Image not found or type unknown

Biens acquis sous le régime de la communauté

Par **Nayla**, le **12/06/2014** à **14:30**

Bonjour,

Suite au prononcé de mon divorce en 2010, je dois m'entendre avec mon mari sur la séparation des biens.

Ma question concerne une maison acquise au cours de notre mariage (communauté des biens). Le terrain a été acheté et la maison construite pendant ces trente ans d'union conjugal. Le problème est que ce bien se trouve en Tunisie, pays d'origine de mon mari. Il est titulaire de la nationalité tunisienne, ce qui n'est pas mon cas.

Je rencontre des difficultés pour recevoir un conseil fiable dans le cadre de ma procédure devant le notaire, car il est payé par mon mari et de plus réside dans la même ville que lui. On m'a confirmé que cette maison entrait dans la communauté des biens et qu'elle devait être pris en compte lors du partage.

Mon mari a fourni au notaire un contrat de vente censé justifier le prix de la maison. D'une part cela n'est pas un acte de vente, qui lui prouverait bien la liquidation à partir de laquelle je pourrais demander la mise sous scellé du fruit de la vente jusqu'au partage total des biens, mais d'autre part je m'interroge sur la validité d'un tel document: En effet, un contrat de vente concernant un bien acquis sous le régime de la communauté ne doit-il pas porter également ma signature?

En outre il s'agit d'un document traduit du tunisien vers le français, quel crédit lui accorder? Est-ce au notaire de vérifier directement la légalité du document en contactant l'avocat en charge de cette vente en Tunisie?

Je vous remercie d'avance pour votre aide,

Par **domat**, le **12/06/2014** à **21:07**

bjr,
je ne suis pas sur que vous trouviez la réponse à votre question complexe puisqu'elle mêle le droit de 2 pays.
déjà vous écrivez qu'un contrat de vente n'est pas un acte de vente, ce qui demandes des

explications car un contrat est un acte juridique donc à mon avis un contrat de vente est forcément un acte de vente.
de toute façon ce bien appartient à la communauté et ne peut pas être vendu sans l'accord des 2 époux sauf si la loi tunisienne le permet et si la loi tunisienne reconnait également le mariage sous le régime légal français.
vous devriez consulter un avocat maitrisant le droit de la famille tunisien et français.
cdt

Par **Nayla**, le **12/06/2014** à **21:30**

Merci pour votre réponse.

La pièce produite par mon mari est effectivement un "contrat de vente", je pensais qu'il y avait une différence avec un acte de vente. Sur ce document traduit figure le nom et le prénom de l'acheteur ainsi que le prix de vente. Ce qui me semble très particulier est qu'il est précisé que l'acheteur a seulement versé un acompte et non la totalité de la somme (pour laquelle il a fait un empreint auprès d'une banque tunisienne).

C'est ce fait qui m'a amené à penser qu'un contrat se distinguait d'un "acte" de vente.

A priori le droit tunisien reconnaît le mariage sous le régime légal français mais en cas d'achat immobilier en Tunisie il stipule aussi qu'une demande doit être faite auprès du "gouverneur" (collectivités locales) par la femme de nationalité étrangère pour accéder à la propriété, ce que j'ignorais totalement à l'époque et que mon mari s'est bien gardé de me dire.

Ce que j'essaie de savoir aujourd'hui c'est si le notaire a une marge de manoeuvre pour équilibrer le partage des biens en France en dépit de son incompétence territoriale sur le plan strictement juridique pour récupérer ma part sur cette maison.

Par exemple, étant donné que nous sommes propriétaire d'une maison en France que nous allons vendre, soustraire de sa part la moitié du prix de vente de la maison en Tunisie?

Ce qui dans les faits établirait une parfaite équité dans cette procédure de séparation des biens qui dure depuis plusieurs années.

Par **domat**, le **13/06/2014** à **00:20**

bjr,
le notaire français peut effectivement proposer cette solution à votre ex-mari mais encas de désaccord, le notaire n'a pas le pouvoir de trancher un litige entre 2 parties.
seul un juge a ce pouvoir.
cdt

Par **Nayla**, le **13/06/2014** à **15:43**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

C'est dire que cette proposition renferme un risque en soi: Celui de retourner devant le juge, de prendre un avocat pour défendre celle-ci sans aucune garantie que cette modalité de règlement de la procédure de séparation des biens soit retenue?

Ce que j'ai du mal à comprendre c'est comment un droit à la propriété, absolument fondamental dans la loi française, tout comme le régime sous la communauté peuvent-ils être bafoués sur une période de six ans sans conséquence pour mon mari qui a joui du bien sans restriction de ses droits?

Le juge peut-il unilatéralement décider la liquidation du bien aux enchères sans imposer que soit prélevée cette part de maison en Tunisie sur celle de mon ex-mari?

Par **domat**, le **13/06/2014** à **16:44**

bjr,
vous oubliez un point fondamental, pour les biens immobiliers c'est la loi du pays de situation qui commande la loi applicable.
pour la maison en tunisie c'est le droit tunisien qui s'applique.
le droit de la propriété est un droit fondamental sur le sol français mais le droit français relatif à l'immobilier ne s'applique pas sur le sol tunisien.
il faut savoir qui figure comme propriétaire sur l'acte d'acquisition du bien situé en tunisie, uniquement votre mari ou votre mari et vous..
même si le juge français prend une décision relative à ce bien situé en tunisie, rien ne dit si cette décision sera applicable ou appliquée en tunisie.
cdt

Par **Nayla**, le **13/06/2014** à **21:47**

Bonsoir,

J'ai pris en compte cela, mais étant donné que ce droit tunisien m'est défavorable (seul le nom de mon ex-mari figure sur l'acte d'acquisition) il me semblait logique que le juge le prenne en considération dans la procédure.

En effet, mon mari n'a pas caché l'existence de ce bien et le juge a statué sur son inclusion dans la communauté des biens et sur sa vente. Je ne devrais donc plus avoir à me tourner vers la Tunisie, mon mariage ayant été contracté en France.

Certes, le juge ne peut pas faire appliquer une loi française en Tunisie c'est évident mais par contre il peut (et devrait, si les droits de la femme sous le régime de la communauté des biens sont garantis) agir sur les biens en France, par exemple en actant la vente de la maison en Tunisie (mon ex-mari a fourni un contrat de vente) et décidant que me soit attribuée la moitié de sa valeur en euros. Comme nous allons vendre notre maison en France, mon ex-mari sera en capacité de payer cette somme (très modeste d'ailleurs, une fois convertie en euros).

Comment obtenir cette décision équitable de la part du juge?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **fly75**, le **15/06/2016** à **17:32**

bonjour,
Des nouvelles sur l'issue de votre demande ?
Merci.

Par **Nejoua.mabilon@sfr.fr**, le **16/05/2017** à **10:52**

Je souhaite divorce pour un homme qui a profiter de ma faibless après avoir ue sa carte de séjour de 10 ans il m'a dit adieux 2 mois après que faire

" commencez par dire bonjour et merci car les conditions générales d'utilisation de ce site indiquent que les messages doivent comporter des formules de politesse "

Par **Jamel touati**, le **21/08/2018** à **13:47**

Bonjour Madame Nayla,

Je suis dans la même situation.
Pourriez-vous me donner des informations sur la suite de votre affaire.

Merci

Par **vily131**, le **20/09/2018** à **08:34**

Bonjour
Je suis aussi dans le même cas
Est-ce que l'on peut invoquer l'article 1416 du code civil Français qui dit que la communauté a droit à récompense toutes les fois qu'elle a acquitté une dette concernant un bien propre de l'un des époux.?
Dans mon cas , je connais exactement la somme payée par mon mari Tunisien donc par la communauté pour l'achat de cette maison achetée après le mariage en 2010
Mon notaire , me dit que cette maison fait partie de la communauté , mais je ne pense pas arriver à faire admettre cela à mon mari et il me faudra donc faire un partage judiciaire , avec avocats,devant le juge qui tranchera , mais c'est plus onéreux
Cordialement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés