



# Procédure de divorce et achat immobilier

Fiche pratique publié le **03/01/2020**, vu **630 fois**, Auteur : [Méryl PORTAL](#)

## Est-il possible d'acheter un bien immobilier pendant une procédure de divorce ?

L'achat d'un bien immobilier en cours d'une procédure de divorce peut être nécessaire notamment lorsque les époux sont d'ores et déjà séparé ou lorsque les époux ont une réelle volonté de tourner la page rapidement.

L'achat d'un bien immobilier en cours d'une procédure de divorce, qu'elle soit judiciaire ou par consentement mutuel, peut s'avérer difficile en l'absence de contrat de mariage entre les époux.

En effet, rappelons que jusqu'à la dissolution du mariage, la communauté légale entre les époux perdure.

**Dès lors, l'achat d'un bien immobilier durant la procédure de divorce fait tomber ce bien dans la communauté légale et sera partagé au moment de la liquidation du patrimoine.**

*Comment faire pour éviter cela ?*

Il existe deux solutions pour contourner cette difficulté :

- la déclaration de emploi.
- la rétroactivité des effets patrimoniaux.

**La déclaration de emploi** permet d'insérer une clause dans l'acte d'achat du bien immobilier précisant que les fonds utilisés pour cet achat sont propres à l'un des époux uniquement.

Cette clause permet ainsi que le nouveau bien immobilier ne tombe pas dans la communauté et ne soit pas partagé entre les époux.

**La rétroactivité des effets patrimoniaux** permet quant à elle de faire remonter les effets du divorce à la date à laquelle les conjoints ont cessé de cohabiter et de collaborer.

Ainsi, dans un divorce judiciaire, les époux vont demander au juge de faire remonter les effets du jugement de divorce à la date de l'ordonnance de non-conciliation.

Tandis que dans un divorce à l'amiable, c'est-à-dire par consentement mutuel devant notaire, les époux peuvent également insérer dans leur convention de divorce une clause prévoyant la rétroactivité des effets patrimoniaux.

Toutefois, attention, si la rétroactivité n'est valable qu'entre les époux, elle n'est pas opposable aux tiers, notamment les créanciers pour lesquels le divorce n'est opposable qu'à la date de sa transcription sur les registres d'état civil.

**Pour toutes questions relatives à la procédure de divorce, vous pouvez contacter Me Méryl PORTAL, Avocat au Barreau de Paris, au 06.12.67.92.90.**