

En couple, pouvons-nous construire notre maison sur un terrain appartenant à l'un des deux conjoints ?

« Une maison construite sur un terrain appartenant en propre à l'un des époux (terrain reçu par donation ou succession de ses parents le plus souvent), bien que financée par les deux, appartiendra au propriétaire du sol. Pourquoi ? En droit français, il est fait application de la théorie de l'accession selon laquelle « *la propriété du sol emporte la propriété de dessus...* » (article 552 du Code civil). L'immeuble bâti sur le terrain propre à l'un des époux, pendant le mariage, à l'aide d'argent commun, constitue lui-même un bien propre, sauf la « *récompense* » due à titre d'indemnisation par l'époux qui a profité de fonds communs.

Aussi, en cas de divorce ou de décès, il sera tenu compte de la participation financière de l'autre conjoint qui sera indemnisé

en fonction de la valeur de la maison au jour du décès ou du divorce. Sa récompense tiendra donc compte de l'augmentation de la valeur du bien. Il bénéficie d'un droit de créance mais pas d'un droit de propriété. C'est pourquoi, dans l'acte initial de donation du terrain par les parents à l'un des époux, il peut être utile de prévoir une clause d'entrée en communauté du terrain. Les deux époux seront alors propriétaires de leur maison.

Dans le cadre du PACS, cette prise en compte de la participation financière du partenaire n'est pas automatique. C'est pourquoi, avant la réalisation d'un tel projet, il ne faut pas hésiter à demander conseil à son notaire pour prendre les décisions appropriées après avoir été complètement informé.

Enfin, la loi n'encadre pas l'union libre. En cas de séparation, le concubin qui a financé une partie des constructions édifiées sur le terrain de l'autre ne peut être indemnisé, en cas de désaccord, que s'il engage une procédure afin d'obtenir la condamnation de son ancien concubin à lui rembourser les sommes engagées. »