



n° 35 - 2012

... Actu de la semaine ...

Construction d'une maison, quid du terrain appartenant à un seul des conjoints ?

« Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire ». Ainsi, le propriétaire d'un terrain est, a priori, propriétaire de tout ce qui est élevé sur ce terrain, car « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous » (*articles 551 et 552 du Code civil*).

Ce principe fragilise la position du concubin ou conjoint qui n'est pas propriétaire du terrain. Certains procédés sont envisageables pour préserver les droits du co-emprunteur non propriétaire du terrain.

Quid de l'octroi d'un « PTZ+ » en cas de construction par des époux ou concubins sur un terrain, bien propre à l'un d'eux ?

Les époux mariés sous le régime de la séparation de biens et les concubins, co-emprunteurs peuvent prétendre au « PTZ+ » à la condition de conclure une convention de renonciation à la règle de l'accession de l'article 551.

En revanche, les époux mariés sous le régime de la communauté de biens ne peuvent conclure ce type de convention. En effet, la construction édifée sur un terrain propre à l'un des époux est propre par accession, sans aucune possibilité de dérogation, même par convention.



Réalisé le 21 septembre 2012