



Autorisation de vente seul d'un bien commun par un époux après divorce

publié le **02/11/2015**, vu **28806 fois**, Auteur : [Anthony BEM](#)

Un conjoint peut-il vendre seul un bien immobilier détenu en commun après le divorce ?

Un arrêt de la cour de cassation du 9 septembre 2015 est venu préciser les conditions du droit de vente d'un bien immobilier détenu en commun par des époux après leur divorce (*Cour de cassation, première chambre civile, 9 septembre 2015, N° de pourvoi: 14-11901*).

Le régime matrimonial se constitue d'un ensemble de dispositions légales ou conventionnelles qui ont pour objectif de régler les rapports patrimoniaux entre les époux.

Cet ensemble de règles aura une grande influence sur la manière dont le patrimoine de chaque époux se constitue au cours du mariage.

En général, les époux choisissent leur régime matrimonial avant la célébration de leur union.

Pour rappel, il existe différents régimes matrimoniaux.

Les couples qui ne signent aucun contrat de mariage sont automatiquement placés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts.

Ce régime signifie que :

- ce que chacun possède ou doit, avant le mariage, reste sa propriété personnelle, ainsi que les biens qu'il reçoit par donation ou succession pendant le mariage,
- le produit du travail de chacun appartient à la communauté.

En cas de divorce, séparation de corps de décès, les biens communs sont séparés en deux parts égales.

Les dettes de chacun des époux, contractées pendant le mariage, obligent l'ensemble de la communauté formée par les époux.

Les gains et les salaires de chaque conjoint ne peuvent être saisis par le créancier de l'autre (sauf pour les dépenses d'entretien du ménage ou d'éducation des enfants).

L'emprunt et le cautionnement n'engagent la communauté que s'ils ont été consentis personnellement et concomitamment par chacun des deux époux.

Par ailleurs, les époux peuvent, par contrat, modifier certaines clauses du régime légal de la communauté réduite aux acquêts, par exemple convenir qu'en cas de décès de l'un des époux, l'autre hérite en totalité des biens de la communauté

En l'espèce, deux époux, mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, ont emprunté des fonds pour acquérir un bien immobilier.

Après avoir divorcé, l'époux a souhaité vendre le bien immobilier acheté pendant le mariage pour rembourser ses dettes.

Son épouse s'y est opposée.

L'époux a donc assigné son ex-femme, sur le fondement de l'article 217 du code civil, qui dispose que :

« 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. »

Cet article fixe donc deux conditions cumulatives pour qu'un des époux passe seul un acte de vente du bien commun, sans le consentement de son conjoint :

- un conjoint qui refuse de conclure la vente,
- le refus est exclusif de l'intérêt de la famille.

Cependant, au cas présent, la cour d'appel a été rejetée la demande car selon elle, les conditions cumulatives de l'article 217 du code civil ne sont pas réunies.

La cour de cassation a cassé et annulé la décision de la cour d'appel car elle n'a pas recherché si :

- au jour où les juges d'appels ont statué l'épouse refusait de vendre le bien immobilier.
- les emprunts que l'époux « soutenait avoir dû souscrire pour faire face à l'entretien de la famille ne constituaient pas un passif commun et s'il n'était pas de l'intérêt de la famille de procéder à la vente du bien litigieux pour apurer ces dettes ».

Il résulte de cette décision **que l'un des époux peut choisir de vendre seul un bien commun sans l'accord de l'autre à condition de pouvoir prouver l'existence d'emprunts souscrits pendant le mariage ou que la vente répond à un intérêt de la famille.**

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com