



Vendre un appartement sans l'accord du conjoint

Par **brigitte57**, le **08/05/2009** à **19:18**

Bonjour, je souhaiterais savoir si mon mari peut vendre l'appartement que nous possédons en commun (50/50) , sans mon accord ? nous sommes mariés sous le régime de la communauté. Merci

Par **Marion2**, le **08/05/2009** à **19:21**

Bonsoir,
Absolument pas, il faudra également votre signature, même pour le compromis de vente.
Cordialement.

Par **gloran**, le **10/05/2009** à **23:54**

Soyons précis :
article 1424 du code civil :
Les époux ne peuvent, l'un sans l'autre, aliéner ou grever de droits réels les immeubles, fonds de commerce et exploitations dépendant de la communauté, non plus que les droits sociaux non négociables et les meubles corporels dont l'aliénation est soumise à publicité. Ils ne peuvent, sans leur conjoint, percevoir les capitaux provenant de telles opérations.
De même, ils ne peuvent, l'un sans l'autre, transférer un bien de la communauté dans un patrimoine fiduciaire.
Votre époux ne peut donc pas vendre sans votre autorisation.
Dans le cas où une vente aurait néanmoins été accomplie sans votre autorisation, ou tout autre acte d'aliénation "moins contrôlé" (dans une vente le notaire doit vérifier tout ça ou engage sa responsabilité) tel qu'octroyer une servitude

par exemple, vous avez 2 ans pour contester et faire annuler l'acte litigieux, article 1427 du code civil (il s'agit d'un défaut [et non un vice] de consentement sanctionné par la nullité absolue de l'acte devant un juge).

Néanmoins, subtilité : votre mari peut, seul, signer un mandat de vente, puisqu'il ne s'agit pas d'un acte de vente par lui même mais d'un acte d'administration courante - les époux peuvent chacun administrer, article 1421 du code civil.

Conséquence de cette subtilité, votre époux peut lancer un mandat de vente, mais la vente ne peut se faire sans vous : vous ne signez pas le compromis, et si votre mari a signé seul vous pouvez le faire annuler mais l'agence peut réclamer des dommages et intérêts en faisant jouer sa classique "clause pénale".

Attention par contre, pour vendre le domicile conjugal il faut l'accord du conjoint, même si celui-ci n'est pas propriétaire.

Cordialement