

L'intervention d'un conjoint non-proprétaire

Application seulement lorsque les gens sont mariés

Mariés, mais séparés de fait (non divorcés ou non séparés de corps) = toujours mariés légalement

Acte d'achat ou acte de vente : synonymes

Hypothèque

Lorsqu'un seul conjoint marié hypothèque la résidence familiale actuelle ou à venir (exemple : signature de l'hypothèque garantissant le financement pour l'achat de la propriété qui servira de résidence familiale), l'autre conjoint doit obligatoirement intervenir à l'acte d'hypothèque. Il ne devient ni emprunteur, ni débiteur, ni caution, ni endosseur. Il faut donc compléter l'article « Intervention du conjoint » dans l'acte d'hypothèque et ajouter sa ligne de signature parmi la section des signatures de l'acte.

Achat

Lorsqu'un seul conjoint marié achète la propriété qui servira de résidence familiale, l'autre conjoint n'intervient pas à l'acte d'achat et il ne le signe pas.

Vente

Lorsqu'un conjoint marié vend la propriété qui servait de résidence familiale, l'autre conjoint doit obligatoirement intervenir à l'acte d'hypothèque. Il n'agit toutefois pas à titre de vendeur, car il n'est pas propriétaire de la résidence. Il faut donc compléter l'article « Intervention du conjoint » dans l'acte de vente et ajouter sa ligne de signature parmi la section des signatures de l'acte.

« **404. CCQ** L'époux propriétaire d'un immeuble de moins de cinq logements qui sert, en tout ou en partie, de résidence familiale ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, l'aliéner, le grever d'un droit réel ni en louer la partie réservée à l'usage de la famille. »

À moins qu'il n'ait ratifié l'acte, le conjoint qui n'y a pas donné son consentement peut en demander la nullité si une déclaration de résidence familiale a été préalablement inscrite contre l'immeuble. »

Aliéner : vendre, donner, céder, etc.

Grever d'un droit réel : hypothéquer, consentir une servitude, consentir un droit d'usage, etc.

« **408. CCQ** L'époux qui n'a pas consenti à l'acte pour lequel son consentement était requis peut, sans porter atteinte à ses autres droits, réclamer des dommages-intérêts de son conjoint ou de toute autre personne qui, par sa faute, lui a causé un préjudice. »

Toute autre personne : notaire, agent d'immeuble, etc.