



CECCATO AVOCATS

DIVORCE

DIVORCE EN INDIVISION : POURQUOI ? COMMENT ?

Lorsqu'un couple se sépare, il doit décider quoi faire de son bien immobilier. L'indivision dispose de plusieurs avantages, notamment celui de repousser la vente du bien après le divorce.
Explications

Qu'est-ce que l'indivision en cas de divorce ?

C'est une question que de nombreux couples mariés se posent : que faire de son bien immobilier en cas de divorce ? Dans la plupart des cas, les ex-époux le vendent et se partagent les fonds, mais certains optent pour l'indivision. L'indivision est une **situation juridique caractérisée par l'existence de plusieurs titulaires de droits de même nature sur un même bien ou un groupe de biens**. En clair, plusieurs personnes sont en même temps propriétaires d'une habitation et disposent ensemble de la jouissance dudit bien. En cas de divorce, chacun est détenteur d'une quote-part (un pourcentage du bien), sans avoir le droit exclusif sur tout ou une partie du bien. Les époux soumis au régime de la communauté, sans contrat de mariage, passent automatiquement sous le régime de l'indivision en cas de divorce.

Lors d'un divorce par consentement mutuel, signer une convention d'indivision permet aux époux propriétaires de se consacrer pleinement à leur séparation en repoussant la liquidation du régime matrimonial à une date ultérieure. Cette convention d'indivision est donc la bienvenue quand on souhaite divorcer rapidement. Elle « fait sortir » un bien immobilier de la communauté des biens matrimoniaux. Cela rend donc possible le maintien de l'indivision après le divorce.

Pourquoi faire une indivision lors d'un divorce ?

Il arrive que les époux ne souhaitent pas, malgré le divorce, vendre immédiatement le bien immobilier en commun qu'ils possèdent. Les raisons peuvent être multiples : l'un des deux ne dispose pas des fonds nécessaires au rachat de part de son conjoint, si le marché immobilier n'est pas propice... Il n'est pas interdit, également, de laisser la jouissance du bien à son ex-conjoint, mais ce sera en échange d'une indemnité d'occupation. Le maintien du bien dans l'indivision peut aussi être décidé par le juge aux affaires familiales.

Parfois, **d'un point de vue fiscal, l'indivision se révèle avantageuse** en permettant d'échapper aux droits de partage. En effet, lorsque le bien en indivision est vendu après le divorce, les ex-

époux se partagent le produit de la vente en fonction de leur part dans l'indivision, sans payer de droits de partage. Évidemment, tout doit être consigné noir sur blanc lors de la rédaction de la convention d'indivision.

Quel est le coût d'une convention d'indivision ?

Quel que soit la décision des époux pour se partager le bien immobilier qu'ils ont en commun, il y aura forcément **des honoraires d'avocat à régler**. Ces derniers varient selon l'avocat choisi, il est donc difficile de les estimer. Il faudra aussi compter d'autres frais (frais de notaire, conservateur des hypothèques, taxes...) qui se montent à environ 500 € HT. À cela, il faudra ajouter des frais notariés pour l'établissement d'une convention d'indivision, à savoir :

- La contribution de sécurité immobilière (0,10 % de la valeur du bien immobilier).
- La taxe de publicité foncière (2,5 % du prix du bien).
- Les frais de débours divers, comme le cadastre etc. dont le montant varie.

Quelles sont les règles de l'indivision ?

Les époux ou leurs avocats procèdent à l'évaluation des biens de la communauté : la répartition des biens respecte l'égalité entre époux, c'est la loi. La première tâche consiste à déterminer quels sont les biens en commun et en propre lors de la liquidation du régime matrimonial. **Cette étape du partage est obligatoire pour les couples mariés** sous le régime de la communauté universelle (tous les biens passés et présents des mariés appartiennent au couple) ou de la communauté réduite aux acquêts (seuls les biens acquis après le mariage sont mis en commun).

Ceux qui se seraient unis sous le régime de la séparation de biens et qui auraient acquis ensemble un bien immobilier en indivision sont aussi concernés. Si tout se déroule sans conflit, une convention réglant les conséquences du divorce est rédigée, puis soumise à l'homologation du juge. Dans le cas d'un divorce par consentement mutuel, les époux joignent un état liquidatif de la communauté à la convention de divorce.

La convention d'indivision doit impérativement être rédigée par un notaire, a fortiori si elle vise un bien immobilier. Elle doit indiquer quel est le bien concerné, les noms des deux coindivisaires et la part de chacun sur le bien (qui représentera ainsi la somme qu'ils récupéreront en cas de vente). La convention doit aussi indiquer si l'indivision est à durée déterminée (elle ne peut alors pas dépasser cinq ans, avec un possible renouvellement) ou indéterminée. Dans ce cas, l'indivision dure jusqu'à ce que le bien soit vendu. Le document est ensuite présenté au juge et publié au bureau des hypothèques, avant d'être intégré au dossier de divorce, avec la convention de divorce et l'état liquidatif. Elle prendra effet lorsque le divorce sera prononcé. Des frais supplémentaires sont ainsi à prévoir : salaire du conservateur des hypothèques, taxes de publicité foncière.

En cas de divorce contentieux, **la liquidation du régime matrimonial est indépendante de la procédure** du divorce et elle peut intervenir avant le divorce, pendant la procédure ou dans un délai d'un an après le divorce.

En cas de divorce sans contentieux, il suffit d'une convention de divorce devant un notaire pour décider de l'indivision.

Comment sortir de l'indivision après le divorce ?

La convention est signée pour une période de cinq ans lorsqu'elle s'applique à une durée déterminée. Elle doit décrire précisément le ou les biens concernés et indiquer l'origine de leur propriété, la répartition des parts, les conditions de sa gestion.

L'indivision ne peut pas devenir une situation normale. D'ailleurs, l'article 815 du Code civil précise que « nul n'est contraint de rester dans l'indivision et que le partage peut être provoqué à tout moment ». L'indivision, même si elle peut durer plusieurs années grâce à la convention d'indivision à durée indéterminée, demeure une situation provisoire dont il faudra finir par sortir. Cette option doit donc être envisagée en cas, seulement, de bonne entente entre les époux divorcés. Pour sortir de l'indivision, il existe ainsi le partage à l'amiable, sans oublier la vente du bien indivis : le produit de la vente est réparti entre les conjoints et enfin, le partage judiciaire, lors d'un divorce conflictuel où il est impossible de trouver un terrain d'entente.