



Divorce amiable et biens immobiliers

publié le 15/07/2011, vu 20236 fois, Auteur : [Maître de BOISBRUNET](#)

Les répercussions du Divorce par consentement mutuel sur les Biens immeubles communs des époux.

Divorce amiable et biens immobiliers

La particularité du divorce par consentement mutuel en ce qui concerne les biens immobiliers des époux réside dans le fait que le divorce ne peut être prononcé tant que le sort des biens communs n'est pas réglé avant l'audience :

De quels biens s'agit-il ?

Des biens immeubles, savoir terrains, appartements et maisons avec leur dépendances, caves et garages, que les époux possèdent en commun.

Sont exclus les biens propres, c'est-à-dire les biens que chaque époux possédait avant de se marier, soit par héritage, soit par acquisition. Cela dit, il peut arriver que deux personnes achètent un appartement ou une maison ensemble sans être mariées. Si elles se marient par la suite, le bien tombe dans la communauté comme si il avait été acquis pendant la durée du mariage.

Que doivent devenir les biens communs ?

1° Ils peuvent être vendus. Si tel est le cas, le Notaire délivrera une **attestation de vente** aux époux qu'ils devront produire au Tribunal, en vue de l'audience.

Attention : il s'agit de la vente réelle, donc notariée, pas du compromis ou de la promesse de vente signée sous seings privés chez un notaire, un agent immobilier ou de gré à gré entre particuliers.

2° **La Convention d'indivision** : Les époux ont la possibilité de conserver les biens en restant dans l'indivision. Il leur faudra alors demander à un notaire de rédiger une convention d'indivision, acte notarié aux termes duquel les époux déclarent leur indivision et organisent les modalités de son fonctionnement.

Le principe veut que le divorce entraîne non seulement la séparation des époux, donc la rupture du lien matrimonial mais également la séparation totale et complète des biens, donc la rupture totale de tout lien patrimonial.

Par exception, notamment pour permettre aux patrimoines de subsister en faveur des enfants, le Législateur, pragmatique, permet temporairement aux ex-époux de garder leur patrimoine en restant dans l'indivision pour une durée de cinq ans, renouvelable par tacite reconduction.

La convention d'indivision devra être soumise à l'homologation du Juge et n'entrera en vigueur

que le jour du prononcé du divorce.

Solution intermédiaire entre la vente et la liquidation, l'indivision est également un moyen permettant de se donner du temps pour réfléchir au sort du bien, trouver l'argent nécessaire pour éventuellement verser une soulte à l'autre, si l'un des époux souhaite finalement garder le bien

Enfin, le coût de l'opération est assez abordable, puisqu'elle ne représente en moyenne que 1,5% de la valeur estimée du bien, droits de mutation et émoluments du notaire inclus.

3° L'Acte liquidatif :

L'Acte liquidatif ou État liquidatif est le document rédigé par le Notaire aux termes duquel les époux procèdent à la liquidation et au partage de leurs biens communs avant de divorcer et ce, obligatoirement s'agissant des biens immeubles, savoir : terrain, cave, garage, appartement ou maison.

Le bien immobilier dont l'époux sera attributaire devra faire l'objet de la rédaction d'une clause attributive de propriété, ce qui signifie qu'il deviendra seul propriétaire au moment du prononcé du divorce.

Le coût de cette opération est d'environ 3,5% de la valeur du ou des biens, constitué principalement par le montant des droits de mutation perçus par l'Etat, le notaire faisant office de percepteur.

Ici également, l'acte doit être soumis à l'homologation du juge, lequel lui donnera sa valeur juridique le jour-même du prononcé du Divorce.

Maître de BOISBRUNET