



Biens immobiliers à l'étranger et divorce

Fiche pratique publié le **07/08/2019**, vu **11066 fois**, Auteur : [Cabinet GC](#)

Dans beaucoup de couples mariés, l'achat de biens immobiliers au cours du mariage sur le territoire national, et à l'étranger, est fréquent.

Dans beaucoup de couples mariés, l'achat de **biens immobiliers** au cours du mariage sur le territoire national, et à l'étranger, est fréquent. Une fois la **procédure de divorce** enclenchée, il faut liquider la communauté et procéder au partage des biens acquis en France mais aussi à l'étranger.

Lorsque les époux sont mariés sous le **régime de la séparation de biens**, les biens immobiliers acquis par eux au cours du mariage sont, sauf exception, des **biens propres**. Ainsi, celui qui a acquis le bien, même à l'étranger, en est le **propriétaire unique**.

Ce n'est pas le cas lorsque les époux sont mariés sous le **régime de la communauté de biens réduites aux acquêts**, ou la communauté universelle. En effet, lorsque les époux sont mariés sous ces deux régimes, les biens immobiliers, même acquis à l'étranger, tombent en communauté. Il faudra donc procéder à **leur partage** afin de la liquider.

? Pour les **biens acquis en France**, le notaire procédera au partage en conformité avec la loi française.

? Pour les biens acquis à l'étranger, le notaire peut statuer mais n'a pas compétence pour appliquer uniquement et simplement la loi française. Aussi, il appartient aux époux de faire reconnaître le **partage des biens** dans le pays de situation du **bien immobilier**. Ainsi, si l'un des époux refusent de respecter le partage, celui-ci pourrait se prévaloir du **droit étranger** applicable et obtenir une solution différente du partage effectué par le notaire français. Il pourra donc exister un conflit de loi entre la **loi française** et la loi de situation du bien immobilier, qui rendrait très difficile le partage.

C'est pourquoi, il est préférable de procéder au partage de ce bien selon la loi du **lieu de situation du bien immobilier**.