

# La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Florence Eimann, Avocate



## Partage de la copropriété en cas de divorce

**Ma femme et moi sommes copropriétaires d'une villa dans laquelle nous vivons actuellement. Suite à des difficultés conjugales, nous avons décidé de divorcer. Pourrai-je garder la maison ou devons-nous la vendre? Dans un cas comme dans l'autre, comment se répartira la plus-value? Celle-ci me reviendra-t-elle exclusivement dès lors que j'ai financé en grande partie l'achat de ce bien? (Michel V., Collonge-Bellerive)**

**E**n cas de divorce, si la liquidation du régime matrimonial n'impose pas nécessairement de mettre fin au régime de la copropriété en exigeant le partage, les époux saisissent toutefois généralement cette occasion pour y procéder.

En effet, les époux divorcés souhaitent rarement continuer à partager la propriété d'un bien immobilier. Chacun des copropriétaires a le droit d'exiger le partage, à moins qu'ils ne soient tenus de demeurer dans l'indivision en vertu d'un acte juridique, par suite d'une constitution d'une propriété par étage ou en raison de l'affectation de la chose à un but durable. Le partage ne peut pas non plus intervenir en temps inopportun. Selon la jurisprudence, en cas de divorce, le partage n'intervient, en règle générale, pas en temps inopportun. Les copropriétaires, en l'occurrence, vous et votre épouse, peuvent dès lors décider d'un commun accord de mettre leur bien en vente.

Si les époux ne souhaitent pas mettre leur bien en vente, le juge devra soit ordonner la vente aux enchères publiques du bien, soit attribuer le bien entièrement à celui des époux qui justifie d'un intérêt prépondérant, à charge pour lui de désintéresser fi-

nancièrement son conjoint. La somme alors due sera calculée par le juge du divorce. En effet, lorsqu'il attribue l'immeuble à un des copropriétaires, le juge fixe l'indemnité due à l'autre en se fondant sur la valeur vénale du bien, ainsi que sur les règles de la copropriété.

### Le Registre fait foi

Pour connaître la part de la plus-value revenant à chacun des époux, le juge consultera le Registre foncier. En effet, les registres publics bénéficient d'une valeur probante accrue et les faits qui y sont inscrits sont présumés exacts. Ainsi, si les époux sont inscrits comme copropriétaires au Registre foncier, ils sont présumés avoir acquis l'immeuble en copropriété. La jurisprudence précise que lorsque les époux sont inscrits comme copropriétaires pour une moitié chacun, il faut en déduire qu'ils ont l'un et l'autre voulu partager entre eux la plus-value à hauteur

de leurs quote-parts, sans égard au financement du prix d'achat du bien. Cela signifie que peu importe que vous ayez financé plus de la moitié du prix d'achat, seule la moitié de la plus-value vous reviendra si vous et votre épouse êtes inscrits comme copropriétaires pour une moitié chacun. Tel sera le cas si vous avez tous deux signé l'acte d'achat sans préciser une répartition différente des quote-parts. Dans une telle hypothèse et si vous souhaitez prétendre qu'une telle inscription au Registre foncier ne reflète pas la réalité, soit explicitement, soit implicitement en réclamant l'intégralité de la plus-value, il vous appartiendra de l'établir en prouvant la nullité du contrat de vente à la base de l'inscription, ou de démontrer l'existence d'une convention interne entre vous et votre épouse, en vertu de laquelle vous n'entendiez être copropriétaires qu'à l'égard des tiers. La répartition initiale du financement ne permet pas d'établir un tel fait.



► Comment répartir la plus-value, lors de la vente de la maison en cas de divorce?

Si les investissements initiaux n'ont pas d'influence sur le calcul de la part revenant à

chaque époux sur la plus-value, ils n'en sont pas pour autant totalement oubliés. La juris-

prudence du Tribunal fédéral prévoit que les investissements des époux lors de l'achat ou

lors de rénovations du bien doivent être remboursés à celui qui les a consentis.

Ainsi, la somme à partager entre les époux correspond à la valeur vénale du bien, après déduction des éventuelles dettes hypothécaires et des investissements effectués par chacune des parties. En résumé, l'indemnité due à l'époux qui n'est pas attribuée la villa se compose du remboursement de ses investissements et de la moitié de la plus-value.

Une fois la copropriété liquidée, la procédure de divorce pourra suivre son cours et le juge pourra procéder à la liquidation du régime matrimonial. ■

### CGI Conseils

Association au service de l'immobilier  
4, rue de la Rôtisserie  
Case postale 3344 - 1211 Genève 3  
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22  
info@cgiconseils.ch  
Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition, le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.  
Pour devenir membre: [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

Brève

### Conseils juridiques

Florence Eimann et Anne Hiltbold, titulaires du brevet d'avocat, spécialisées en droit de la construction, en droit du bail, droit foncier et droit de la PPE, vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction) et en matière de baux et loyers.

Ferblanterie et Couverture  
Installations sanitaires  
Dépannage et entretien  
Conception  
**Schneider**  
Installations sanitaires  
A. Schneider SA - Route de Saint-Julien 44 - 1227 Carouge - Tél. 022 827 10 10 - www.schneider-sanitaires.ch Le confort intérieur

**BIOCLEANING**  
Services  
Votre spécialiste en  
Revêtements de sols  
Services de nettoyage  
Entretien et conciergerie  
Venez visiter notre showroom !  
BioCleaning Services Sàrl - Chemin de l'Echo 3 - 1213 Onex  
Tél. +41 22 919 12 12 - Fax +41 22 919 12 13 - info@biocs.ch - www.biocs.ch

**Schmidhauser & cie**  
[www.schmidhauser-immo.ch](http://www.schmidhauser-immo.ch)

**JS Rénovations de fenêtres**  
Avant  
Après  
• Pose de verres isolants  
• Menuiserie  
Jean Simond  
202, route de Veyrier - 1234 Vessy  
Natel 076 380 47 57  
Tél. 022 784 30 04  
E-mail: simond@bluewin.ch