
Acheter un logement pendant un divorce

Publié le 14/03/2017



Il est possible d'acheter seul un logement avant le prononcé définitif du divorce mais pas sans risques. La procédure de divorce prend toujours du temps. Dès lors que la cohabitation n'est plus possible, il est nécessaire de se reloger. Est-il possible...

Il est possible d'acheter seul un logement avant le prononcé définitif du divorce mais pas sans risques. La procédure de divorce prend toujours du temps. Dès lors que la cohabitation n'est plus possible, il est nécessaire de se reloger. Est-il possible pour un époux d'acheter seul un bien immobilier en cours de procédure de divorce ? Cela dépend du régime matrimonial choisi par les époux (communauté, séparation de biens...).

Si les époux en cours de divorce n'ont pas de contrat de mariage

Ils sont mariés sous le régime de communauté (appelée « communauté de meubles et acquêts » si le mariage a été célébré avant le 1er février 1966 ou « communauté réduite aux acquêts » après cette date).

En principe, jusqu'à l'homologation du divorce (en cas de divorce par consentement mutuel) ou à la date de l'ordonnance de non conciliation (autres divorces), tous les biens achetés par l'un ou l'autre des époux entrent en communauté (sauf utilisation de fonds propres, reçus par donation ou succession). Ils appartiennent donc aux deux époux, peu importe qui les a achetés.

Existe-t-il un moyen pour contrer ce principe ?

Oui, il existe deux solutions :

•Acheter avec des fonds propres

La déclaration d'emploi (ou remploi) est une clause à insérer dans l'acte d'achat du bien immobilier. Elle permet de faire reconnaître que le bien immobilier est un bien propre de l'époux (lui appartenant à lui seul). Cependant l'achat doit être fait obligatoirement avec des fonds propres, c'est-à-dire n'appartenant pas à la communauté. Le financement peut provenir d'une donation , d'une succession ou de la vente d'un bien immobilier propre.

•La rétroactivité des effets du divorce

Le bien immobilier peut être considéré comme propre si au moment de l'achat, la procédure de divorce a été engagée.

Un époux peut demander au juge qu'il fixe les effets du divorce à la date de la séparation de fait des époux. Ainsi, si un époux achète un bien après la date de sa séparation de fait d'avec son conjoint, **et sous réserve que le divorce soit bien prononcé et devenu définitif, le bien lui sera personnel.**

Attention :

•Cette solution n'est valable que si le divorce est effectivement prononcé.

•Le divorce n'est opposable aux créanciers qu'à la transcription du jugement de divorce en marge de l'acte de l'état civil. Ainsi, le bien acheté avant cette date est considéré comme propre dans les rapports entre les époux, mais commun pour les créanciers. Ce qui signifie qu'un créancier des époux peut saisir ce bien.

Il est donc conseillé, dans la plupart des cas, d'attendre que le divorce soit définitif avant d'acheter un bien immobilier.

Si les époux en cours de divorce ont signé un de contrat de mariage

Si vous êtes mariés avec un contrat de mariage sous un régime de communauté (légale ou

universelle), le risque encouru est identique à celui vu ci-dessus.

Si vous êtes mariés sous un régime de séparation de biens, il est possible d'acheter un bien personnel pendant la procédure de divorce. Des précautions sont tout de même à prendre. Contactez votre notaire.

Si vous êtes soumis au régime matrimonial de « participation aux acquêts », le bien immobilier acquis par un seul des époux en cours de procédure de divorce risque d'être pris en compte dans le calcul de l'enrichissement effectué à l'occasion de la liquidation du régime matrimonial.

(C) Photo : Fotolia