



Des professionnels de l'immobilier nous font visiter... leur agence

NOTRE DOSSIER EN PAGES 6 À 8



Architecture et histoire,
situation, activités :
trois bonnes raisons
d'habiter à Béthune

PAGE 12



Ils autorénovent
leur maison à Roubaix,
récit d'une « grande
satisfaction »

PAGES 14 ET 15

Peut-on acquérir
un bien quand
on est en instance
de divorce ?

PAGE 16

MISSION VIAGER

Votre expert viager sur les Hauts-de-France

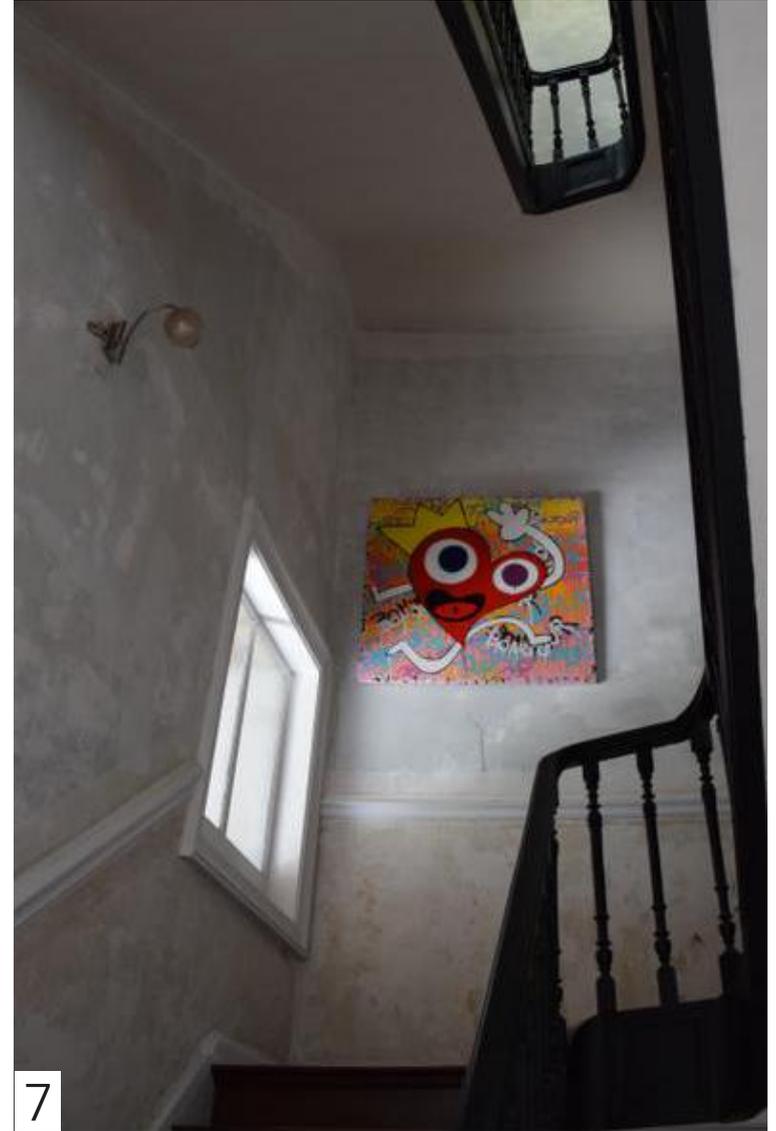
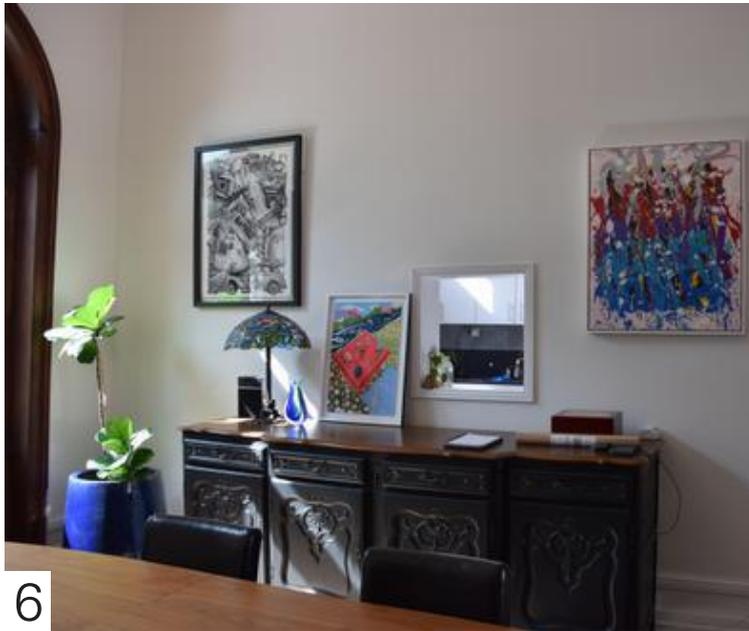
Expertise gratuite



Héritez de vous-même, vendez en viager

- ✓ Complément de revenus
- ✓ Cadre fiscal favorable
- ✓ Possibilité de rester chez soi

- 1** Dès l'entrée, on trouve des soubassements et des carreaux de ciment, typiques des maisons bourgeoises.
- 2** La cheminée du salon a été l'un des coups de cœur de Madeline et Benoît.
- 3** La septième et dernière chambre rénovée se situe au dernier étage.
- 4** L'escalier imposant a été poncé et reverni.
- 5 à 7** Amateur d'art contemporain, le couple parsème la maison de tableaux d'artistes.
Photos Ingrid Servaes



Retrouvez l'autoréno-
vation de Madeline et Benoît
sur Instagram en flashant
ce Qr-Code ou rendez-vous
sur [instagram.com/ben_et_mad/](https://www.instagram.com/ben_et_mad/).

Union - Divorce - Immobilier - Donation

POUR UNE PROTECTION OPTIMALE

50+

UVA UVB

SÉCURISER VOS PROJETS

AYEZ LE RÉFLEXE NOTAIRE !

NOTAIRES
NORD • PAS-DE-CALAIS

Notaires de France

Peut-on acquérir un bien immobilier quand on est en instance de divorce ?

DROIT. Une procédure de divorce rend-elle impossible l'acquisition d'un bien immobilier ? Zoom sur les différents cas de figure et leurs conséquences avec M^e Frédérique Verelst, notaire à Bouchain.



de divorce, il faudra recourir au divorce par consentement mutuel soumis à homologation du juge. La date des effets patrimoniaux sera alors celle de l'homologation de la convention, et donc du prononcé du divorce, sauf convention contraire des époux. « *Autrement dit, la propriété du bien reste suspendue à la régularisation de l'acte de dépôt ou du jugement d'homologation de la convention, d'où une insécurité juridique* », indique M^e Verelst.

Report judiciaire ou report conventionnel

En cas de divorce contentieux, quel que soit le type de séparation, la date des effets patrimoniaux sera la date de l'assignation ou de la requête conjointe. « *Toute acquisition postérieure par l'un des époux sera donc sans risque* », note M^e Verelst. Mais un risque subsiste quand l'acquisition est réalisée avant la demande de divorce. La liberté est alors laissée aux époux sur le choix du report judiciaire ou du report conventionnel. « *En ce qui concerne le report conventionnel, les époux fixent librement la date des effets de leur divorce. Le report judiciaire, lui, doit être demandé par l'époux acquéreur. Seule une date peut être retenue, à savoir la date de cessation de cohabitation et de collaboration par les époux : la propriété du bien dépendra alors de la date de report. Encore une fois, l'insécurité juridique demeure !* » prévient la notaire.

Pour tenter de trouver une solution au futur ex-époux acquérir, la pratique notariale fait intervenir le conjoint non acquéreur pour renoncer à la mise en communauté du bien. Une technique qui peut se révéler risquée et sans effet dans l'hypothèse où le divorce n'est jamais prononcé par volonté des époux. « *Autrement dit, un seul conseil : attendez le prononcé du divorce, et surtout qu'il soit devenu définitif, pour acquérir un bien immobilier !* » recommande M^e Verelst.



L'acquisition d'un bien par l'un des époux en instance de divorce est possible, mais dépend du régime matrimonial du couple et du choix de la procédure de séparation, annonce d'emblée M^e Frédérique Verelst, notaire à Bouchain et membre de la chambre interdépartementale des notaires du Nord-Pas-de-Calais. Dans tous les cas, elle doit être juridiquement encadrée, mais reste fragile.

« *Pour les époux séparés de biens, quelle que soit la procédure de divorce choisie, le problème est quasiment inexistant : un époux peut acquérir un bien immobilier. Sous ce régime, tous les biens acquis par chacun des époux leur restent propres* », explique M^e Verelst.

Pour les couples mariés sous le régime de la participation aux acquêts, à la dissolution, le partage prendra la forme d'une créance de participation.

Par contre, sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, sous celui de la communauté de meubles et acquêts et sous celui de la communauté universelle, tout bien acquis – sauf emploi ou emploi de deniers propres – tombe dans la communauté ! La difficulté d'acquérir dépendra alors de la procédure de divorce entreprise par les époux.

Elle réside également dans la détermination de la date des effets du divorce. « *L'article 262-1 du Code civil est l'article de référence, quel que soit le type de procédure de divorce. La date des effets du divorce est la date à laquelle est dissous le régime matrimonial, et non le mariage* », précise la notaire.

Les époux ont la possibilité de choisir « le divorce sans juge », un acte sous signature privé

contresigné par leurs avocats et déposé au rang des minutes du notaire. « *La date des effets patrimoniaux sera alors la date du dépôt de la convention sous seing privé, sauf si les époux ont prévu une date antérieure, par exemple la date d'acquisition du bien par l'un des deux* », précise la notaire. Si le couple ne peut pas envisager ce type

Le régime matrimonial du couple qui se sépare et le type de procédure de divorce choisi ont un impact sur un éventuel achat immobilier.
Photo Unsplash



« **La date des effets du divorce est la date à laquelle est dissous le régime matrimonial, et non le mariage.**

M^e Frédérique Verelst, notaire à Bouchain et membre de la chambre interdépartementale des notaires du Nord-Pas-de-Calais.