

Répartition du produit d'une vente immobilière

Bien qu'il semble, selon l'Office fédéral de la statistique, que l'on sente un certain déclin de la proportion des divorces, c'est encore à peu près un mariage sur deux qui se termine ainsi. Paradoxalement, la forte tendance à la hausse des divorces a également concerné les couples mariés depuis plus de 30 ans. Ces derniers peuvent particulièrement être touchés par le règlement de la question de l'immeuble qu'ils ont acquis ensemble.

Bernard Jahrmann
Expert-comptable diplômé

Lors du plus ou moins long parcours de vie commune, il arrive qu'un bien immobilier soit acquis soit pour en faire son domicile principal soit pour l'occuper lors des vacances. Cela s'effectue généralement alors que le climat est au beau fixe, ce qui déclenche une inscription en copropriété des deux époux, souvent déjà par affection, mais également dans un souci d'un éventuel décès afin d'assurer (de rassurer) l'autre de pouvoir continuer à en disposer plus ou moins aisément.

Copropriétaires

Or, il est plutôt rare que le financement par les fonds propres s'effectue de manière égale entre les époux. Souvent, Monsieur ou Madame a une fortune personnelle permettant de fournir totalement ou en grande partie les fonds propres pour les deux. A noter que du point de vue des impôts directs, cela n'a absolument aucune influence dès lors que les contribuables formant un couple sont imposés ensemble. Il en va de même des revenus fu-

turs (valeur locative ou loyers), des frais d'entretien, etc.

Ainsi, dès lors que les époux sont inscrits au registre foncier en tant que copropriétaires sans aucune mention particulière, ce qui est majoritairement le cas, on part du principe qu'ils sont chacun propriétaire à hauteur de la moitié du bien (règle de la société simple).

«Il est plutôt rare que le financement par les fonds propres s'effectue de manière égale entre les époux.»

A noter déjà, qu'en cas de séparation, le Tribunal fédéral a précisé que c'est cette inscription qui détermine la répartition des éléments immobiliers entre les deux époux séparés. Ainsi, à chacun sa part à l'estimation fiscale, à la valeur locative et aux frais d'entretien. Peu importe ici de savoir qui occupe le bien, qui prend en charge les frais d'entretien, etc. Si Madame par hypothèse occupe le bien avec les enfants et que d'importants travaux d'entretien sont entrepris, mais financés par Monsieur qui n'y habite plus, Madame aura le droit d'en revendi-



Il n'est pas toujours aisé de partager le produit d'une vente immobilière après une séparation.

quer 50% en déduction de ses revenus, quand bien même elle n'y aura consacré aucun kopeck.

Choquant?

Le Tribunal fédéral a également décidé qu'il en irait de même quant au produit de la vente d'un bien immobilier détenu en copropriété. Il admet bien évidemment qu'avant tout partage, on doit d'abord procéder au remboursement des montants investis par chacun des époux, ce tant lors de l'achat que pour des impenses ultérieures. Le solde est alors réparti par moitié.

Il est vrai qu'on pourrait trouver ceci choquant et souhaiter avoir une répartition du produit de la vente en proportion des montants investis par chacun, ce d'autant plus lorsque l'on a affaire à une plus-value importante. Seule une modification préalable (ou initiale) des quotes-parts au registre foncier, nécessitant un acte notarié, peut modifier le résultat. Mais initier une telle procédure, c'est comme un contrat de mariage, on sait que ça peut être utile, mais on ne veut ou n'ose pas l'envisager alors que la vie est si belle à deux!