



## LES BIENS IMMOBILIERS POSSEDES EN COMMUN

La question de l'ancienne résidence familiale constitue l'un des points les plus sensibles d'une procédure de divorce, juste après la garde des enfants. Dans les faits, les deux ex-conjoints peuvent s'entendre (ou le juge trancher) pour que les biens immobiliers possédés en commun subissent l'un des trois sorts suivants :

- ✚ Si les deux époux souhaitent repartir à zéro et qu'aucun ne veut conserver l'ancien logement, le bien peut évidemment être vendu. Dans ce cas le produit de la vente est réparti équitablement entre les deux ex-époux, selon la part de propriété qu'ils détenaient chacun (le plus souvent 50/50). Rappelons que l'éventuelle plus-value liée à la vente de l'ancienne résidence principale sera exonérée d'imposition.
- ✚ Si l'un des deux époux souhaite conserver le logement familial, notamment dans le cas où il obtient la garde habituelle des enfants, il peut tout d'abord racheter à son ex-conjoint son ancienne part de propriété (au besoin en empruntant). L'époux qui s'en va peut également recevoir, en contrepartie, le paiement d'une « **soulte** ». Le fait de céder le logement, enfin, peut constituer un excellent argument pour éviter d'avoir à payer ensuite une pension compensatoire.
- ✚ Si un seul des époux choisit de rester dans le logement mais que les deux souhaitent néanmoins en garder la propriété et contribuer aux charges d'entretien, ils peuvent demander à ce que le bien reste indivis, et rédiger une convention d'indivision.
- ✚ Si le logement appartenait en totalité à un seul des conjoints, l'autre conserve cependant son mot à dire sur une mise en vente jusqu'au prononcé du divorce. Au-delà, le conjoint non propriétaire peut être exceptionnellement autorisé par le juge à continuer à y habiter en échange du paiement d'un loyer, souvent dans l'intérêt des enfants du couple.

**A noter :** une astuce pour éviter les droits de partage. En cas de vente de l'ancien domicile commun, les époux en instance de divorce doivent passer devant un notaire et régler des « **droits de partage** » du produit de la vente. Cette taxe s'élève, en principe, à **2,5% du patrimoine brut**, soit par exemple 5.000€ pour un bien de 200.000€. Il s'agit typiquement de l'un des coûts les plus lourds d'un divorce. Pour y échapper, il suffit de **procéder à la vente avant d'entamer la procédure de divorce**, et de convenir à titre informel d'un partage du produit de la vente, même sans acte écrit (le



BUCHINGER & RUBIN  
— AVOCATS —

partage est dit « verbal »). Il s'agit d'une excellente option à envisager si les relations avec votre futur ex-conjoint sont bonnes.

## LES BIENS IMMOBILIERS LOUES EN COMMUN

Même si l'un des deux époux prend les devants et décide de **quitter le domicile conjugal** avant le prononcé du divorce, en prenant soin d'officialiser la situation par une lettre, il convient de rappeler que les conjoints restent tenus **solidairement au paiement de toutes les dettes contractées**. Ce qui inclut bien sûr les loyers ! Le plus souvent, un accord interviendra entre les deux conjoints pour que l'un des deux assume la charge du loyer entièrement ou avec l'aide de celui qui a quitté les lieux. A défaut, le juge peut procéder à une attribution provisoire du bien.

La résiliation du bail, de même, suppose une volonté commune des deux époux. Dans le cas contraire, et conformément à l'article 1751 du Code civil, le jugement de divorce pourra attribuer **le droit au bail à un seul des deux ex-époux**, qui devient alors seul responsable du paiement du loyer.

## COMPTES BANCAIRES ET ACTIFS FINANCIERS

Dès l'engagement de la procédure de divorce, voire même dès que la confiance se brise au sein du couple, il est fortement recommandé d'intégrer votre banquier dans le scénario. Vous devrez procéder conjointement, et le plus rapidement possible, à la **clôture des comptes joints** dont vous disposez à la banque. Si votre époux n'est pas d'accord, vous avez la possibilité malgré tout de dénoncer un compte joint et de le transformer en compte « **indivis** », sur lequel la réalisation de toute opération nécessitera ensuite la signature des deux titulaires. Cette précaution vous protège de tout acte de malveillance de la part d'un conjoint en instance de divorce et qui aurait l'idée de vider le compte.

Les comptes et actifs financiers à votre nom propre (assurance-vie, PEA, plan épargne logement...) seront considérés différemment selon que vous êtes marié **sous le régime de la communauté des biens réduite aux acquêts** ou **sous celui de la séparation des biens**. Dans le premier cas, les investissements réalisés pendant le mariage appartiendront pour moitié à



BUCHINGER & RUBIN  
— AVOCATS —

votre conjoint. Le fait, dans une telle hypothèse, d'avoir dissimulé à votre conjoint l'existence d'un actif important (gros contrat d'assurance-vie, par exemple) peut constituer un « **recel de communauté** » et vous obliger à lui en laisser l'intégralité après le divorce !

Dans le second cas, les actifs à votre nom ne seront pas intégrés au règlement du divorce.

Le divorce n'est une bonne opération financière pour personne. Mais en entretenant un **contact régulier et courtois avec votre futur ex-conjoint**, vous multipliez les chances de parvenir à un accord équilibré et de réaliser des économies conséquentes. De quoi, pour l'un et l'autre, entamer une nouvelle vie sur des bases financières saines !