Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

La signature des 2 conjoints est-elle obligatoire lors d'un achat

---
Par Bernard75010

Bonjour,

Etant marié sous le régime de la communauté aux acquêts , nous sommes sur le point d´acquérir un bien avec mon épouse.

La signature de mon épouse est-elle obligatoire ou puis-je être le seul à signer l´acte auprès du notaire?

Merci de vos réponses,
Bernard

Par yapasdequoi

Bonjour,
Oui la signature des 2 époux est indispensable puisque cet achat est fait avec les fonds de la communauté et pour un bien qui sera commun.
En pratique, le notaire peut aussi accepter qu'elle vous donne procuration ce qui évite aux 2 de se déplacer.

Par Bernard75010

Bonjour,

Merci pour votre retour. Cependant, mon notaire me confirme le contraire car étant marié sous le regime de la communauté, l'acquisition profitera de facto à mon épouse.
Par conséquent, il m´indique qu´il est possible de signer pour le compte de la communauté.

Par isernon

bonjour,

souscrivez-vous un emrunt pour acquérir ce bien ?

ce bien sera-t-il votre logement familial ?

l'article 220 du code civil indique :

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.

le notaire peut exiger la présence des 2 époux ou une procuration de l'époux absent.

salutations

Par Bernard75010

Bonjour,

Non, il n'y a pas recours à un emprunt bancaire.
Le bien est payé cash et il s'agit d'un investissement locatif.

Sincèrement,

Par yapasdequoi

mon notaire me confirme le contraire
Alors faites donc ! Pourquoi posez-vous la question ?

(Propos à la limite de l'agressivité, attention !)

Exemple où c'est possible sans la signature de l'autre : achat d'un bien propre sans emprunt avec réemploi d'une somme reçue par héritage.

Par Bernard75010

J'ai eu différents avis contradictoires d'où ma question sur le forum :).

Par yapasdequoi

Si le notaire accepte de recevoir l'acte avec votre seule signature, il n'y a pas de problème.
C'est lui l'homme de loi !

Par isernon

il faut bien entendu que l'achat du bien mentionne les 2 acquéreurs, dans ce cas, le notaire peut se satisfaire d'une seule signature.

mais pour s'assurer de l'efficacité de son acte, c'est à dire toute contestation en cas de divorce ou de décès d'un conjoint, le notaire peut exiger la signature des 2 époux.

il y a des situations ou le régime matrimonail applicable est compliqué à déterminer (mariage à l'étranger, époux qui n'est pas français...).

qu'est-ce qui empêche que votre épouse signe l'acte de ce bien ?

Salutations

Par janus2

Bonjour,
Je trouve cela étonnant, imaginons que madame n'est pas d'accord pour acheter un bien, monsieur pourrait se passer de son accord et signer seul un achat qui les engage tous les deux ???

Par Bernard75010

Ce qui l'empêcherai de signer est son absence pour raison professionnel.
Sur le compromis de vente il est écrit : "Monsieur X acquiert la pleine propriété des BIENS objet de la vente pour le compte de la communauté existant avec son conjoint"

Par Ortzantz

Bonjour,

En effet sous le régime de la communauté légale, un époux peut acquérir seul un immeuble pour le compte de la communauté. C'est la vente ou la constitution d'un droit réel (type hypothèque) qui doit obligatoirement être conclue par les deux époux conformément à l'article 1424 du code civil.

En pratique, les notaires préfèrent souvent que les deux époux soient présents pour signer ou que l'absent donne procuration mais c'est une précaution pour éviter tout litige ensuite, pas une obligation. Donc si votre notaire est d'accord pour que l'acte ne soit signé que par vous, tout est bon.

Par janus2

En effet sous le régime de la communauté légale, un époux peut acquérir seul un immeuble pour le compte de la communauté.

Et donc, l'autre conjoint, s'il n'est pas d'accord pour acquérir ce bien et en assumer le paiement est obligé de s'incliner ? Cela semble fort étonnant...

Par Bernard75010

Si le bien est financé par un des deux époux pour le compte de la communauté, je ne vois pas le problème.

Par yapasdequoi

Si le bien est financé par un des deux époux pour le compte de la communauté
Vous pouvez confirmer que vous achetez en utilisant une somme qui provient de vos propres deniers ? (héritage ou vente d'un bien propre ?)
Et que après l'achat et selon l'acte ce bien appartiendra à la communauté ?
Vous avez pris conscience qu'après une telle transaction, en cas de séparation, vous ne récupèrerez que la moitié de la valeur du bien ?

Par yapasdequoi

je ne vois pas le problème
Si vous venez poser des questions ici, c'est que vous envisagez un problème, non ?

(Propos à la limite de l'agressivité, attention !)

Par Bernard75010

Non, aucun problème :)
Merci à tous pour vos clarifications.

Par Ortzantz

Et donc, l'autre conjoint, s'il n'est pas d'accord pour acquérir ce bien et en assumer le paiement est obligé de s'incliner ? Cela semble fort étonnant...

Et pourtant c'est bien le cas, si le paiement est fait avec des fonds appartenant déjà à la communauté (ce qui est le cas ici: Bernard75010 parle bien d'une acquisition "cash"). Donc ces fonds sont des biens communs dont l'un des époux peut disposer seul (article 1421 du code civil). Cela étant comme indiqué plus haut, les notaires demandent en général la présence des deux époux par prudence, justement pour éviter toute contestation ensuite par un époux qui n'aurait pas été tenu au courant de la transaction. J'imagine que si le notaire de Bernard75010 accepte qu'il signe seul l'acte, c'est qu'il a eu des échanges avec l'épouse pour vérifier son accord sur le principe de la vente.

Par isernon

depuis le COVID, il est possible de signer un acte de vente à distance, et il existe toujours la procuration.

Par yapasdequoi

J'ai compris que ce sont des fonds propres qui financent cet achat
le bien est financé par un des deux époux

Mais je ne vois pas ce que ça change aux réponses. D'autant plus que le notaire est d'accord....

Par ESP

Bonjour

nous sommes sur le point d´acquérir un bien avec mon épouse.

Si vous n'êtes ni déparés ni divorcés, vous devez signer tous les deux, mais si l'un ne peut être présent, le notaire établira une procuration, pour qu'un clerc par exemple puisse le réprésenter.