



## instance de divorce et achat d'un appartement

Par **kernell**, le **11/05/2011** à **21:06**

Bonjour,

je suis en instance de divorce amiable.

Le problème est que je compte acheter un appartement dont la signature définitive aura peut être lieu avant le jugement de divorce.

L'avocat m'a dit que le notaire qui sera chargé de l'achat de l'appart', peut me fournir un acte de renonciation que ma femme remplira pour renoncer au bien que j'achète.

Est ce exact ? Si elle remplit cet acte, le bien ne lui appartindra pas ? il n'y aura aucune autre conséquences futures ?

Le notaire facture t-il cet acte? est il obligé d'accepter cet acte ?

Je précise qu'il s'agit d'un divorce amiable et que j'achète cash sans emprunt.

Merci pour vos réponses

Par **Domil**, le **11/05/2011** à **21:14**

Vous allez l'acheter avec quoi ce bien ?

Par **kernell**, le **11/05/2011** à **21:53**

avec de l'argent qui est sur mon compte, compte qui est à mon nom.

Je ne vis plus avec ma femme depuis 1,5an.

Par **kernell**, le **11/05/2011** à **21:54**

il n'y aura pas d'emprunt.

Par **Domil**, le **12/05/2011** à **00:14**

Donc avec de l'argent de la communauté.

Quand on est marié en régime de communauté, seul l'argent que vous aviez avant le mariage et jamais dépensé, ou les donations/héritages, sont des biens propres. Votre compte, à votre nom seul, est aux deux, si alimenté par vos revenus, c'est un bien de la communauté. Donc vous allez acheter un logement avec l'argent de la communauté, qui appartient à moitié à votre épouse, à votre avis, vous ne lui devrez pas, soit la moitié du logement, soit lui rembourser sa part ?

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/05/2011** à **01:12**

Bonsoir à toutes et tous.

J'accompagne pleinement (et de bout-en-bout) notre vaillante Domil (re-bonsoir!) dans ses dires et conclusions.

Encore un vieux truc poussiéreux (déjà décidé c'est le jour), mais proche-parent de l'actuel cas :

[http://www.legavox.fr/forum/civil-familial/droit-des-biens/acheter-bien-avant-divorce\\_14274\\_1.htm](http://www.legavox.fr/forum/civil-familial/droit-des-biens/acheter-bien-avant-divorce_14274_1.htm)

Et tant qu'on y est, en prime (gratuite) :

[http://www.legavox.fr/forum/civil-familial/achat-immobilier-etant-marie\\_13576\\_1.htm](http://www.legavox.fr/forum/civil-familial/achat-immobilier-etant-marie_13576_1.htm)

That's all, folks !

Bien à vous.

Par **kernell**, le **12/05/2011** à **07:07**

merci pour votre réponse...

Donc, un acte de renonciation, stipulant que l'on est en instance de divorce et qu'elle renonce au bien que j'achète n'y changerait rien ?

L'avocat que je vois pour mon divorce m'a indiqué cette procédure et m'a confirmé que d'autres clients étaient dans le même cas que moi.

Par **kernell**, le **12/05/2011** à **07:27**

j'ai trouvé ça ailleurs :

<http://www.arkadia.com/fra/forums/f20/discussion7505/>

si je comprends ce sujet, l'acte de renonciation est valable si le divorce est ensuite prononcé. En cas de non prononciation de divorce, le bien revient dans la communauté, ce qui est logique.

Mon avocat m'a dit exactement la même chose.

Qu'est ce qui est vrai alors ?

Merci pour vos réponses.

Par kernell, le 12/05/2011 à 13:13

voilà ce que j'ai également trouvé sur un site de notaire :

Quel risque y a-t-il à acheter un logement à mon nom pendant l'instance en divorce ?  
Il n'y a pas de risque quand les époux sont séparés de biens. En revanche, en cas d'achat d'un bien par un époux marié sous la communauté pendant l'instance en divorce, la propriété personnelle du bien au nom de l'époux acquéreur est susceptible d'être remise en cause, suivant que le divorce est prononcé ou non, ce qui rend l'opération aléatoire. En effet, est réputé bien commun, tout bien acquis par un époux commun en biens tant qu'il n'est pas divorcé. D'une manière générale, les effets du divorce entre les époux vont remonter, soit à la date d'assignation, soit, si les époux l'ont demandé, à la date à laquelle les époux ont cessé de cohabiter et de collaborer.

**Dans le cas d'un divorce par consentement mutuel, les époux peuvent convenir de faire remonter la date de dissolution de la communauté, à la date de dépôt de la requête initiale. Si le divorce est finalement prononcé, le bien acquis pendant l'instance en divorce appartient alors en propre à l'époux acquéreur, ayant été acquis postérieurement à la dissolution de la communauté.** Toutefois, vis-à-vis des tiers, et notamment des créanciers de la communauté, le bien acquis pendant l'instance reste un bien commun, car le divorce n'est opposable aux tiers qu'à compter de sa publicité en marge des actes d'état-civil des époux.

Cela permet à ces créanciers de faire saisir le bien dans le patrimoine de l'époux divorcé, pour se faire régler des créances nées au cours du mariage. A noter que, si l'époux acquéreur a besoin d'emprunter pour financer son achat, il aura besoin de l'intervention de son conjoint, s'agissant d'un bien commun, pour autoriser l'emprunt et l'inscription de sûreté réelle sur le bien acquis.

voici le lien : [http://www.chambre-rhone.notaires.fr/faq/famille\\_6.htm](http://www.chambre-rhone.notaires.fr/faq/famille_6.htm)

Par Domil, le 12/05/2011 à 14:07

Vous dites être en cours de divorces à l'amiable, avez-vous eu l'audience ?

Si non, pensez que la procédure à l'amiable peut s'arrêter à tout moment, au moindre désaccord. Dans ce cas ...

En sus, je ne vois pas pourquoi votre femme accepterait si elle n'a pas compensation de la

somme que vous allez utiliser

Par **kernell**, le **12/05/2011** à **17:41**

et bien pas encore d'audience.

c'est un divorce à l'amiable, on s'entend très bien.

Et on n'a jamais eu de comptes communs.

Je lui ai demandé, elle ne s'oppose pas à mon achat.

Elle veut juste être assurée que mon achat n'a aucune conséquence future pour elle, c'est tout.

Par **Domil**, le **12/05/2011** à **19:00**

Le compte commun ou pas ne joue pas sur la communauté. Si le juge voit que le partage de la communauté a été très déséquilibré, il peut refuser le divorce

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/05/2011** à **19:48**

Bonjour.

@ Kernell.

Certes, à l'occasion d'une procédure de divorce par consentement mutuel ("à l'amiable"), les futurs divorcés sont libres de fixer la date de la "jouissance divise" (c'est le terme technique) ailleurs qu'au jour de l'audience (262-1 CC., § 2 & 4).

Auquel cas, il est toutefois souhaitable que cette jouissance divise soit datée proche du partage, pour éviter les "distorsions économiques".

Il faudrait donc ici, dans une convention définitive qui ne sera approuvée-entérinée-homologuée par le juge que le jour de l'audience; fixer une date (de jouissance divise) antérieure à icelle; et également antérieure à l'acquisition. Cette situation n'est pas dépourvue d'aléa.

Imaginons ensemble (sans toutefois le souhaiter) :

Demain matin, votre journal (parisien) annonce un grave accident de circulation sur la nationale 20 (et pour cause!) dans lequel votre toujours-épouse-officielle-légale est impliquée; avec un lourd traumatisme crânien (ne mettant pas en cause le pronostic vital), (mais) l'ayant plongée dans un coma profond pour une durée indéterminable (dixit le neurologue).

Quid du devenir de votre opération immobilière, et de la propriété du bien acquis ?

Et si par la suite, son nouvel état mental (décidément, tout est rose) nécessitait le recours à une mesure de protection des majeurs (249 et suivants) ?

Autre point: Si personne ne relève l'existence du conflit entre 6 CC. et "l'accord" envisagé; bon, "l'arbitre laisse jouer". Mais quid de l'évolution si une partie (féminine) entend

inopinément se prévaloir du caractère d'ordre public de 1401 CC., et revendique la mise en communauté de tout bien acquis *[s]pendant le mariage[s]* (dixit texto 1401), au pied de la lettre ?

Ici intervient le principe d'une nullité relative, qui peut -ou non- (va savoir!) être articulée par sa bénéficiaire.

D'autant plus -comme le souligne finement Domil-, que le financement sera effectué (sans emprunt) avec des fonds dont tout donne à considérer (sauf preuve contraire), qu'ils sont communs.

Ne perdez pas non-plus de vue, les remises en cause-question de ce qui semblait être des décisions définitives et irréversibles; les voies de recours judiciaires; et autres raisons ou échappatoires pouvant détourner le pourtant supposé futur cours des choses.

La prudence recommande de différer (sauf raison impérative et déterminante), et d'attendre que le jugement de divorce soit "bétonné-définitif" (260) pour finaliser votre acquisition.

Par contre, si vous possédez le caractère d'un joueur invétéré, et que vous êtes un fanatique des situations que je qualifie de "à risque", jouez le à votre idée.

BAV.

P.-S. Les avis et conseils d'avocats, ne sont pas toujours les mêmes que ceux des notaires (fussent-ils en retraite).

Par **kernell**, le **13/05/2011** à **18:51**

merci pour toutes ces précisions....

je comprends vos exemples parfaitement.

J'en viens donc à ma dernière question qui se trouvait dans mon premier message :

L'acte de renonciation du bien (acte notarié) de la part de ma femme, précisant l'instance de divorce et la nature du bien auquel elle renonce, permet il de palier à toutes ces éventualités, et à bétonner le dossier meme avant le rendu de jugement ? Quelle est sa portée juridique ?

Par **JURISNOTAIRE**, le **13/05/2011** à **19:12**

Bonsoir, Kernell.

En (très) bref (et conclusion) :

6 CC. Peut faire prévaloir 1401 sur "l'accord" (même notarié).

BAV.

P.-S. vu le prix de l'encre et du papier, j'évite les redites.

Par **kernell**, le **13/05/2011** à **19:29**

merci beaucoup pour votre réponse.  
C'est très clair.

Bonne soirée et bon week end.

Par **jl318d**, le **01/07/2013** à **11:51**

Bonjour à vous,  
cette situation et cette législation surtout à t-elle évoluée depuis ? Si tel était le cas, merci de m'en préciser les modifications.

Situation à peu près clair, plus de bien immobilier ou mobilier en commune. Domiciles différends, séparation depuis 2 ans mais aucune démarche depuis. Divorce par consentement mutuel va être demandé dans les tous prochains jours. Maison commune vendue et argent partagé.

J'envisage un achat de défiscalisation avec un financement quasi total par la banque sans toucher à l'argent de la vente de notre maison qui est sur un compte séparé.

Merci de vos réponses.

JL