



Achat immobilier après ONC

Par Cilla92

Bonjour,

La séparation avec mon ex-mari a été prononcée via ONC en 2019. Nous étions mariés sous le régime de la communauté et nous sommes en divorce pour acceptation du principe de la rupture du mariage. Nous n'avons pas de bien en commun.

Aujourd'hui, pour raisons financières et personnelles, je souhaite acheter un bien immobilier. Mais voilà, la justice prends beaucoup de temps et il est très complexe pour moi d'attendre la dissolution complète du mariage (càd la prononciation du divorce par le juge).

Mon avocat m'a indiqué que c'est possible car je suis séparée depuis l'ONC, mais qu'il faut que le notaire "fasse le nécessaire" lors de l'achat pour que l'ex ne soit pas "solidaire" sur le bien (en cas de saisie par exemple...)

Ma question est la suivante : Que doit indiquer le notaire dans l'acte ? Et que se passe t-il si l'ex décide de ne pas venir signer les documents ? Peut-il bloquer complètement mon achat s'il décide de ne pas venir ?

Merci pour vos réponses.

Par Isadore

Bonjour,

C'est plutôt à votre avocat ou au notaire qu'il faut poser la question. Je suppose qu'il s'agit d'insérer une clause pour éviter que votre époux ne se retrouve solidaire des dettes liées à ce bien (seul le divorce met fin à la solidarité des dettes ménagères).

Il reste en général déconseillé d'acheter un bien immobilier avant la dissolution du mariage.

Par Cilla92

Bonjour,

Merci pour votre réponse ! J'aurais vraiment préféré pouvoir attendre la fin du divorce (je sais que c'est ce qui est conseillé), mais malheureusement, je ne peux plus. Et en tout état de cause, mon avocat m'a confirmé que je peux le faire après l'ONC, avec cette "clause" du notaire.

Ma question est vraiment la suivante : Que se passe t-il si l'ex décide de ne pas venir signer les documents chez le notaire ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous achetez un bien, c'est vous qui signez l'acte, votre futur ex n'a aucun document à signer chez le notaire. Ou alors précisez lesquels ?

Par Cilla92

Merci beaucoup.

En fait, si j'ai bien compris, quand on achète un bien après l'ONC (donc en étant séparés), le bien n'entre pas dans la

communauté MAIS on est toujours solidaires devant les tiers. Donc si mon ex décide de ne pas payer ses impôts par exemple, un tiers peut me saisir mon bien...

Du coup, mon avocat m'a dit qu'on pouvait ajouter une clause dans l'acte d'achat pour "désolidariser" mon futur bien de mon ex.

Mais si l'acte évoque mon ex, est-ce que sa signature sera nécessaire ? Et que se passe-t-il s'il ne signe pas ? Et le cas échéant : à la prononciation du divorce, est-ce qu'il est "automatiquement" désolidarisé de mon bien ?

Ma question peut paraître extrême, mais l'entente est très mauvaise et l'avocat de Monsieur paraît de très bon conseil pour m'empêcher d'avancer dans ma vie...

Par yapasdequoi

Demandez à votre avocat de vous préciser ses conseils et de vous répondre au cas évoqué.

Puisque c'est un divorce conflictuel, n'espérez pas que votre ex signera quoi que ce soit sans obtenir une contrepartie de son choix à négocier via vos avocats.

Par Isadore

Bonjour,

Si la communauté n'est pas dissoute :

- le bien acquis par un des époux est commun, sauf s'il est acheté avec des fonds propres (il faut le faire écrire dans l'acte de vente).

Si la communauté est dissoute :

- le bien acheté par un époux est propre. La solidarité n'existe que pour les dettes ménagères (dépenses nécessaires à la vie courante, dépenses liées à l'entretien des enfants communs...). Il y a des exceptions.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000028748098

Chacun des époux a pouvoir pour passer seul les contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants : toute dette ainsi contractée par l'un oblige l'autre solidairement.

La solidarité n'a pas lieu, néanmoins, pour des dépenses manifestement excessives, eu égard au train de vie du ménage, à l'utilité ou à l'inutilité de l'opération, à la bonne ou mauvaise foi du tiers contractant.

Elle n'a pas lieu non plus, s'ils n'ont été conclus du consentement des deux époux, pour les achats à tempérament ni pour les emprunts à moins que ces derniers ne portent sur des sommes modestes nécessaires aux besoins de la vie courante et que le montant cumulé de ces sommes, en cas de pluralité d'emprunts, ne soit pas manifestement excessif eu égard au train de vie du ménage.

Je comprends que dans votre cas la liquidation de la communauté n'est pas encore opposable aux tiers. Dans ce cas, il peut effectivement y avoir une solidarité de votre part pour des dettes communes (y compris en engageant vos biens personnels). Cela va dépendre de la nature de la dette.

La signature de votre époux sera nécessaire si cela implique un engagement de sa part. Et s'il refuse de signer, eh bien il ne sera pas engagé.

Lors du divorce, la solidarité entre les époux et tous les autres devoirs nés du mariage prennent fin : secours, assistance, fidélité...

Par yapasdequoi

Si l'ONC a été prononcée en 2019, il serait temps de finaliser le divorce en première priorité.

Votre acquisition en sera facilitée, surtout que dans votre situation les banques pourraient hésiter à vous accorder un prêt sans avoir la solidarité du futur ex-conjoint.

Par Cilla92

Merci pour vos réponses.

Je fais mon maximum pour clôturer enfin mon divorce mais la partie adverse prend plaisir à faire durer les choses...

Je comprends le risque. Je vais voir en quelle mesure je vais le prendre.

Après, ce qui m'inquiète à ce stade, c'est de m'engager dans un projet immobilier, de me retrouver devant le notaire et de ne pas pouvoir conclure la vente car monsieur décide de ne pas venir pour se désolidariser. Savez-vous si on peut me refuser un achat immobilier pour ça ?

Par yapasdequoi

Oui il peut vous bloquer si sa signature est nécessaire.
Plus d'infos auprès de votre notaire.