



## Construire sur un terrain appartenant à ma compagne

Par **Barbotine**, le **05/02/2012** à **04:47**

Bonjour,

Je vis avec ma compagne depuis 10 ans. Elle a reçu de sa famille un terrain en donation. Nous établissons un projet de construction. Nous travaillons tous les deux, nous ne sommes ni mariés ni pacsés.

La banque, auprès de laquelle nous avons établi un [s]projet[/s] de prêt, ne m'accorde que le droit d'être [s]cautionnaire[/s] parce que tous les documents (permis, architecte, devis..) sont faits au nom de ma compagne propriétaire du terrain (aurait-elle dû établir les devis aux deux noms ?

Bien évidemment, je ne suis pas tout à fait d'accord sur le principe de "caution", car bien qu'à ce jour nos sentiments soient réciproquement solides, je pars du principe que tout peut arriver dans la vie, et en cas de "rupture", je me retrouverais coincé, et si elle ne rembourse pas son prêt ou rencontre des difficultés financières, c'est moi (caution) qui vais rembourser sa part pour un bien construit sur un terrain ne m'appartenant pas, et je n'ai pas en projet de partir non plus dans des procédures pénibles et coûteuses pour éventuellement récupérer "ma participation" à la construction de ce bien en cas d'obligation de vente (si cela est possible : terrain à l'un, maison aux deux, ouf)

Je pense passer, devant un notaire, avant de prendre la décision d'emprunter, mais là aussi, en regardant sur les forums, je me suis heurté à des calculs auxquels je ne comprends pas grand chose malheureusement :  
on parle d'un calcul de la valeur de la maison + terrain = capital, puis terrain + apport = capital  
enfin emprun/capital = quotifié (?)

Croyez que malgré tous mes efforts j'ai du mal. Aussi je me permets de vous donner quelques éléments afin que je sache, si en cas de séparation, comment je dois faire mes calculs :

[s]Pour la construction [/s]: emprunt de 70.000 (35.000 chacun), remboursable sur 10 ans.

Petite maison en grande partie construite par mes soins.

Quel conseil me donneriez vous, afin d'apaiser mon esprit, parce que ma compagne "ne comprend pas" mes réticences, et moi j'ai trop d'exemples autour de moi d'amis spoliés pour avoir été trop confiants. Je ne veux pas paraître non plus comme un calculateur enfin, je

pense que vous comprendrez mon sentiment en vous écrivant.

Merci par avance

PS : ma compagne ne souhaite pas me vendre la moitié de son terrain pour partir sur des bases solides.

Sincères salutations.

Par **youris**, le **05/02/2012** à **11:02**

bjr,

vous êtes dans la situation la plus défavorable.

déjà acheter un bien en union libre, qui veut dire séparation libre, est une source assurée de litiges en cas de séparation par principe conflictuelle.

vous allez co-emprunteur pour un bien qui ne vous appartiendra pas, imaginez la situation si en cas de séparation, votre compagne ne paie pas les remboursements, vous serez contraint de payer pour un bien qui ne vous appartient pas.

vos réticences sont entièrement justifiées, les forums juridiques sont remplis de situations de ce genre.

la seule solution c'est de laisser votre ami financé la construction seule, refusez d'être co-emprunteur solidaire.

voyez un notaire qui expliquera à votre compagne les dangers (pour vous)de votre votre projet.

cdt

Par **janus2fr**, le **05/02/2012** à **11:19**

Effectivement, attention au fait que la propriété du sol l'emporte sur la propriété du bâti, ce qui signifie que même si vous participez au financement de la construction, le terrain appartenant seulement à votre compagne, vous ne serez propriétaire de rien.

La meilleure solution est de racheter la moitié du terrain à votre compagne et d'être ainsi en indivision sur la totalité terrain + bâti.

Par **Barbotine**, le **05/02/2012** à **11:47**

merci Youris pour votre réponse - vous confirmez mes doutes - je vais devoir prendre mes précautions - encore grand merci- sincères salutations Patrick G

Par **Barbotine**, le **05/02/2012** à **11:51**

Bjour Janus2fr et grand merci pour votre réponse égale à celle de Youris - je vais devoir me

protéger sans risquer les foudres et l'apparente incompréhension de ma compagne - je file consulter un notaire pour lui soumettre ma demande. Cordialement et merci à tous -Patrick G

Par **tapisserie1234**, le **07/09/2013** à **08:59**

oui oui j'ai la même chose avec mon beau père - il a bâti une maison sur un terrain que ma mère a eu en donation de sa mère et aussi un terrain attenant - ma mère décédée mais ils étaient mariés avec contrat de mariage sous régime de la communauté et mon père décide de vendre mais là il y a un hic - le notaire après un calcul difficile - mon père hérite de 30 % sur le montant de la vente du terrain et hérite de 33 % sur la valeur de la maison bâtie sur le terrain de ma mère - pensez vous que le notaire a bien calculé car logiquement si j'ai bien compris le terrain emporte le dessus j'avoue ne plus rien comprendre mais peut être parce qu'ils avaient un contrat réduit aux acquêts rien n'a encore été signé pouvez vous m'aiguiller j'ai l'impression d'être spolié et mon frère fait tout pour que mon père vende que puis je faire car personnellement je pensais que mon père serait resté dans la maison point.

Par **youris**, le **07/09/2013** à **12:03**

bjr,

la maison appartient au propriétaire du terrain.

donc la maison et son terrain était un bien propre de votre mère.

il serait intéressant de nous indiquer le régime matrimonial puisque vous parlez de contrat de mariage.

si la maison a été construite pendant le mariage de vos parents, il a donc été financé par la communauté ce qui fait que la communauté doit recevoir une récompense.

ensuite la part de votre père est différente selon l'option prise par votre père pour la succession de son épouse.

il est vraisemblable que la maison appartient en partie à votre père et en partie à ses enfants (usufruit, nue propriété, pleine propriété) donc il faut l'accord de tous les propriétaires pour vendre.

cdt

Par **LEBRI**, le **09/05/2015** à **16:08**

j'ai une maison bâtie sur le terrain de mon père on a signé sur le notaire un engagement que si mon père désire se départir de la terre sur laquelle est construite ladite propriété a déménager à ses propres frais ladite propriété mais mon père vient de décéder et que c'est la famille qui reprend la terre - ce que je suis obligé de déménager ma résidence si la famille VEND LA TERRE

Par **hisabel**, le **30/12/2015** à **08:40**

Bonjour,

Voilà, j'ai une personne agée qui a fait construire en 1968 sur un terrain donné par son beau frère décédé depuis quelques années!! Aucun acte a été fait sauf la parole de cet homme, ce monsieur âgé se demande lors de son départ si les héritiers de son beau frère peuvent réclamer de reprendre leur terrain, merci d'avance

Par **youris**, le **30/12/2015** à **09:58**

bonjour,

si cette donation n'a pas été faite devant un notaire, le terrain et la maison construite dessus appartient toujours au beau-frère ou à ses héritiers.

cela aurait du être traité dans le cadre de la succession du beau-frère décédé.

à moins de pouvoir faire jouer la prescription acquisitive si ce monsieur a occupé ce bien à titre de propriétaire.

il faut lui conseiller de voir un notaire.

pour connaître le propriétaire d'un terrain, il faut se renseigner auprès du fichier immobilier du service de la publicité foncière.

salutations

Par **hisabel**, le **30/12/2015** à **10:23**

Merci, je vais lui conseiller d'aller voir rapidement un notaire, merci à vous!!

Par **Zaidou**, le **05/02/2016** à **12:22**

Bonjour j'aurais une question à poser

Mon père vient de me donner le titre d'acquisition d'un terrain

J'ai voulu revendre le terrain et en allant sur les lieux, j'ai pu constaté que une femme s'y est installée et a construit une maison dessus.

Après avoir récolté des informations j'ai pu constaté que mon père a fait des enfants avec cette femme et que depuis elle s'est installée sur le terrain sans avoir demandé l'autorisation à mon père.

Je peux faire comment pour le terrain ?

Par **youris**, le **05/02/2016** à **14:03**

bonjour,

le transfert de propriété d'un bien immobilier se fait par acte notarié soit de vente soit de donation et non par une simple transmission manuelle car il faut faire une mutation immobilière par acte authentique.

depuis combien d'années cette femme occupe-t-elle ce terrain ?

la maison construite appartient au propriétaire du terrain.  
si vous êtes propriétaire, ou son expulsion, vous pouvez demander la remise en état initial du terrain ou de conserver la maison en remboursant les matériaux.  
si votre père a reconnu les enfants de cette femme, ils sont héritiers comme vous.  
salutations

Par **SGTEDDY38**, le **24/03/2016 à 16:16**

Bonjour,  
Mon compagnon est propriétaire d'un terrain. Nous souhaitons construire et donc financer la maison à deux. Ma banque m'accorde le prêt au vu de notre situation et revenu. Une autre banque me met dans l'obligation d'être propriétaire d'au moins 1% du terrain afin de pouvoir bénéficier du prêt à taux 0%. D'après ses dires si je ne suis pas propriétaire du terrain je ne peux être co-emprunteur pour le prêt. Avez-vous une réponse à m'apportez pour m'aider. En vous remerciant. Cordialement.

Par **youris**, le **24/03/2016 à 18:05**

bonjour,  
les organismes de crédit sont libres d'accorder ou non les prêts et leurs conditions de prêt peuvent être différentes.  
dans votre cas, comme vous n'êtes pas propriétaire du bien, pour la banque, vous ne présentez pas de garantie en cas de non remboursement.  
dans votre situation, il faut savoir que la maison construite sur le terrain de votre compagne lui appartiendra en propre peu importe que vous participiez ou non à son financement.  
salutations

Par **SGTEDDY38**, le **25/03/2016 à 20:48**

Je vous remercie d'avoir pris le temps de répondre.  
Car l'une des banque met en avant qu'une commission de l'état vérifie que les clients remplissent toutes les conditions et si ce n'est pas le cas on risque un redressement car je ne serai pas propriétaire.  
Une dernière question est ce que la donation d'une partie du terrain même de 1% pourrait me protéger lors d'une séparation ?  
Car à la base nous souhaitons que je fasse le crédit seule d'une valeur de 180 000 euros et que monsieur soit seul propriétaire du terrain qui est lui d'une valeur également de 180 000 euros.  
En vous remerciant.  
Cordialement.

Par **janus2fr**, le **26/03/2016 à 09:57**

[citation]Car à la base nous souhaitons que je fasse le crédit seule d'une valeur de 180 000 euros et que monsieur soit seul propriétaire du terrain qui est lui d'une valeur également de 180 000 euros. [/citation]

Marché de dupe !!!

Comme il vous a été précisé, la propriété du sol l'emporte sur le bâti. Donc si monsieur est seul propriétaire du terrain, il est aussi seul propriétaire de la maison !!!

Si vous voulez une répartition de propriété à 50/50, monsieur vous vend la moitié du terrain et finance la moitié de la maison. Pas d'autre possibilité.

S'il vous vend 1% du terrain, vous serez propriétaire de 1% de la maison...

Par **CGina**, le **18/12/2016** à **23:28**

Bonjour,

En 2006, mes parents m'ont donné un terrain. Avec le père de mes enfants (vie maritale), nous avons construit une maison (auto-construction). Crédits faits à deux pour 155 000€, puis 20 000 € pour lui seul et 7 000€ pour moi seule. Nous avons payé de 2009 à 2013 ensemble. La maison a été montée par mon père, mon ex et moi.

Nous nous sommes séparés.

La maison vaut 350 000€ (dont 120 000 € de terrain).

Il m'attaque pour enrichissement sans cause et me demande 140 000 € (dans son calcul, il compte les matériaux payés par le crédit et sa main d'oeuvre comme s'il avait travaillé seul et qu'il était une entreprise du bâtiment).

Que suis-je sensée lui donner?

Merci de votre réponse.