Image not found or type unknown

Le divorce par consentement mutuel des époux propriétaires d'un bien immobilier

Conseils pratiques publié le **06/09/2021**, vu **894 fois**, Auteur : Cabinet GC

Dans le cadre d'une procédure de divorce par consentement mutuel, la convention de divorce doit nécessairement établir la liquidation et le règlement du régime matrimonial

rédigé par Me Alexia Greffet, avocat et Mlle Morgane TANRET, juriste

Dans le cadre d'une procédure de **divorce par consentement mutuel**, la convention de divorce doit nécessairement établir **la liquidation** et le règlement du **régime matrimonial** (cf. Article 229-3 du Code civil) :

- La **liquidation du régime matrimonial** répertorie et valorise les biens principalement acquis par les époux pendant la durée du mariage, mais également les éventuels transferts de valeurs (Ex : créances, récompenses, comptes d'indivisions, etc.) ;
- Le **règlement du régime matrimonial** définit concrètement le sort de chaque bien immobilier, en déterminant par exemple, lequel des **deux époux** récupérera le(s) bien(s). La liquidation du régime matrimonial est obligatoire quelque soit le régime adopté par les époux (y compris le régime de la séparation de biens) et doit intervenir en amont dans le cadre d'un **divorce par consentement mutuel extra-judiciaire**. Pour ce faire, les époux disposent des possibilités suivantes :

. L'INDIVISION

Lorsque les époux ne souhaitent pas vendre leurs **biens immobiliers** pour diverses raisons, le notaire dresse une **convention d'indivision**. Cet acte détermine à la fois lequel des deux époux occupera le(s) bien(s) et l'éventuelle indemnité d'occupation qu'il devra verser à l'autre. **Cet acte** permet également de déterminer dans quelles proportions chaque époux doit rembourser le prêt immobilier, les travaux, la taxe foncière etc. Par ailleurs, la **convention d'indivision** peut être conclue pour une durée déterminée (généralement 5 ans) ou indéterminée (le partage pourra être provoqué à tout moment).

LE RACHAT DE PARTS

Lorsque l'un des deux époux souhaite **racheter les parts** de l'autre, le notaire dresse un **état liquidatif**. Cet acte détermine à la fois la masse à partager et le **partage effectif** (pouvant être différé à une date librement fixée par les parties). Pour déterminer la masse partageable, le notaire évalue la **masse active** (avoirs bancaires, biens immobiliers, véhicules etc.) et la masse passive (dettes, crédits, prêts) afin de déterminer **l'actif net** de communauté à partager. En cas de déséquilibre dans **le partage** (si l'un des deux époux reste propriétaire d'un bien commun par

exemple), une soulte devra être versée afin de rétablir l'équilibre entre les parties.

LA VENTE DU BIEN IMMOBILIER

Lorsque les époux ne disposent plus de **biens immobiliers en commun**, l'intervention d'un notaire n'est pas nécessaire. **Les avocats** procèdent alors eux-mêmes à la **liquidation du régime matrimonial**. Il suffit aux époux de communiquer les documents suivants à leurs avocats :

- L'attestation de vente avec prix
- Le décompte vendeur.

Bon à savoir : Dans le cadre d'une **procédure de divorce**, la valeur nette du patrimoine partagé est imposable à hauteur de 1,8% depuis Janvier 2021 (cf. Droit de partage).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés