alors déjà quitté le foyer et nous n'avions pas de compte commun. Et l'avocate a indiqué "pas de bien immobilier commun, ne donne pas lieu à liquidation", et nous l'avons signé avec mon ex-épouse. Il y avait sans doute une erreur de ma part dans la notion de "fonds propres", absolument réelle dans les faits, mais qui je le vois dans le cadre d'un mariage sous le régime de communauté aux acquêts a un sens précis.

Il a ici erreur et pas de mauvaise foi, ni de la part de mon ex-épouse ni de la mienne (j'aurais été et serai de toutes les façons perdant)

Peut-être pourrions nous revenir sur la liquidation de communauté et trouver un arrangement amiable ?

Merci de votre aide

Par Rambotte

Stratégiquement, il faut peut-être attendre 3 ans pour se ménager la possibilité de l'usucapion.

En effet, si vous cherchez aujourd'hui à faire une régularisation, c'est que vous admettez ne pas vous considérer comme propriétaire. Si votre ex-épouse rechigne à une solution amiable, et que cela crée un litige d'indivision, ce devrait être difficile de revendiquer une possession paisible.

Mais dans 3 ans, une voie de régularisation amiable sera sans doute la plus facile.

Comment je vois le partage amiable :

- à l'actif de l'indivision :

* A = valeur actuelle du bien construit

- au passif de l'indivision :

* P1 = plus-value apportée au bien par vos améliorations

* P2 = récompense au profit subsistant due à vous par la communauté pour les fonds propres que la communauté avait encaissé (puisque ces fonds propres n'ont pas été officiellement employés dans l'acte, et que vous ne l'aviez pas demandée dans la liquidation)

A-P1, c'est la valeur actuelle du terrain supposé nu.

P2, à cause du profit subsistant, c'est aussi la valeur actuelle du terrain nu.

Donc on se retrouve avec un actif net nul, et donc une soultte nulle.

Il y aura juste les frais et droits d'acte de partage, prix à payer pour l'erreur commise de n'avoir pas pris en compte le fait que le bien était commun.

Par Peio

Encore merci pour vos réponses d'une grande clarté.

Dans 3 ans, après 30 années d'occupation continue par moi seul du bien sans la moindre participation ni demande de sa part, mon ex-épouse ne pourrait pas me forcer à vendre ou demander plus qu'il ne lui revient (si elle en avait une telle intention) ?

Mais aujourd'hui, peut-elle me forcer à cela ? Y a t il un risque ? Car, si un acte comme celui-ci est légalement possible, je suis prêt à offrir à mon ex-épouse une substantielle récompense pour faire une révision de l'acte de partage ? je crois que cet acte est possible sans délai de prescription ?, pour revenir sur une cette liquidation de communauté entachée d'erreur, ou pour toute forme de règlement amiable.

Pour mon ex-épouse, qui n'a jamais mis le moindre franc sur ce terrain et son important aménagement post divorce, ce serait de toutes les façons une formidable et inattendue aubaine.

Y a t il un risque à cela, et une possibilité sans ce sens ?

Pardon pour toutes ces questions et encore un grand merci.