

Zeitschrift: Générations plus : bien vivre son âge
Herausgeber: Générations
Band: - (2014)
Heft: 63

Rubrik: Votre argent

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 30.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Fabrice Welsch
 Directeur
 Prévoyance
 & conseils
 financiers
 BCV

Divorce et prêt hypothécaire

Comment partager une maison

«Qu'advierait-il de ma villa acquise en copropriété si je venais à me divorcer?»

Jérôme, Orbe (VD)

En cas de divorce, le partage d'un bien immobilier en copropriété d'un couple marié sous le régime de la participation aux acquêts (régime matrimonial appliqué par défaut) s'effectue en deux étapes. D'abord, le partage du bien, puis l'intégration du résultat dans les différentes masses des époux (voir à la page suivante). Le sort de votre maison précéderait donc la liquidation du régime matrimonial. En cas de désaccord avec votre épouse, le juge peut ordonner le partage en nature, la vente aux enchères publiques (ou entre copropriétaires) ou l'attribution entière du bien au conjoint qui justifie d'un intérêt prépondérant (présence d'enfants ou autres motifs importants) pour autant que

cette décision puisse raisonnablement être imposée à l'autre conjoint. Lorsque le partage s'effectue par vente, le produit net est réparti entre les époux conformément à leurs quotes-parts, après déduction des montants liés aux investissements effectués par chacun. En présence d'une plus-value, la pratique de partage au moment du divorce a été modifiée par le Tribunal fédéral. Auparavant, chacun des copropriétaires récupérait son investissement en fonds propres et la plus-value était répartie proportionnellement à l'investissement d'origine. Désormais, la plus-value est répartie proportionnellement au pourcentage de copropriété inscrit au registre foncier (moitié/moitié dans l'exemple ci-dessous).

Partage de la copropriété et liquidation du régime matrimonial (participation aux acquêts)

Valeur du bien au divorce	1 600 000	
Prêt hypothécaire	-700 000	
Amortissement	0	
Fonds propres Mm	-400 000	80%
Fonds propres M.	-100 000	20%
Plus-value	400 000	



Acquise en copropriété (50/50)

Pratique avant la jurisprudence 20%

Fonds propres	100 000
Part plus-value	+80 000
Total	180 000



Pratique avant la jurisprudence 80%

Fonds propres	400 000
Part plus-value	+320 000
Total	720 000

Pratique après la jurisprudence 33%

Fonds propres	100 000
Part plus-value	+200 000
Total	300 000

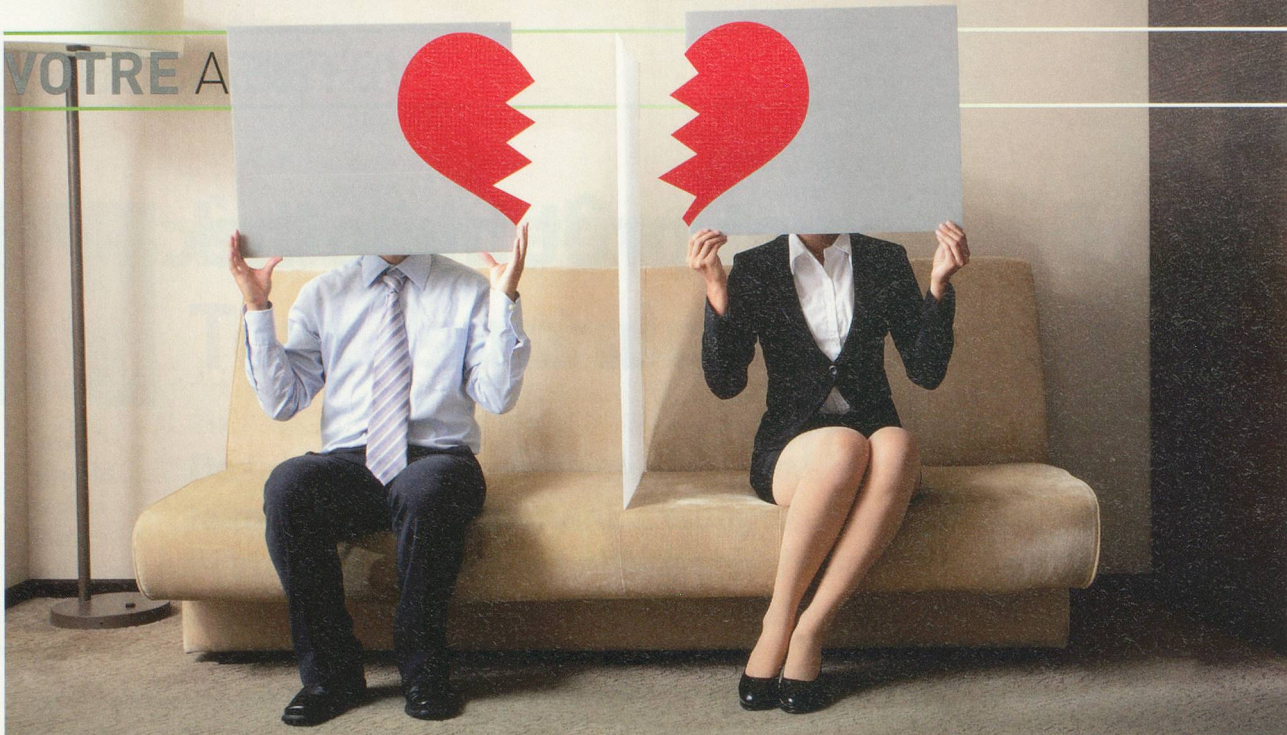
Pratique après la jurisprudence 67%

Fonds propres	400 000
Part plus-value	+200 000
Total	600 000

Banque et prêt hypothécaire

Un divorce ne change pas le contrat hypothécaire existant. Sans demande d'un des conjoints de le modifier, le jugement de divorce qui approprie le bien à l'un des ex-époux n'implique aucun changement pour la banque, les ex-époux restant codébiteurs du prêt. Il en va de même pour une séparation entre cotitulaires d'un prêt hypothécaire. En cas de demande de modification, la banque réévalue la situation. Quand le logement est attribué à un des conjoints,

la banque peut reprendre le prêt existant aux conditions en cours, pour autant que la capacité financière du client puisse être assurée. Si tel n'est pas le cas, la banque peut refuser. Le crédit perdure alors aux deux noms, pour autant que les ex-conjoints s'entendent. Sinon, le logement est vendu ou un nouveau codébiteur peut remplacer l'ex-conjoint, mais celui-ci doit avoir un rapport direct avec le logement, c'est-à-dire y habiter ou en être propriétaire pour une part significative.



Aslysun

Dans le cas où l'immeuble est attribué à l'un des époux par le juge, ce dernier fixe l'indemnité due au conjoint en se fondant sur la valeur vénale, ainsi que sur les règles de copropriété.

Le conjoint qui n'a pas ou peu investi dans le logement recevra une plus-value égale à son titre de copropriété, mais, lors de la liquidation du régime matrimonial, en reversera une part à son ex-conjoint au titre de la répartition des acquêts.

En présence d'un prêt hypothécaire, il serait judicieux de consulter préalablement la banque concernée – ce qui est

rarement réalisé. Sans cela, le jugement de divorce attribuera le logement indépendamment de la solvabilité des personnes.

Un exemple d'intégration

Une fois la copropriété liquidée, le résultat du partage de la copropriété est intégré dans les différentes masses des époux. Dans notre exemple, les fonds propres repris lors du partage du bien sont intégrés dans la masse des biens propres de chaque conjoint (indivisible) et la plus-value reçue par chacun des époux dans sa masse des acquêts (divisible par moitié).

La liquidation du régime matrimonial peut alors se faire.

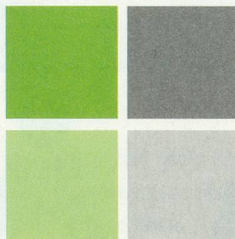
RAPPEL partage des biens lors d'un divorce pour un couple marié sous le régime de la participation aux acquêts

RÉGIME

Participation aux acquêts (régime légal appliqué par défaut pour le mariage)

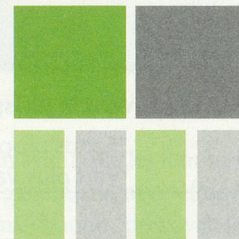
MASSES DE BIENS

4 masses (2 pour chaque conjoint)
- acquêts
- biens propres



LIQUIDATION

Chacun reprend ses biens propres et la moitié des acquêts de l'autre conjoint



Quelques conseils au préalable

Avant l'achat d'un logement, il faut penser à :

- mentionner au Registre foncier par acte authentique par-devant notaire toute répartition qui se veut différente d'une propriété par moitié lors d'une acquisition en copropriété,
- mentionner l'origine des fonds propres et leur répartition sur l'acte notarié d'achat,
- établir ou modifier le contrat de mariage si l'éventuelle liquidation du

régime matrimonial ne correspond pas aux souhaits des époux,

- établir ou modifier un contrat de concubinage pour éclaircir le partage du bien immobilier en cas de séparation ou de décès d'un des partenaires,
- établir un contrat de société pour toutes personnes n'ayant pas de lien juridique entre elles mais désireuses d'acheter un bien immobilier en commun.

Si les conjoints ont réalisé des apports

financiers inégaux et qu'ils ne souhaitent pas que la répartition de la plus-value suive le titre de copropriété qui mentionne, par exemple, des parts égales, il appartient à celui qui conteste la copropriété de l'autre conjoint d'établir l'invalidité du titre d'acquisition, cela sous la forme authentique par-devant notaire, afin de pouvoir effectuer une demande de modification de cette répartition de propriété auprès du Registre foncier.