



Sortie d'indivision à l'occasion d'une séparation

Par Visiteur

J'ai acheté un terrain et fait construire une maison avant mon mariage avec celle qui est devenue ensuite mon épouse (mariage séparation de bien) dans la proportion de 3/4 pour moi et 1/4 pour elle acté chez le notaire pour le terrain d'origine. La construction ayant eu lieu ensuite.

Nous sommes maintenant divorcé, tout est réglé sauf le partage de la maison. Mon ex épouse demande 1/4 de la valeur estimée de la maison (240 000 €) que je garde et que j'habite.

J'ai payé 90% environ du coût total de la maison, donc je demande à ce que le partage soit fait à proportion des apports de chacun facturé à la clé, ce qu'elle refuse par l'intermédiaire de son notaire qui est en désaccord avec le mien. J'ai financé seul un agrandissement et la construction de la piscine par exemple TOUT CECI AVANT MARIAGE. Quel est votre avis sur le futur partage et en cas de désaccord faudra-t-il aller devant le juge?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Nous sommes maintenant divorcé, tout est réglé sauf le partage de la maison. Mon ex épouse demande 1/4 de la valeur estimée de la maison (240 000 €) que je garde et que j'habite.

J'ai payé 90% environ du coût total de la maison, donc je demande à ce que le partage soit fait à proportion des apports de chacun facturé à la clé, ce qu'elle refuse par l'intermédiaire de son notaire qui est en désaccord avec le mien. J'ai financé seul un agrandissement et la construction de la piscine par exemple TOUT CECI AVANT MARIAGE. Quel est votre avis sur le futur partage et en cas de désaccord faudra-t-il aller devant le juge?

J'avoue partagé mon accord avec le notaire de votre épouse mais cela peut prêter à discussion car un juge a seul le pouvoir de départir votre situation.

Par acte notarié, votre femme détient 1/4 du terrain, et donc de tout ce qui est construit dessus conformément à l'article 552 du Code civil qui dispose que :

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

Dans la mesure où le terrain est placé en indivision, alors conformément à l'article 815-8 du Code civil :

Quiconque perçoit des revenus ou expose des frais pour le compte de l'indivision doit en tenir un état qui est à la disposition des indivisaires.

Cet article signifie que tous les actes que vous avez accompli au bénéfice de l'indivision doivent normalement vous être remboursés. Cet article donne raison à votre notaire.

Cela étant, au bénéfice du notaire de votre femme, et conformément à la jurisprudence rendue sur le fondement de l'article 894 du code civil, il appartient au juge d'apprécier l'intention libérale de votre comportement.

Autrement dit, la question qui se pose et qui sera éventuellement posée au juge est la suivante : Avez-vous payé plus que votre part pour faire bénéficier l'indivision d'une amélioration (remboursable) ou par là même, avez-vous souhaité faire bénéficier votre femme d'une donation indirecte (donc non remboursable) ?

Malheureusement pour vous, mais cela est tiré de mon expérience personnelle "pratique", les juges tranchent le plus souvent en faveur de la libéralité.

Dans la mesure où vous étiez en couple, et que vous avez assumé plus de dépenses que votre femme (voire beaucoup plus) alors les juges en déduisent le plus souvent que vous avez souhaité aider votre femme en lui faisant bénéficier de vos revenus, sans doute, plus importants.

En conséquence, je donne raison au notaire adverse mais tout cela, je le rappelle, dépend du juge.

Très cordialement.