

La question de l'immeuble dans un divorce

On croit souvent que la question de l'immeuble pose des difficultés importantes mais tel n'est pas le cas car les règles sont simples.

Me Douglas Hornung
Fondateur du site
divorce.ch



Dans un divorce, on doit commencer par liquider l'immeuble avant de liquider le régime matrimonial. Peu importe que l'immeuble soit en Suisse ou à l'étranger. Comme pour toute question du droit de la famille, l'intérêt de chaque futur ex-époux est de trouver une solution amiable plutôt que de se lancer dans des procédures judiciaires qui peuvent être très longues (plusieurs années) et coûter très cher, non seulement financièrement mais aussi psychologiquement ; alors même que tout est écrit par avance. On se rappellera que plus de 95% des divorces en Suisse sont des divorces par consentement mutuel.

Trois solutions

Si aucun arrangement amiable ne peut être trouvé, l'immeuble sera vendu et le solde net du prix

de vente sera réparti selon les règles du régime matrimonial des époux. Les époux peuvent par ailleurs convenir que l'un rachète la part de l'autre. Dans ces cas, la banque créancière hypothécaire doit marquer son accord. Enfin, les parties peuvent convenir de rester copropriétaires de l'immeuble après le divorce. Une convention spécifique doit alors être proposée à la ratification du tribunal.

Quelques aspects particuliers

Le tribunal peut décider que la liquidation du régime se fera dans une procédure séparée de la procédure de divorce. Pour un immeuble à l'étranger, il est parfois très difficile de faire exécuter le jugement suisse à l'étranger (en France notamment) de sorte qu'après s'être bien déchiré pendant des années en Suisse, le couple devra parfois refaire toute une procédure à l'étranger. Autant dire qu'il est préférable de trouver un accord amiable plutôt que de vouloir absolument un jugement.

Les grands principes

Si des avoirs LPP ont été mis dans l'immeuble, ils doivent retourner à la LPP concernée en cas

de vente de l'immeuble, avant la répartition des soldes. Si l'un des époux a apporté son travail, sans rémunération, pour des travaux de plus-value dans l'immeuble, une rétribution propre lui est due avant de liquider selon les règles du régime matrimonial. Si seul un des conjoints a procédé à des amortissements de la dette hypothécaire, il a droit à en être indemnisé avant de liquider l'immeuble. En cas de séparation de biens, chaque époux reçoit en retour ses fonds propres plus un pourcentage (proportionnel à ses fonds propres) de la plus-value de l'immeuble. Dans la participation aux acquêts, chacun reprend ses fonds propres plus un pourcentage de la plus-value et le solde est partagé à 50/50.

Pour des informations complémentaires détaillées et les accès directs aux principaux arrêts du Tribunal fédéral, consulter gratuitement le site www.divorce.ch.

divorce.ch

100% de succès depuis 2007