



Déclaration d'emploi unilatérale achat immo

Par SolidSnake

Bonjour,

Je suis en instance de divorce (ONC passée) après un très court mariage (sans contrat).
Dans le cadre d'un projet d'achat immo, j'ai besoin d'insérer dans l'acte une simple déclaration d'emploi.
Cela me servira à acter que c'est un achat fait avec des fonds propres.
Ces fonds propres sont de l'argent perso que j'avais avant le mariage ou issus de donations familiales.

J'en suis à l'étape juste avant le compromis mais j'ai anticipé en parlant au notaire de mon besoin.
Le notaire refuse de me faire une déclaration d'emploi dans l'acte me disant que la conjointe doit être présente (impossible car divorce contentieux).

Or, cette déclaration d'emploi est un acte UNILATÉRAL du conjoint qui souhaite l'insérer au moment de l'achat.
L'accord de l'autre conjoint est nécessaire seulement si cette déclaration est demandée après l'achat.

Comment faire pour obtenir cette déclaration d'emploi de façon unilatérale ?

En plus je possède si besoin les relevés de compte justificatifs...

Ce refus constitue un énorme préjudice moral pour moi déjà que le divorce est super compliqué bien que le mariage soit très court (merci les lois françaises)

comment faire appliquer la loi au notaire ?

J'envisage de changer de notaire pour voir ailleurs mais ce n'est pas ma 1ere option.

merci.

https://www.avocats-picovschi.com/declaration-d-emploi-et-de-emploi_article-hs_365.html

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006439640

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007041133/>

Par AGeorges

Bonsoir Ka,

Or, cette déclaration d'emploi est un acte UNILATÉRAL

Sans doute, mais comme l'autre partie peut contester la déclaration d'emploi, le notaire préfère vérifier que ce ne sera pas le cas.

Car si vous fournissez des "preuves" qu'il s'agit bien de fonds propres alors que votre "ex" fournit des preuves qu'il s'agit de fonds de la communauté, le notaire ne pourra pas trancher et il faudra aller en justice, seul le juge ayant toutes possibilités de faire valider les documents produits.

En plus, si vous avez toutes les pièces prouvant que les fonds sont propres (déclaration de donation, relevés de compte avant le mariage, etc), vous pouvez les fournir en cas de contestation. La déclaration d'emploi est une facilité mais elle n'est pas la seule possibilité.

Par ailleurs, il est tout de même recommandé de ne pas se précipiter sur un autre projet immobilier quand on est en cours de divorce. Ne pouvez-vous attendre un peu ?

C'est un AVIS.

Par SolidSnake

Merci pour cet avis.

Oui le notaire veut se couvrir mais ce n'est pas la loi...

La loi prévoit des possibilités pour acheter dans mon cas mais on nous met des bâtons dans les roues c'est incroyable!
Pour information seule la déclaration d'emploi fait foi.

Si jamais elle est absente et que j'utilise des fonds personnels détenus avant mariage ça rentre dans la communauté.
D'où mon insistance pour la déclaration d'emploi.

Ça fait des années que j'attends ce divorce interminable avec un mariage ultra court.
On a l'impression de demander l'aumône alors que je veux acheter avec l'argent de mon travail et celui de mes parents.
C'est complètement fou !!

Je vais appeler d'autres notaires et faire un recours si nécessaire au conseil des notaires pour que la loi soit appliquée tout simplement.

Par AGeorges

Bonjour Ka,

Cette déclaration est un acte unilatéral dont la validité n'est ainsi pas subordonnée au consentement du conjoint. Ce dernier peut toutefois la contester en démontrant, par exemple, que les fonds employés appartenaient en réalité à la communauté.

C'est ce que le notaire veut éviter. S'il prépare tous vos actes d'achat et que votre future-ex conteste, tout sera stoppé en attente d'une décision du Tribunal, avec un nombre certain de mois de procédure. Votre achat sera bloqué et allez savoir comment cela va se terminer ?

Le notaire aura préparé des actes pour rien, et donc il refuse. C'est un peu limite mais compréhensible.

En lisant l'article 1424 du Code Civil, je déduis que VOUS faites la déclaration d'emploi et vous la remettez au notaire pour qu'il la joigne à l'acte d'achat.

Je soussigné, solidsnake, certifie par la présente que cet achat a été réalisé avec mes fonds propres, provenant pour xxx? d'économies avant le mariage (cf relevé bancaire zzz), et d'une donation de mes parents (cf ...).

Vous dites "le notaire refuse de me faire". C'est une réponse.

Ceci ne devrait tout de même rien résoudre puisqu'apparemment, le notaire est obligé de communiquer cet acte à l'ex. pour contestation éventuelle.

L'argument suivant serait de demander au notaire de procéder. Il a informé la partie adverse, il procède à l'achat. Si l'achat est contesté après, ce sera devant le tribunal. Le notaire aura fait ce qui est exigé de lui, il ne sera pas en faute. La suite sera devant le tribunal pour l'attribution éventuelle de parts de propriété entre les ex-époux. Mais si vous disposez toujours des pièces probantes, je ne vois pas pourquoi l'issue du procès serait à votre désavantage.

Par Isadore

Bonjour,

Un divorce peut être réglé en quelques semaines si les époux s'entendent.

Avez-vous fourni au notaire la preuve de la provenance de tous les fonds que vous revendiquez comme propres ?

Le notaire ne fait pas que se couvrir, il doit aussi vérifier que vous n'allez pas léser votre épouse en violation de l'article 1124.

Des fonds propres ont pu entrer dans la communauté (être encaissés par elle). La communauté devra alors une récompense à l'époux en question, mais jusqu'à sa dissolution, les fonds encaissés par elle restent communs.

Pouvez-vous prouver que tous ces fonds sont restés propres et ne sont jamais entrés dans la communauté ?

Par isernon

bonjour,

les notaires et avocats conseillent toujours d'attendre que le divorce soit définitif avant d'acquérir un bien immobilier, surtout dans le cas d'un mariage sous le régime légal.

le notaire doit assurer l'efficacité de son acte, c'est à lui de s'assurer qu'il a tous les documents pour ça.

il a le droit d'être, dans certains cas, d'être plus exigeant que la loi.

même vous avez le droit de consulter un autre notaire.

salutations