



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 coût de construction.

Par **michaela29**, le **31/08/2014** à **15:39**

Je vous remercie de votre réponse. rnJe 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 bien 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?rnLe 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?rnPetite 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.rnEncore merci de votre aide.

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

A situation abracadabrante solutions itou.rnLa valeur d'une maison ne peut s'estimer indépendamment du terrain.rnUne villa avec vue sur mer vaut plus qu'un immeuble de 4 étages en rase campagne.rnOn peut par contre établir le prix de revient d'une construction.rnOn peut aussi établir le loyer fictif.rnOn peut enfin faire estimer la valeur d'une récompense