Image not found or type unknown

LA SEPARATION DU COUPLE AVANT LE PARTAGE D'UN BIEN IMMOBILIER EN COMMUN

Fiche pratique publié le **30/01/2024**, vu **3488 fois**, Auteur : Maître Anaïs TARONE

Lorsqu'un couple a acheté en commun un appartement ou une maison, avec un emprunt bancaire, et qu'il est question de se séparer, que devient le bien immobilier avant qu'il ne soit vendu ou racheté par l'un des deux?

DIVORCE – SEPARATION – RUPTURE DE PACS

DROIT DE LA FAMILLE

Envisager une séparation, un divorce ou une rupture de PACS lorsque l'on a acheté en commun un bien immobilier qui est le logement de la famille/ le domicile conjugal et qui est encore affecté par le remboursement d'un emprunt bancaire, amène à trancher plusieurs questions.

Dans le cas précis où un couple a acheté en commun un appartement ou une maison, et contracté un crédit immobilier en commun, il faut prendre rapidement des décisions au moment de la séparation, avant de décider ensuite du devenir du bien immobilier (sa vente, sa conservation en indivision, ou le rachat de la part de l'autre).

C'est cette période « transitoire » qui nous intéresse ici.

Il est toujours possible de s'entendre avec son ex-partenaire pour partager le remboursement du prêt immobilier à titre provisoire, décider qui occupe temporairement seul le bien immobilier, et quelle est la répartition des autres charges relatives à ce bien (taxe foncière, frais d'entretien, charges de copropriété…).

Il faudra en ce cas toujours garder à l'esprit la question de l'indemnité d'occupation et son fonctionnement, que j'ai décrit ICI.

La situation diffère si le couple est marié ou s'il ne l'est pas.

1. LORSQUE LE COUPLE EST MARIE :

Lorsque l'on est encore marié malgré la séparation, ce sont les dispositions encadrant le mariage et le divorce qui régissent la situation.

Lorsqu'il s'agit d'un **mariage sous le régime de la communauté légale** :

- Les époux sont présumés être propriétaires par moitié du bien immobilier (sauf à prouver certaines particularités comme par exemple le paiement d'une partie du prix ou de travaux financés par des fonds propres provenant d'un héritage touché par l'un des deux époux, ce qui donnera alors lieu à récompense au moment du partage),

- Ils sont tenus solidairement au paiement des charges du bien vis-à-vis des tiers, c'est à dire de la banque, du syndic de copropriété, des impôts….

- Mais entre eux, ils sont tenus au paiement de l'ensemble de ces charges en fonction de leurs facultés respectives (on parle ici de **la contribution aux charges du mariage**, qui est définie à l'article 214 du Code Civil).

Lorsqu'il s'agit d'un **mariage sous le régime de la séparation de biens** :

- Les époux sont propriétaires indivis à hauteur de ce que prévoit l'acte d'achat de ce bien (par exemple 60 % de part pour l'un, 40 % pour l'autre),

- Ils sont tenus solidairement au paiement des charges du bien vis-à-vis des tiers, c'est à dire de la banque, du syndic de copropriété, des impôts….

- Mais entre eux, ils sont tenus au paiement des charges du bien à hauteur de leur part de propriété. Cependant, dans le mariage en séparation de biens, **la contribution aux charges du mariage s'applique de la même manière**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

que dans le mariage en communauté : chacun est sensé participer aux dépenses du ménage à hauteur de ses facultés respectives. Si l'un des époux gagne mieux sa vie que l'autre, il est donc logique qu'il participe plus…

Dans ces deux formes de mariage, si les époux s'entendent, ils peuvent prévoir entre eux l'organisation encadrant ce bien immobilier acheté en commun, **jusqu'à sa vente, ou bien jusqu'à la signature d'une convention de divorce par consentement mutuel.**

Leur entente peut par exemple porter sur :

- La jouissance provisoire du domicile conjugal par l'un d'eux
- Le remboursement intégral des mensualités du prêt immobilier par celui qui occupe le bien immobilier provisoirement
- La fixation d'une indemnité d'occupation qui pourra être récupérée au moment de la vente par celui qui n'occupe pas le bien.

Cette entente peut être tacite, et elle peut également être prévue par l'échange de courriers officiels entre avocats afin de fixer la volonté des parties.

Ainsi, si la situation s'envenime et que les époux doivent avoir recours à un Juge, celui-ci tiendra compte de la pratique précédente et de l'accord passé en ce sens entre elles.

Si les époux ne s'entendent pas, celui qui y a le plus intérêt devra saisir le Juge aux affaires familiales d'une procédure de divorce et lui demander dans un premier temps de fixer des **mesures provisoires.**

Ces mesures provisoires vont fixer, pendant le temps de la procédure de divorce :

- Qui a la jouissance du bien immobilier (ancien domicile conjugal),
- Comment sont réglées les charges de ce bien (les dettes du ménage)

Pour prendre sa décision, le Juge observera les situations respectives des deux parties (principalement leurs revenus, patrimoine, et charges).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

En cas de différence de revenus, le Juge pourra alors décider que l'un des époux doit à l'autre le versement d'un **devoir de secours**, qui pourra prendre la forme d'une pension alimentaire mensuelle, ou par exemple d'un paiement des charges liées au bien, ou d'une attribution gratuite de la jouissance provisoire du bien.

Pendant le temps de la procédure de divorce, ce sont donc ces mesures provisoires décidées par le Juge qui organisent la gestion de ce bien immobilier.

ATTENTION : **hormis ce qui est prévu par le Juge en application du devoir de secours, ces mesures provisoires donneront lieu à un compte entre les parties au moment du partage définitif.**

Par exemple :

-

- Si l'un des époux est demeuré dans le bien immobilier seul pendant les 24 mois de la procédure de divorce, il est redevable envers l'autre du paiement d'une indemnité d'occupation de 24 mois.

- Si l'un des époux a remboursé seul l'emprunt bancaire pendant les 24 mois de la procédure de divorce, il dispose d'une créance à l'encontre de l'autre époux à hauteur de la part de crédit qu'il a remboursée à sa place.

Il est donc important, dans le cadre d'un accord entre époux, ou dans la formulation de demandes devant le Juge aux affaires familiales, d'avoir en tête les créances respectives de chacun, qui vont venir teinter le décompte final entre les parties.

Ces mesures sont donc celles qui s'appliquent jusqu'au divorce.

Si le sort du bien n'a toujours pas été décidé au moment du divorce, les ex-époux se trouveront, à compter de la décision de divorce, dans une situation d'indivision sur le bien immobilier (voir plus loin partie 2.b).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

2. LORSQUE LE COUPLE N'EST PAS MARIE :

Dans le cadre d'un PACS, il s'agit en premier d'observer les dispositions du PACS que l'on a contracté pour vérifier la part de propriété de chacun sur le bien acheté en commun.

S'il s'agit d'un PACS en régime classique de séparation de biens, les partenaires sont propriétaires à hauteur de leur part indivise telle que décrite dans l'acte d'achat (ils sont par exemple propriétaires l'un à hauteur de 60 % et l'autre de 40%).

S'il s'agit d'un PACS en régime d'indivision, les partenaires sont réputés être propriétaires indivis à parts égales.

ATTENTION : Dans le cadre du PACS, il existe **une aide matérielle réciproque** que se doivent les partenaires pacsés (article 515-4 du Code Civil).

Cette aide matérielle ressemble fortement à l'aide que se doivent les époux dans le cadre du mariage, et que l'on nomme « la contribution aux charges du ménage ».

Cette aide matérielle est proportionnelle à la capacité financière respective des partenaires, sauf s'il en a été convenu autrement dans la convention de PACS.

Cela signifie que, comme dans le mariage, celui qui gagne plus, doit payer une plus grosse partie des charges du ménage.

Ainsi, à situations financières égales, celui qui a payé une plus grosse partie du crédit immobilier pourrait par exemple se prévaloir d'une créance envers l'autre.

Dans le cadre d'un concubinage, les partenaires sont propriétaires à hauteur de leur part indivise telle que décrite dans l'acte d'achat (ils sont par exemple propriétaires chacun à hauteur de la moitié, ou bien l'un à hauteur de 60 % et l'autre 40%).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Qu'elles soient pacsées ou en concubinage, au moment de la séparation, **si les parties s'entendent**, elles peuvent prévoir entre elles l'organisation encadrant ce bien immobilier acheté en commun.

Leur entente peut par exemple porter sur :

- La jouissance provisoire du bien par l'un d'eux

- Le remboursement intégral des mensualités du prêt immobilier par celui qui occupe le bien immobilier provisoirement

- La fixation d'une indemnité d'occupation qui pourra être récupérée au moment de la vente par celui qui n'occupe pas le bien.

Si les parties ne s'entendent pas :

a. Concernant la jouissance du logement :

Lorsque le bien immobilier était le logement de la famille, en présence d'enfants, la loi du 23 mars 2019 permet au Juge aux affaires familiales **d'attribuer provisoirement la jouissance du logement à l'un des deux parents,** qu'ils soient pacsés ou concubins (article 373-2-9-1 du Code civil).

Cette mesure est limitée à une durée de 6 mois, avec une prorogation possible lorsque les parents sont seuls indivisaires du bien et qu'ils ont saisi le Juge des opérations de liquidation partage.

Si la jouissance de ce logement est attribuée à l'un des co-indivisaires, une indemnité d'occupation sera due, mais le Juge n'a pas le pouvoir d'en fixer le montant à ce stade. Il peut simplement constater l'accord éventuel des parties sur le montant de cette indemnité d'occupation.

Le Juge aux affaires familiales peut cependant décider que la contribution à l'entretien et à l'éducation des enfants (autrement dit la pension alimentaire) prendra la forme forme d'un droit d'usage et d'habitation, ce qui peut donc donner lieu à une jouissance gratuite du logement (article 373-2-2 du Code Civil).

Notons également **qu'en cas de violences**, le Juge aux affaires familiales a la possibilité d'attribuer la jouissance du logement commun au partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou au concubin qui n'est pas l'auteur des violences (article 515-11 du Code Civil).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

b. Concernant la gestion financière du logement (paiement des charges, indemnité d'occupation…) :

Malgré la séparation ou la rupture du PACS, les deux parties demeurent des **propriétaires indivis** et sont donc soumises ici aux **règles de l'indivision.**

Chaque propriétaire indivis doit participer aux frais et charges du bien immobilier indivis, à hauteur de sa part de propriété dans le bien.

Par exemple, celui qui est propriétaire à hauteur de 60 % du bien doit participer à hauteur de 60 % au remboursement du prêt immobilier ainsi qu'à hauteur de 60 % au paiement de la taxe foncière.

Si l'un des deux demeure dans les lieux, les dépenses servant à son seul hébergement (notamment les dépenses d'entretien, et les charges de copropriété dites locatives) sont à sa charge.

Celui qui demeure dans les lieux et en a la jouissance exclusive est également redevable envers l'indivision d'une indemnité d'occupation.

Ceci étant dit, dans les faits, les règles encadrant l'indivision peuvent s'avérer complexes à mettre en œuvre.

En effet, en cas de désaccord entre les parties sur le paiement des frais et charges ou de l'indemnité d'occupation, il sera nécessaire de saisir le Juge afin de lui demander de trancher.

Si les 2 propriétaires indivis sont d'accord, ils peuvent aussi rédiger une convention d'indivision, qui prévoira les modalités d'occupation du bien et la répartition des frais et charges entre eux. Et ils peuvent même demeurer en indivision autant qu'ils le souhaitent...

Il n'est pas possible d'être exhaustif dans cet article sur l'ensemble des situations qui peuvent

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

survenir dans le cadre d’une séparation..

Je demeure donc à votre disposition pour tout accompagnement, toute information ou action sur ce sujet.

Vous pouvez également consulter mon article sur un sujet similaire : LE CALCUL DES RECOMPENSES AU MOMENT DU DIVORCE.

Anaïs TARONE

Avocate à Nice

10, rue Tonduti de l'Escarène

06000 NICE

Tel : 04 93 82 87 60

Email: anaistarone.avocat@gmail.com

www.tarone-avocat-nice.com

Pour obtenir une réponse à une question particulière: DEMANDER UNE REPONSE ou PRENDRE UN RENDEZ-VOUS

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés