



Agrandissement d'un bien commun par un bien propre

Par **rogertcm**, le **07/11/2014 à 16:49**

bonjour
nous avons en commun une maison sur un terrain de 300 m et qui n'était plus constructible.
mon père (mitoyen) partage pour ses enfants et me fait une donation de 500 m qui nous permet d'agrandir la maison, dont la valeur triple.
divorcé
je pensais avoir 5/8 de la maison en propre, sauf que l'agrandissement est majoritairement sur le terrain commun.
on me dit que me reste en propre la partie construite sur le terrain propre, soit seulement 20% de la surface.
la plus value vient pourtant bien du droit à construire donné par la donation de mon père.
ne peut on pas considérer alors que l'agrandissement construit est un bien accessoire à un bien propre et donc me revient en propre?
une réponse positive m'arrangerait bien car sinon je ne pourrai pas payé de soultte et serai obligé de vendre
merci et cordialement

Par **aguesseau**, le **07/11/2014 à 17:46**

bjr,
à ma connaissance la notion de bien accessoire à un bien propre qui deviendrait lui-même propre n'existe pas.
le terrain de 300 m avec la maison est un bien commun.
le terrain de 500 m avec l'agrandissement construit dessus vous appartient en propre.
si vous divorcez la moitié des biens communs doivent vous revenir et vous conservez le bien propre (terrain et maison) mais comme la communauté a financé les travaux sur votre bien propre, vous devrez une récompense à la communauté.
le calcul des récompenses est complexe.
Le Code Civil prévoit de nombreuses règles relatives au calcul des récompenses. Complexes, elles dépendent de nombreux facteurs, et prennent en compte l'écoulement du temps entre les acquisitions et le partage.
L'article 1469 du Code Civil

prévoit la règle principale : la récompense est égale à la plus faible des deux sommes entre la dépense réalisée et la plus-value apportée au bien lors de la liquidation du régime matrimonial.

Cependant :

La récompense est au moins égale à la dépense effectuée lorsque cette dépense était nécessaire.

Elle est égale au profit subsistant (plus-value réalisée) lorsque la dépense a servi à acquérir, conserver ou améliorer un bien.

Le profit subsistant (la plus-value) est calculé en fonction de la date de liquidation de la communauté. Il s'agit de la valeur ajoutée dont a bénéficié le bien (par le biais de travaux...).

Il existe des cas particuliers dont le vôtre qui prévoit :

Si une maison a été bâtie sur un terrain appartenant en propre à l'un des époux, avec des sommes communes, le principe de l'accession le rend propriétaire de la maison (bien propre pour lui donc). Une récompense sera cependant due à la communauté, et sera égale au profit subsistant (état final dont on déduit la valeur initiale du bien dans son ensemble).

source: <http://www.expert-invest.fr/tout-comprendre/juridique/divorce/calcul-recompense>