

# Divorce et immobilier : les différentes étapes clés

[Lifestyle](#) vendredi 2 décembre 2016.

---

Éprouvant aussi bien moralement que sentimentalement, le divorce est aussi une étape juridiquement complexe, suscitant souvent de nombreuses questions. Parmi ces interrogations, des plus légitimes, figure le cas plus précis de la propriété immobilière. Qui garde le bien immobilier durant la phase de séparation ? Qui déménage après le divorce ? Qu'en est-il du partage sur la plus-value du bien immobilier ? Y a-t-il des changements notables de la loi pour 2017 ? Nous avons eu la chance d'évoquer la question avec Maître Véronique Fontana, de l'Étude Fontana Avocats, à Lausanne.



*Maître Véronique Fontana, Fontana Etude d'Avocats*

## 1. Séparation

### Mesures protectrices de l'union conjugale

À moins d'un accord commun, il n'est pas possible de divorcer avant une séparation de fait des époux de

deux ans. Durant cette période, il est possible d'organiser la vie séparée judiciairement par le biais d'une procédure dite de « **mesures protectrices de l'union conjugale** ». Lors de cette période de séparation se pose notamment la question de l'attribution du domicile conjugal : lequel des deux époux va pouvoir y rester ? Et bien que les deux soient potentiellement copropriétaires (ou non), au final cela ne change pas grand-chose à la situation...

### **L'attribution du logement familial, lors de la séparation**

Dans le cas d'une séparation, un élément prépondérant dans l'appréciation du juge est celui d'**éviter de déraciner les enfants**. En ce sens, on évitera, par exemple, de déloger l'épouse si celle-ci est titulaire de la garde des enfants. Dans ce cas par exemple, l'épouse sera donc légèrement privilégiée par rapport à l'époux, pour se voir octroyer le domicile conjugal.

Si l'un des époux travaille au sein du domicile conjugal, comme lorsque l'un des deux exerce une profession (libérale, par exemple, comme médecin, dentiste, avocat, etc.) au sein de la maison, à ce moment-là il pourra invoquer cet **élément préférentiel** pour obtenir l'attribution.

Dans cette phase de séparation, l'attribution du domicile est donnée préférentiellement à l'époux possédant un intérêt prépondérant. Autrement dit, à qui en a objectivement le plus besoin...

Le juge procède à ce que l'on appelle une « **pesée des intérêts** ». Que la femme ait la garde des enfants ou que le mari possède son cabinet médical au sein du domicile, il n'y a pas de vérité absolue : c'est le juge qui tranche.

## **2. Divorce**

### **Attribution du logement familial**

Afin d'ouvrir la procédure de divorce, en cas de désaccord des époux sur le principe du divorce, il faut qu'une période de séparation de deux ans soit échue. Si le couple est séparé depuis deux ans et que l'une des deux parties ouvre l'action en divorce, comment le juge du divorce attribuera-t-il le logement familial, après le jugement de divorce ?

Plusieurs cas de figure se présentent :

En cas de bail, si les époux étaient cotitulaires, le juge peut attribuer à l'un ou à l'autre le bail de manière individuelle, si des motifs importants le justifient et que cette décision peut être raisonnablement imposée à l'autre époux.

Si le bien immobilier appartient exclusivement à l'un des époux, ce dernier aura en principe le droit non seulement de disposer, mais encore d'utiliser et de **jouir pleinement de son logement** après le divorce.

Dans certains cas, lorsque des motifs importants le justifient, pour une durée limitée et en contrepartie en principe d'une indemnité équitable, l'ex-époux qui n'est pas propriétaire, pourra bénéficier d'un droit d'habitation sur le logement, lui permettant d'y vivre, à l'exclusion de l'ex-époux propriétaire.

Si le bien immobilier **appartient aux deux époux**, ceux-ci devront s'entendre afin de régler, si possible, cette question dans le cadre la liquidation du régime matrimonial. Un des ex-époux peut-il reprendre seul le logement familial, en désintéressant l'autre ? Le logement familial doit-il être vendu à un tiers ?

Il est aussi possible, en cas de mésentente, que le juge ne règle pas la question de la copropriété et attribue un droit d'habitation sur la part de copropriété d'un ex-époux, afin que seul l'un des copropriétaires puisse y vivre, pendant une période limitée, laissant ainsi le temps aux ex-époux de trouver une solution quant au partage de cette copropriété.

### **Le bien immobilier dans la liquidation du régime matrimonial**

La liquidation du régime matrimonial présente des particularités s'agissant d'un bien immobilier.

Dans le cadre de la liquidation de la participation aux [acquêts](#) (le régime matrimonial s'appliquant d'office entre les époux, à moins que ces derniers n'en décident autrement par contrat devant notaire), il faut tout d'abord déterminer à quelle masse, de quel époux, appartient le bien immobilier. **La masse des acquêts ou la masse des propres ?**

Cela a un impact décisif, car la valeur des acquêts des époux au moment du jugement de divorce est partagée par moitié entre eux.

Schématiquement, le bien immobilier sera un acquêt si les fonds propres ayant servi à le financer proviennent (majoritairement) de biens acquis à titre onéreux pendant le mariage, soit en principe de l'épargne de salaire des époux durant le mariage. Au contraire, si les fonds propres proviennent d'un héritage, de l'épargne avant mariage, ou d'une donation, le bien immobilier sera **qualifié de propre**.

Si c'est un acquêt, la valeur du bien immobilier au moment du jugement sera **partagée par deux**. Il n'importe pas à cet égard que le bien immobilier soit en copropriété ou en propriété exclusive de l'un ou l'autre époux. Le moyen de déterminer la valeur du bien (comprenant notamment sa plus-value conjoncturelle depuis l'achat du bien) s'opérera par expertise le plus souvent.

C'est d'ailleurs le cas le plus simple. Si le bien immobilier est un acquêt, et, quel que soit le régime de propriété (propriété ou copropriété), il suffit de connaître sa valeur au moment du jugement de divorce, d'en **déduire toutes les charges hypothécaires** qui le grèvent, puis de la diviser par deux, pour déterminer ce qui revient à chaque époux.

Si le bien immobilier est un bien propre, sa valeur appartiendra à son propriétaire, sans que ce dernier ne doive la partager dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial. Ce cas est aussi relativement

simple.

Mais la réalité est souvent plus complexe que les principes présentés ci-dessus, car il arrive souvent, par exemple, que même si le bien immobilier est un bien propre, les amortissements de la dette hypothécaire aient été effectués par des acquêts. Des travaux sur le bien immobilier auront également pu être financés par des acquêts...

Dans cette hypothèse, les acquêts auront une « **créance** » envers les propres. Il faudra déterminer la valeur de ces amortissements et de la plus-value du bien immobilier correspondant à cette valeur. Cette dernière, et la plus-value afférente sera partagée par moitié entre les époux.

Par conséquent, dès lors que tous les salaires sont considérés comme des acquêts même si l'amortissement est entièrement payé par le salaire d'un des époux exclusivement et que par ailleurs le bien immobilier est qualifié de bien propre, l'autre époux aura quand même le droit à la moitié de la valeur de l'amortissement et de la plus-value y afférente.

Afin de définir à combien a droit chacun des époux sur un bien immobilier appartenant à l'un et/ou l'autre époux, les calculs sont donc passablement complexes. Certaines fois, en tout cas dans le canton de Vaud, un notaire est chargé de la liquidation du régime matrimonial à titre d'expert dans la procédure de divorce.

Il s'adjoindra parfois **les services d'un expert immobilier** afin que ce dernier évalue la valeur du bien immobilier.

### **Définir la plus-value de la propriété immobilière**

Il faut définir, avant tout, quelles ont été les plus-values ayant entraîné une **majoration** de la valeur initiale du bien immobilier. Des travaux, ou des agrandissements peuvent être considérés comme une plus-value. Ils sont alors par exemple financés soit via une nouvelle hypothèque, par le salaire ou encore par des économies. Elles sont toutes prises en compte et additionnées à la valeur initiale. Il y a également bien entendu la plus-value conjoncturelle à prendre en compte. Si la plus-value est qualifiée d'acquêts, elle est alors divisée par deux au moment du divorce, **même si l'un des deux époux gagne 3 x plus.**

Pour l'époux qui aurait **hérité** d'un parc immobilier, il ne doit pas penser qu'en cas de divorce, il n'est pas exposé au risque de partager au moins une partie de la valeur de ce parc au moment du divorce. En effet, s'il paye les amortissements de la dette au moyen par exemple des loyers obtenus (qui sont des acquêts), il devra **partager la valeur de ces amortissements** et de la plus-value afférente.

Dans ce cas de figure, l'époux héritier pourrait certes conclure avec son époux un contrat matrimonial au sein duquel ils prévoiraient que les loyers soient qualifiés de propres. Ces revenus deviennent alors des biens propres, ils ne rentreraient pas alors dans les acquêts, et ne sont donc pas des biens partageables lors du divorce.

### **Les changements pour 2017**

En janvier 2017, il y aura une modification significative du régime du partage des avoirs de prévoyance professionnelle. On notera simplement **ici que jusqu'au 31 décembre 2016, les avoirs LPP cumulés lors du mariage qui doivent être partagés se calculent de la date du mariage, jusqu'au jugement de divorce. À partir du premier janvier 2017, les chiffres pris en compte seront bel et bien ceux observés dès le dépôt de la demande de divorce auprès du tribunal, et ce, en Suisse comme à l'étranger.** Cela pourra avoir un impact significatif sur le montant des avoirs à partager, lorsque l'on sait que les procédures de divorce, période de séparation comprise, peuvent durer plusieurs années.

----

Pour plus de détails, nous vous suggérons de prendre contact avec [Maître Véronique Fontana](#) qui saura vous aiguiller au mieux durant toute la procédure.



**Adresse : Rue Etraz 12, 1003 Lausanne**

**Téléphone : 021 311 18 09**

**Email : [www.etude-fontana.ch](http://www.etude-fontana.ch)**