

La Lettre de mon notaire

Avril 2007

Acheter un logement pendant un divorce : Prudence !

La procédure de divorce, même par consentement mutuel, prend toujours du temps. Or, dans la plupart des cas, dès la séparation il faut refaire sa vie matérielle très vite, et notamment se reloger sans attendre le prononcé du divorce. La possibilité de racheter un logement sans attendre le divorce dépend tout d'abord du régime matrimonial sous lequel vous êtes mariés.

Si vous êtes mariés sous un régime de communauté, tous les biens achetés par l'un ou par l'autre des époux, même séparément, entrent en principe en communauté et donc appartiennent aux deux. La meilleure solution est d'acheter en faisant, dans l'acte d'achat, une déclaration de remploi. Cette technique suppose que l'argent utilisé pour l'achat soit de l'argent ne faisant pas partie de la communauté. Il peut s'agir d'une somme donnée ou léguée par un membre de la famille. Il peut s'agir aussi du prix de vente d'un bien propre. En dehors de la déclaration de remploi, pour éviter l'entrée en communauté du bien, il y a plusieurs conditions à réunir mais qui supposent que le divorce soit vraiment prononcé, sinon le bien entrera inévitablement en communauté. Tout d'abord, il faut qu'au moment de l'achat la procédure de divorce ait été réellement commencée. Ensuite, il faut que les deux époux fixent, dans un acte authentique, la dissolution de la communauté à une date antérieure à l'achat projeté. Dans tous les cas, ces conditions ne produiront l'effet recherché, c'est-à-dire l'exclusion du bien de la communauté, que si le divorce est vraiment prononcé. Il y a donc toujours un risque si vous êtes mariés sous un régime de communauté. En revanche les choses sont très simples si vous êtes mariés sous un régime de séparation de biens. Ce régime permet à chaque époux de procéder seul à toutes les opérations juridiques sans concours de son conjoint. Evidemment, des précautions sont tout de même à prendre et il faut vérifier que votre contrat de mariage de séparation de biens ne contient pas une société d'acquêts par exemple.

Si vous êtes mariés sous le régime de la participation aux acquêts, des précautions sont également à prendre. Dans tous les cas, avant de signer quoi que ce soit, notamment un compromis ou une promesse de vente, il faut faire analyser la situation par votre notaire. Lui seul peut vous dire ce qui est possible et ce qui ne l'est pas. N'hésitez jamais à le consulter avant de prendre une décision, votre sécurité et votre tranquillité en dépendent. Pour tous renseignements s'adresser à la chambre des Notaires de votre département ou sur www.notaires.fr.

LE SAVIEZ-VOUS ?

En cas de décès d'un époux après le jugement de divorce, mais avant que celui-ci ne devienne définitif (par acquiescement ou extinction des voies de recours), le divorce ne peut devenir effectif et le mariage des époux est dissous par le décès de l'un d'eux. Le bien acquis par un seul époux fait donc partie de la communauté et devra également être partagé entre l'époux acquéreur ou ses héritiers et l'autre époux ou ses héritiers (sauf demande de report).

Appartement, maison, terrain ...

Consultez les annonces sur www.notaires-hautenormandie.com

Tout l'immobilier
des notaires
de Haute-Normandie

« 3 minutes avec mon notaire » sur **RCF** le Mercredi à 11h30 Rediffusion le samedi à 10h10
Rouen....90.6 Dieppe...87.7 Yvetot...106.5 Neufchâtel....103.0



Visitez notre site : www.notaires-hautenormandie.com