



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 46453

Texte de la question

M. Jean-Michel Villaumé appelle l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur l'article 552 du code civil qui prévoit que tout propriétaire d'un terrain est aussi propriétaire de tout se qui ce trouve au-dessus et en-dessous de la surface du terrain. Cet article pose problème dans le cas du divorce d'un couple marié sans contrat de mariage mais qui lors de la construction du pavillon familial, a apporté chacun, soit un capital financier pour l'un, soit un terrain pour l'autre. Lors du divorce, en vertu de cet article 552, le conjoint qui a participé financièrement à la construction du pavillon se retrouve sans aucune compensation et peut-être même sans toit si le conjoint qui possède le terrain en décide. Il lui demande donc si un aménagement de cette loi pourrait être envisagé, de manière à ce qu'aucun des deux conjoints divorcés ne se retrouve en situation de précarité au vu de l'application de cet article 552.

Texte de la réponse

Il résulte de l'interprétation combinée des dispositions de l'article 552 du code civil qui prévoit que « la propriété du sol emporte la propriété du dessous » et de l'article 1406 du même code qui dispose que « forment des propres, sauf récompense s'il y a lieu, les biens acquis à titre d'accessoires d'un bien propre (...) » que toute construction édifiée pendant le mariage sur un terrain propre à l'un des époux, constitue elle-même un propre, même si celle-ci a été financée par le conjoint ou au moyen de deniers communs. Ceci ne prive toutefois pas le conjoint d'obtenir une indemnisation : celle-ci prendra soit la forme d'une créance entre époux si la construction a été financée avec des fonds propres, soit la forme d'une récompense si le financement a été effectué à l'aide de deniers communs. En application des articles 1469 et 1479 du code civil, cette indemnité sera alors évaluée en fonction de la dépense faite et du profit subsistant, ce dernier étant calculé au regard de la plus-value procurée par la construction au fonds sur lequel elle est implantée. Ce système, en permettant l'indemnisation du conjoint ayant participé à la valorisation d'un bien propre, ne rend donc pas nécessaire une évolution de la législation actuelle.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Michel Villaumé](#)

Circonscription : Haute-Saône (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46453

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Justice

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [17 décembre 2013](#), page 13089

Réponse publiée au JO le : [13 mai 2014](#), page 3915