



## LE SORT DU LOGEMENT ET DES DETTES DU MENAGE EN CAS DE DIVORCE OU SEPARATION

### I. LE SORT DES DETTES

Le sort des dettes du ménage dépend principalement de la nature de la dette et du moment où elle est contractée : avant le mariage, pendant le mariage ou bien pendant la procédure de divorce. Les dettes ménagères engagent les deux époux.

#### A. La nature de la dette

##### 1. La nature ménagère de la dette

L'article 220 du Code civil permet à chacun des époux de passer seul des contrats qui ont pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants. Toutes dettes ainsi contractées par un conjoint obligent l'autre. C'est ce que l'on nomme le principe de solidarité.

A noter : Les tribunaux considèrent que le caractère ménager d'une dépense résulte du fait qu'elle profite aux deux conjoints.

La dette contractée par un conjoint en vue d'acquérir une résidence secondaire a été exclue de la catégorie des actes ménagers d'entretien, car constituant une opération d'investissement.

La notion de dépenses d'entretien du ménage couvre la satisfaction des besoins alimentaires, de premières nécessités : les frais de nourriture, d'habillement, de chauffage, de logement, etc.

Selon le train de vie de la famille, certaines dépenses de confort ou d'agrément peuvent sans aucun doute se ranger parmi les dépenses ménagères visées à l'article 220 du code civil. C'est le cas d'un équipement électroménager, audiovisuel ou informatique.

La solidarité s'applique naturellement aux dettes constituées en application de l'article 203 qui fait obligation aux parents de nourrir, entretenir et élever leurs enfants.

En revanche, les parents ne sont pas tenus de pourvoir à l'établissement de leur enfant.

L'impôt sur le revenu, l'impôt de solidarité sur la fortune et la taxe d'habitation engagent les époux de la même manière.



## **2. Les dépenses manifestement excessives et les emprunts**

Ces dépenses sont exclues de la solidarité entre époux édictée par l'article 220 du code civil.

Il faut que l'excès soit manifeste. Cette exigence renvoie à une appréciation avérée de l'excès qui doit être perceptible aux yeux des tiers.

Cet excès n'est pas seulement à mettre en parallèle avec le train de vie du ménage.

Par exemple, l'achat, par l'épouse seule, de meubles d'un prix dispendieux a été considéré comme devant être exclu de la solidarité, le couple ayant des revenus modestes.

Un tribunal a également considéré que l'achat d'un bien d'équipement à un prix supérieur à celui du marché devait être considéré comme dépense excessive pour un ménage au train de vie modeste.

Un autre critère qui guide les juges pour décider si la dépense est manifestement excessive est son utilité ou son inutilité.

Les emprunts et les achats à tempérament sont exclus de la solidarité.

Toutefois, afin que la solidarité joue entre les époux pour les emprunts et les achats à tempérament, il est nécessaire que les deux époux aient donné leur consentement à cet achat, même s'il revêt un caractère excessif.

### **B. Le moment où la dette est contractée**

## **3. Avant ou pendant le mariage**

Pour qu'un engagement soit solidaire, il faut qu'il soit pris pendant la durée du mariage.

Avant la célébration de l'union, la solidarité n'existe pas, même si les futurs époux résident ensemble.

En revanche, si les conditions de la théorie de l'apparence sont réunies, en particulier, si deux concubins se sont fait passer pour un couple marié, les tiers de bonne foi qui ont été ainsi induits en erreur peuvent se prévaloir de la solidarité pour les dettes qui réunissent le caractère des dettes ménagères.



BUCHINGER & RUBIN  
— AVOCATS —

Si les époux sont séparés sans qu'une procédure de divorce ne soit engagée, la solidarité continue à jouer.

Par exemple, d'une épouse qui ayant quitté, en compagnie de ses enfants, le logement familial pris à bail avant la séparation, n'en est pas moins déclarée codébitrice solidaire de la dette de loyer.

#### **4. Pendant la procédure de divorce ou après le divorce**

Lorsqu'une dette est née après l'ordonnance de non conciliation, elle doit être supportée par celui qui l'a contractée.

C'est le cas du bail conclu par le mari pour son usage exclusif et après l'ordonnance de non conciliation. Il est manifeste que cette dette n'est pas conclue dans l'intérêt du ménage. Dans ce cas, la solidarité est exclue.

L'ordonnance de non conciliation ouvre une période suspecte, durant laquelle la solidarité est plus fragile.

Important : Il est possible de concevoir que des dettes puissent conservées leur caractère ménager. Ce sera le cas des dettes contractées dans l'intérêt des enfants.

Les dettes nées alors que le divorce est prononcé ne sont plus soumises à la solidarité.

Cependant, ce n'est pas la date du prononcé du divorce qui doit être prise en considération car, à cette date, le divorce n'a d'effet qu'entre les époux.

Attention : Pour que le divorce soit opposable aux tiers, il faut que les opérations de transcription sur les actes d'état civil aient été effectuées.

Ce n'est qu'à la date de la transcription de la décision de divorce qu'il est opposable aux tiers et qu'ainsi la solidarité cesse.



## **II. LE SORT DU LOGEMENT**

Qu'il vous appartienne personnellement ou que vous l'ayez acquis avec votre conjoint, vous vous demandez qui de vous ou votre conjoint conservera le logement familial pendant la procédure de divorce mais aussi à l'issue.

### **A. Le sort du logement familial pendant la procédure de divorce**

#### **1. Le choix par le couple de l'attribution du logement**

Dès votre séparation, et avant d'entamer toute procédure judiciaire, vous vous interrogez sur le fait de savoir qui de vous ou votre conjoint va devoir quitter le domicile conjugal, en attendant de saisir le juge, et pendant toute la procédure.

La séparation de fait n'ayant aucune réglementation légale, vous pouvez trouver un accord avec votre conjoint pour savoir qui de vous deux gardera le domicile conjugal le temps de la procédure.

Il est d'usage que celui qui garde la résidence habituelle des enfants, conserve le logement ou à défaut, celui qui n'est pas en mesure de se reloger.

Il est préférable de faire acter par écrit votre accord afin d'éviter toute contestation ultérieure.

En effet, tant que le juge ne vous a pas autorisé à vivre séparément, le temps de la procédure, vous êtes en principe tenu par la loi de vivre ensemble.

A défaut, l'abandon du domicile conjugal pourrait constituer une faute justifiant un divorce pour faute.

Il faut toutefois préciser qu'aujourd'hui l'abandon du domicile conjugal n'est considéré comme une faute que de manière exceptionnelle, lorsque cela s'est produit de manière brutale, ou laissant l'autre dans une situation de précarité financière, ou lorsqu'il s'ajoute à d'autres fautes telles que l'adultère.

Si vous quittez le domicile conjugal car y rester serait dangereux ou que vous êtes dans une situation de conflit insoutenable, vous pouvez vous rendre au commissariat pour y déposer une main courante ou une plainte suivant la gravité de la situation.



## **2. Le choix par le juge de l'attribution du logement**

A défaut d'accord entre vous, lors de l'audience de conciliation, le juge attribuera le domicile conjugal à titre provisoire le temps de la procédure de divorce.

Le juge attribue le plus souvent le domicile conjugal à celui qui y était resté après la séparation, puisque souvent, l'autre conjoint aura déjà trouvé une solution de relogement.

Il apprécie toutefois au cas par cas, en fonction de la situation financière de chacun des époux et l'intérêt des enfants.

Le juge définira également si la jouissance du logement familial le temps de la procédure se fait à titre gratuit ou onéreux, autrement dit, si vous devrez verser une somme d'argent à l'issue du divorce à votre conjoint à titre d'indemnité d'occupation.

Important : Le juge peut vous attribuer à titre provisoire le logement même s'il appartient personnellement à votre conjoint.

Si le logement a été loué avant la procédure de divorce, les deux époux sont réputés solidaires des dettes de loyer, quand bien même ils ne vivraient plus ensemble dans le logement.

Seule l'attribution du bail à votre conjoint par le juge à l'issue du divorce, vous libère de vos obligations auprès du bailleur.

En cas de violences conjugales, la loi a prévu une procédure spécifique et urgente, vous permettant d'obtenir judiciairement l'expulsion de votre conjoint violent.

### **B. Le sort du logement familial après le divorce**

## **3. Le sort du logement dans le divorce par consentement mutuel**

En cas de divorce par consentement mutuel, les époux doivent présenter au juge une convention de divorce réglant les effets du divorce, qui doit donc contenir l'accord des époux sur le sort du logement familial.

A défaut, le juge ne peut pas homologuer la convention.

Si le logement est loué, les époux décident qui se verra attribuer les Droits locatifs, à charge pour lui d'en assumer les loyers et charges.



BUCHINGER & RUBIN  
— AVOCATS —

Bon à savoir : Une fois le divorce prononcé, il vous faudra avertir, par courrier recommandé votre bailleur afin de faire modifier le bail au nom de celui qui se l'est vu attribué.

Seul ce courrier vous libèrera de vos obligations solidaires à son égard.

Si le logement était la propriété d'un seul des époux, il est généralement attribué à l'époux propriétaire.

Par exception, il peut être attribué à l'époux non propriétaire, en cas de circonstances particulières (résidence des enfants avec l'époux non propriétaire), ou à titre de prestation compensatoire.

Il peut également être prévu que le logement appartenant à un seul des époux soit loué à l'autre époux.

Si le logement appartient aux deux époux, **trois hypothèses sont envisageables.**

### **1 - L'un des époux se voit attribuer le bien immobilier.**

Pour cela, il va procéder au rachat de la part de l'autre.

Le montant du rachat sera calculé en fonction de la valeur du bien immobilier et mis en balance avec le reste des opérations de partage de la communauté.

Le rachat des parts peut se compenser avec une éventuelle prestation compensatoire.

Le logement peut aussi être attribué à l'autre à titre de prestation compensatoire.

### **2- Vendre le bien à un tiers et de partager le prix de vente dans les opérations de partage de la communauté.**

### **3 - Conclure une convention d'indivision.**

Il s'agit d'une convention qui indique que les deux ex-époux, restent co-propriétaires, pour une durée ne pouvant excéder cinq années, mais renouvelable.

Le bien restera la propriété des deux époux, mais il ne s'agira plus d'un bien commun, chacun des ex-époux se verra attribuer une quote-part du bien.



BUCHINGER & RUBIN  
— AVOCATS —

#### 4. Le sort du logement dans les divorces contentieux

A défaut d'accord, le juge devra trancher sur l'attribution du logement familial à l'un ou l'autre des époux.

Le sort du logement familial sera réglé après le divorce, dans les opérations de liquidations de communauté effectuée avec le notaire.

En effet, vous pouvez solliciter l'attribution préférentielle du logement familial.

Le juge évaluera le bien fondé de votre demande en fonction des critères sus-évoqués.

Le sort du logement trouvera les mêmes solutions qu'énoncées précédemment à savoir :

- Attribution à l'époux seul propriétaire, sauf exception,
- Attribution à l'un des époux à titre de prestation compensatoire, ou contre rachat des parts,
- Vente du bien immobilier,
- Convention d'indivision.

A noter : Que le bien appartienne à un des époux seulement ou au deux, le logement familial bénéficie d'un statut protecteur afin de protéger l'autre époux de mesures pouvant porter préjudice aux intérêts de la famille et éventuellement des enfants.

Votre conjoint ne pourra donc pas vendre le logement familial sans votre accord, quand bien même vous n'en seriez pas propriétaire.