



acheter un bien avant le divorce

Par **pierlog**, le 23/12/2009 à 18:13

Bonjour,

Mon conjoint est en ce moment en train de vendre la part de sa maison à son ex femme.

La signature définitive se fait à la fin du mois de décembre.

Ensuite ils divorceront.

Cependant, nous avons signé un compromis de vente pour un appartement dans une autre région que la notre. Son ex femme a signé un acte spécifiant qu'elle ne réclamerait pas le bien que mon conjoint est en train d'acquérir d'ailleurs c'est le notaire qui a préparé ce document.

Maintenant, nous aimerions que le notaire transmette les fonds au notaire de la région ou nous nous sommes engagés pour l'achat de cet appartement mais celui-ci à l'air de s'y opposer.

Les raisons, c'est qu'il doit transmettre l'argent que sa femme donnera pour la maison à leur avocat qu'ils ont en commun pour le divorce. Le notaire dit qu'il faut que le divorce soit prononcé pour que les fonds soient transmis au notaire qui est désigné pour nous vendre l'appartement.

Je sais que l'on peut faire autrement car moi-même j'ai divorcé il y a quelques années et mon ex avait acheté un appartement alors qu'on n'était pas divorcé j'ai alors signé le même document qui disait que je renonçais à cet achat. Alors pourquoi le notaire refuse de transmettre l'argent car nous nous sommes engagés en posant des vacances pour aller dans cette région signer les actes pour l'acquisition de ce bien, nous avons déjà posé des vacances ultérieurement et nous avons du les repousser car le notaire n'avait pas encore fixé de rendez vous pour conclure la vente de la maison de mon conjoint.

Depuis le mois d'aout le vendeur de l'appartement attend et nous avons peur que celui-ci renonce à nous vendre cet appartement.

Je souhaiterais savoir si on peut exiger du notaire qu'il envoie la somme que mon conjoint va récupérer de sa maison au notaire de la région ou nous avons déjà versé une somme d'argent pour la réservation de ce bien immobilier.

J'espère avoir été claire dans mon récit et je vous remercie pour vos réponses.

Par **JURISNOTAIRE**, le 23/12/2009 à 18:55

Bonsoir, Pierlog.

Juridiquement parlant, le transfert des fonds -en soi- ne signifie rien, ne crée pas de droit, n'établit, n'entérine et ne prouve rien.

Seule, la réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, rendra la vente parfaite, à date dite; effectuera le transfert de propriété et ouvrira la créance du prix. Et le contrat authentique notarié n'en sera que la nécessaire formalisation, pour les besoins de la publicité foncière.

C'est l'effective date de la réalisation des conditions suspensives qui déterminera si le bien acquis constitue -en regard de la date du divorce-, ou non un acquêt.

Votre bien dévoué.

P. S. Ais-je bien mérité un cigare ? J'en fume, hélas...

Par **pierlog**, le **23/12/2009** à **19:31**

Merci d'avoir répondu aussi vite mais je suis désolée mais je ne comprends pas trop ce que vous m'avez écrit...

Je ne vois pas si le notaire est obligé de donner les fonds à l'avocat qui divorcera mon ami ou si à notre demande il doit les envoyer au notaire qui gère le dossier de notre prochaine acquisition. C'est ce que j'aimerais savoir si on peut exiger du notaire qu'il transfère les fonds ou pas...

Merci de m'éclairer

Par **JURISNOTAIRE**, le **26/12/2009** à **15:16**

Bonjour, Pierlog.

La première phrase de votre première intervention met par-trop au présent, ce qui n'est encore qu'au futur.

En postulant que votre futur-conjoint soit marié avec sa juridiquement-encore-épouse, sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts, faute de contrat de mariage préalable à leur union :

1401 CC : "La communauté se compose activement des acquêts faits par les époux ensemble ou séparément durant le mariage , et provenant tant de leur industrie personnelle que des économies faites sur les fruits et revenus de leurs biens propres".

Ce texte est d'ordre public.

Or, 6 CC. : "On ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'**ordre public** et les bonnes moeurs".

Attention, attention aux acquisitions réalisées par l'un seul des époux avant que le divorce ne soit devenu définitif...

Malgré les petits bricolages... Prudence !

Votre bien circonspect.