



COPROPRIÉTÉ D'UN LOGEMENT FAMILIAL

M^e Patrick Blaser, avocat, associé de l'Etude Borel & Barbey, Genève.

En cas de divorce, rachat de la part de copropriété du conjoint, ou vente aux enchères?

En cas de divorce, les conjoints ont à résoudre un certain nombre de problèmes particulièrement délicats à régler (attribution du logement de famille, garde des enfants, pension alimentaire, partage de la prévoyance professionnelle, etc.). Et parmi ceux-ci, lorsque les époux ont acquis leur logement de famille (villa ou appartement) en copropriété, la question peut se poser de savoir à quel conjoint attribuer la propriété du logement et à quelles conditions financières doit s'effectuer le rachat de la part de copropriété de l'autre conjoint.

Dans un arrêt récent (5A_24/2017), le Tribunal fédéral a précisément été amené à résoudre cette question.

Un cas d'école!

En résumé, le contexte de faits jugé par le Tribunal fédéral était le suivant.

Les époux, mariés sous le régime de la séparation de biens, avaient acquis une villa dont ils étaient devenus copropriétaires pour moitié chacun.

Le financement de cette villa a pu être assuré grâce à un emprunt hypothécaire (environ 80%) contracté au nom des deux époux et par l'apport de fonds propres de chacun des époux.

Au moment du divorce, la valeur vénale de la villa présentait une plus-value de plus de 30% par rapport à sa valeur d'achat.

Le mari, désireux de racheter la part de son épouse, prétendait être financièrement en mesure de le faire, tant pour ce qui concernait la reprise à son nom de l'intégralité de l'emprunt hypothécaire contracté par les deux époux que pour le paiement de la soulte due à l'épouse. Or la fiabilité de cet engagement financier était contestée par l'épouse.

Résultat? Le Tribunal fédéral, au contraire des juges cantonaux, a finalement jugé que la villa ne pouvait

pas être attribuée au conjoint qui la demandait, faute pour ce dernier d'avoir pu prouver sa capacité financière effective à pouvoir désintéresser entièrement son épouse par la reprise de l'intégralité de la dette hypothécaire et le paiement de la soulte.

Conséquence? Le Tribunal fédéral a renvoyé l'affaire aux juges cantonaux pour que ces derniers ordonnent la mise aux enchères publiques de la villa et répartissent le produit net de la vente par moitié entre les deux époux après remboursement des dettes hypothécaires et des fonds propres de chacun des époux, ainsi que le versement anticipé du fonds de prévoyance.

Attribution du logement à l'un des conjoints: règles applicables

A l'occasion de cet arrêt, le Tribunal fédéral a rappelé les conditions essentielles qui devaient être remplies pour attribuer à l'un des conjoints le logement acquis en copropriété.

D'une façon générale, cette attribution ne peut être accordée qu'à la double condition:

- que le conjoint qui en réclame l'attribution prouve qu'il y a un intérêt prépondérant par rapport à l'autre conjoint;
- qu'il prouve qu'il est financièrement en mesure de désintéresser complètement son conjoint.

A défaut de réaliser ces deux conditions, le logement acquis en copropriété ne sera pas attribué au conjoint qui le demande et devra être vendu aux enchères.

L'intérêt prépondérant d'un des conjoints pour l'attribution du logement

Le conjoint qui veut se voir attribuer le logement de famille acquis en copropriété avec l'autre conjoint doit justifier qu'il y a un intérêt prépondérant.

Cette exigence légale est expressément prévue, tant dans le cadre d'époux soumis au régime de la séparation de biens (art. 251 CC), comme c'est le cas dans la cause jugée ici par le Tribunal fédéral, que dans celui de la participation aux acquêts (art. 205 CC).

Selon la jurisprudence, l'intérêt prépondérant d'un époux peut revêtir diverses formes.

Ce qui est déterminant, c'est le fait que le requérant puisse se prévaloir d'une relation particulièrement étroite avec le bien litigieux.

Tel est le cas, par exemple, lorsqu'il a pris une part décisive à l'acquisition du bien immobilier concerné, qu'il l'a apporté au mariage, qu'il a acquis le terrain de sa famille à un prix de faveur ou que l'autre conjoint n'a qu'un intérêt de nature financière qui peut être sauvegardé par le paiement d'une soulte.

Dans ce cadre, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence.

A ce propos, il convient toutefois de préciser que le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec réserve la décision des juges cantonaux, soit lorsque ces derniers ont tenu compte d'éléments qui ne jouaient aucun rôle ou qu'ils ont négligé des circonstances importantes.

Dans la pesée des intérêts entre les deux conjoints, le juge doit veiller à ce que l'attribution du domicile à l'un des conjoints ne place pas l'autre dans une situation

moins bonne que celle qui aurait été la sienne dans l'hypothèse de la vente aux enchères du bien immobilier.

Il en découle que l'attribution du bien immobilier à l'un des conjoints ne peut être ordonnée que contre pleine indemnisation de l'autre conjoint.

Condition sine qua non: dédommager pleinement l'autre conjoint

En conséquence, lorsque l'un des deux conjoints a pu établir qu'il avait bien un intérêt prépondérant à se voir attribuer le logement acquis en copropriété, il doit encore prouver qu'il a la capacité financière nécessaire pour pouvoir désintéresser pleinement son conjoint.

Cette pleine indemnisation doit être calculée sur la base de la valeur vénale du bien immobilier au moment du divorce.

En particulier, le désintéressement du conjoint peut intervenir sous la forme d'une reprise de la dette hypothécaire, contractée solidairement par les conjoints, au seul nom de l'époux qui réclame l'attribution du bien immobilier.

Dans ce cas, le conjoint concerné doit prouver sans doute possible que le créancier hypothécaire a expressément donné son accord à une telle reprise de dette.

Cela étant, et à défaut d'un tel consentement, la reprise par le conjoint attributaire de la dette hypothécaire ne peut que concerner les rapports internes entre époux.

Dans ce cas, le conjoint non attributaire est libéré de la dette hypothécaire si le créancier, avisé par le Registre foncier du transfert de la dette, ne lui déclare pas dans le délai d'une année qu'il n'entend pas renoncer à ses droits contre lui.

En tout état, l'époux qui requiert l'attribution du bien immobilier doit apporter la preuve qu'il a la capacité

de désintéresser son conjoint et de le libérer de l'ensemble des emprunts hypothécaires. A défaut de cette preuve, le juge refusera de lui attribuer le domicile conjugal et ordonnera qu'il soit vendu aux enchères.

En effet, l'intérêt du conjoint non attributaire à être complètement dédommagé pour sa part de copropriété prime sur l'intérêt du conjoint qui en requiert l'attribution, et cela indépendamment du fait que ce dernier ait prouvé qu'il y avait un intérêt prépondérant. Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral a jugé que le conjoint qui réclamait l'attribution du domicile conjugal n'avait pas démontré qu'il était financièrement en mesure:

- de reprendre l'intégralité de l'emprunt hypothécaire à son seul nom;
- de payer à son conjoint le montant de la soulte due.

N'ayant ainsi pas pu prouver qu'il était en mesure de dédommager pleinement son conjoint, l'époux a vu le Tribunal fédéral juger, au contraire des juges cantonaux, que la villa ne pouvait pas lui être attribuée et que cette villa devait par conséquent être vendue aux enchères.

Selon le Tribunal fédéral, lorsque l'époux requérant échoue dans la démonstration de sa capacité à indemniser pleinement son conjoint, le partage du bien immobilier doit en effet être ordonné selon les règles ordinaires prévues pour le partage de toute copropriété (art. 651 CC).

Lorsque l'autre conjoint ne montre pour sa part aucun intérêt à acquérir le bien immobilier, comme c'était le cas en l'espèce, le juge doit ordonner sa mise aux enchères publiques.

Au vu de ce qui précède le Tribunal fédéral a par conséquent renvoyé la cause aux juges cantonaux pour que ces derniers ordonnent la mise en vente aux

enchères publiques du bien immobilier des époux et répartissent le produit net de la vente par moitié entre eux après remboursement:

- des dettes hypothécaires;
- du versement anticipé du fonds de prévoyance;
- des fonds propres avancés par chacun des époux. ■

Patrick Blaser
Avocat associé de l'Etude
Borel & Barbey, Genève
patrick.blaser@borel-barbey.ch

Récemment parus dans la rubrique «Droit Immobilier»

Acquisition d'immeubles par des étrangers – nouvelles restrictions
 Prestige immobilier n°55

Copropriété : comment défendre ses droits?
 Prestige immobilier n°54

Résiliation anticipée du bail par un nouveau bailleur: à quelles conditions?
 Prestige immobilier n°53

Loi sur les résidences secondaires: les précisions apportées par le Tribunal fédéral
 Prestige immobilier n° 52

Le Tribunal fédéral élargit la notion de logement de luxe
 Prestige immobilier n° 51

La loi sur les résidences secondaires: entrée en vigueur le 1er janvier 2016
 Prestige immobilier n°50

Remise de locaux commerciaux. Entre transfert de bail, restitution anticipée, sous-location ou nouveau bail tacite: que choisir?
 Prestige immobilier n°49

Résidences secondaires situées en France: les juges européens réduisent la note fiscale
 Prestige immobilier n° 48

Comment obtenir une hypothèque légale sur l'immeuble?
 Prestige immobilier n° 46

Vous pouvez consulter tous les articles de Patrick Blaser sur le site www.prestigeimmobilier.ch