

KIOSQUE

conseils
des notaires



FLEURY François

2 Avenue des Bruyères

60610 LACROIX-SAINT-OUEN

0658446997

francois.fleury@notaires.fr

Sommaire

Acheter un bien immobilier en instance de divorce

Si vous achetez un bien immobilier avant la fin de la procédure de divorce, attention à la date de rupture effective !



© Michal Krakowiak

Acheter un bien immobilier en instance de divorce

La procédure de divorce s'éternise et les ex-époux sont pressés de se désunir. Ils rêvent d'une autre vie, de nouveaux projets et pourquoi pas d'un achat immobilier ?

LEn investissant dans la pierre en plein divorce, si vous étiez mariés sous le régime de la communauté légale, vous prenez le risque de voir ce bien devenir commun avec votre « ex ». À ce titre, il sera susceptible d'être appréhendé par des créanciers en règlement d'une dette du ménage, ou plus simplement d'être partagé avec votre ancien amour lors de la liquidation de votre régime matrimonial. Il apparaît plus raisonnable d'attendre le prononcé du divorce. D'autant que les banques n'acceptent pas de concrétiser une offre de prêt avant que la rupture ne soit officialisée. Avant d'acheter, il est donc fondamental de déterminer la date officielle du divorce.

UNE DATE À RETENIR

Pour les tiers (tout le monde sauf le couple), la rupture est effective à partir du moment où elle est mentionnée sur les actes d'état civil. Jusqu'à cette transcription, un achat, même avec ses propres fonds, est toujours une opération périlleuse. À titre d'exemple, citons une affaire récente*. Alors que le divorce est prononcé et la com-



La séparation de fait

L'intérêt du contrat de mariage

Lorsque les époux sont unis sous le régime de la séparation de biens, l'acquisition immobilière en cours de divorce est moins problématique, les patrimoines étant indépendants.

munauté partagée, l'un des anciens époux se trouve engagé dans un redressement judiciaire. La séparation n'est pas encore mentionnée en marge des actes d'état civil et les créanciers demandent à vendre un immeuble qu'ils considèrent comme un bien commun pour obtenir le paiement de leur créance. La cour leur donne raison. Le divorce n'ayant pas été publié sur les actes d'état civil, les tiers ne pouvaient en être avertis. Pour eux, le bien fait partie de la communauté et entre dans leur gage commun. Le liquidateur judiciaire est en droit de procéder à la vente aux enchères.

Les juges rappellent « *que, si la communauté a été dissoute (...) à la date de l'ordonnance de non-conciliation (...), ce n'est qu'à compter de la transcription du divorce que cette situation est devenue opposable aux tiers.* »

UNE DATE À CONVENIR

L'acheteur peut passer outre cet écueil en considérant, par exemple, que dans sa situation le risque est minime. Imaginons que les anciens époux soient peu enclins à « *accumuler des dettes* », le seul péril qu'il leur

reste « à éviter » est le décès de l'un d'entre eux avant que leur séparation ne soit officialisée. Si l'un des conjoints prend néanmoins la décision d'acquérir un bien avant cette inscription, il lui est possible de faire remonter la date de la dissolution du couple pour qu'elle soit, par exemple, antérieure à celle de la promesse de vente.

En effet, dans les cas de divorce pour acceptation du principe de la rupture du mariage pour altération définitive du lien conjugal ou pour faute, la loi autorise les anciens conjoints à s'entendre pour prévoir une date scellant leur rupture antérieurement à l'ordonnance de non-conciliation. Dans les cas de divorce par consentement mutuel, les époux peuvent choisir une date antérieure au jour où la convention a été déposée au rang des minutes du notaire.

Ici encore, cette modification ne sera pas opposable aux tiers.

Il est fortement conseillé de rester vigilants sur la réalisation de la transcription du divorce sur les actes de l'état civil. ♦ **ARIANE BOONE**

* Cour de cassation, Chambre commerciale, 27 sept. 2016, 15-10.428