Image not found or type unknown

Peut-on vendre un bien immobilier sans l'accord de son conjoint?

publié le **11/07/2017**, vu **3151 fois**, Auteur : Cabinet GC

Lorsque les époux sont propriétaires d'un bien immobilier, la vente dudit bien par un seul des époux n'est possible que dans certains cas limités par la loi. Il convient donc d'étudier dans un premier temps la vente d'un bien immobilier dit « propre » puis dans un second temps la vente d'un bien immobilier dit commun.

Lorsque les époux sont propriétaires d'un **bien immobilier**, la vente dudit bien par un seul des époux n'est possible que dans certains cas limités par **la loi**. Il convient donc d'étudier dans un premier temps la vente d'un bien immobilier dit « propre » puis dans un second temps la vente d'un bien immobilier dit commun.

LES BIENS PROPRES

Un **bien propre** est un bien acheté par un époux seul AVANT le mariage ou reçu par **donation** ou en **héritage** pendant le mariage. Ainsi, si un époux achète un bien immobilier avant le mariage ou/et s'il a été reçu ou financé (avant ou au cours du mariage) par **succession, donation ou lègue**, le bien en question sera considéré comme étant un **bien propre**. Le bien ne fera donc pas parti de la **communauté des époux**. Dans ce cas, seul l'époux (acheteur) est **propriétaire** du bien immobilier, il pourra donc, en principe, vendre ledit bien **sans l'accord de son conjoint.**

- ? Exceptions

Deux exceptions demeurent toutefois :
- Dans le cadre du mariage sous le **régime de la communauté universelle**, il convient de se reporter au contrat de mariage, qui déterminera si le bien acquis avant le mariage est propre ou commun ;
- La protection du **logement de la famille** défini à l'article 215 du code Civil : *« Les époux s'obligent mutuellement à une communauté de vie. La résidence de la famille est au lieu qu'ils choisissent d'un commun accord.Les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation : l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus d'un an après que le régime matrimonial s'est dissous ».*
Ainsi, l'époux non propriétaire du **bien immobilier** doit consentir à la mise en vente dudit bien immobilier, dès l'instant ou le bien en question constitue le logement de la famille. Cette protection prévue à l'article 215 du code Civil ne s'applique qu'aux résidences principales (par opposition aux résidences secondaires) et qu'aux couples mariés (par opposition aux partenaires de PACS et aux concubins).

Article lié: Comment protéger son patrimoine lors d'un divorce?

Les époux ont la possibilité de protéger leur patrimoine au préalable avant de divorcer ou pendant la procédure de divorce afin de limiter les risques qu'une séparation entraine. Nous détaillons, dans cet article, les différentes possibilités. **(...) suite de l'article**

LES BIENS COMMUNS

Les **biens communs** sont tous les biens acquis pendant le mariage, hors donation ou héritage. Les biens peuvent avoir été acquis par :
- Un époux seul ou les deux époux
- Financés par l'argent du couple ou par l'argent personnel de l'un des époux.

Dans le cadre d'un **divorce par consentement mutuel**, les époux doivent au préalable liquider leur communauté. Les époux peuvent alors choisir différentes options :
- Ils ont la possibilité de rester tous deux propriétaires (rédaction d'une convention d'indivision chez un notaire), ou alors l'un des deux époux peut racheter la part de l'autre grâce (rédaction d'un état liquidatif chez un notaire).
- A défaut, les époux peuvent aussi vendre leur bien immobilier à un tiers. Les époux étant tous les deux **propriétaires du bien** en question, ils doivent donc vendre le bien ensemble. Un époux ne peut pas vendre le bien commun sans l'accord de l'autre.

Néanmoins, un arrêt rendu par la **Première Chambre Civile de la Cour de cassation** en date de 2015 est venu préciser les conditions du droit de **vente d'un bien immobilier** détenu par des époux - (Cour de cassation, première chambre civile, 9 septembre 2015, N° de pourvoi: 14-11901).

- ? Exceptions

En l'espèce, deux époux, mariés sous le régime de la **communauté réduite aux acquêts** ont emprunté des fonds pour acquérir un **bien immobilier**. L'époux a souhaité vendre le bien immobilier acheté pendant le mariage pour **rembourser ses dettes**. L'épouse s'y est opposée. L'époux a donc assigné son épouse sur le fondement de l'article 217 du Code Civil qui dispose :
« Un époux peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le concours ou le consentement de son conjoint serait nécessaire, si celui-ci est hors d'état de manifester sa volonté ou si son refus n'est pas justifié par l'intérêt de la famille. L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'époux dont le concours ou le consentement a fait défaut, sans qu'il en résulte à sa charge aucune obligation personnelle. »
Deux conditions cumulatives sont donc nécessaires pour qu'un des époux passe seul un **acte de vente du bien commun**, sans le consentement de son conjoint :
- Le conjoint doit refuser de conclure la vente,
- Le refus dudit conjoint doit être exclusif de l'intérêt de la famille.

Ainsi, si les conditions de l'article 217 du Code civil sont réunies, un époux pourra donc vendre le **bien immobilier commun** même si l'autre conjoint s'y oppose.

Question liée: Comment acheter un bien immobilier durant un divorce?

Je suis séparée depuis le 26/04/2014. J'ai engagé une procédure de divorce et l'ordonnance de non conciliation a eu lieu le 4/09/2014. Je n'ai plus aucun contact avec mon ex conjoint qui a refusé de signer l'acceptation du divorce lors de l'ordonnance de non conciliation. Il habite le logement que nous avons acquit ensemble et dont le crédit est terminé. Le délibéré du juge doit être donné le 27/04/2017. Dans les conclusions de son avocate il demande le divorce à mes torts

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

mon avocate a demandé le divorce à ses torts. J'ai voulu acheté une maison seule et la banque m'a demandé de produire le jugement de divorce avec impossibilité de faire appel ce qui n'est pas possible car il y a toujours un appel possible. J'ai donc dû renoncé à mon achat. Y a-t-il un moyen d'acheter un bien seule sans devoir lui demander la permission ? J'ai appris que le divorce sera prononcé à la date de l'ordonnance de non conciliation ça fera donc trois ans et les biens acquis depuis cette date ne devraient pas entrer dans la communauté. Donc qu'est-ce qui rend les banques frileuses**(...) lire la réponse**

? POSER UNE QUESTION

NOUS INTERVENONS DANS TOUTE LA FRANCE *Notre cabinet à Paris:42 Rue de Lübeck, 75116 Paris 01 47 04 25 40*

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés