



L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE PAR UN COUPLE¹

Un couple qui acquiert un logement s'interroge rarement sur ce qu'il adviendrait de son bien en cas de séparation. Pourtant il est utile de clarifier les intentions de chaque conjoint¹, si possible par écrit, car la loi ne règle pas tout.

> PROPRIETAIRES COMMUNS OU COPROPRIETAIRES?

Lors de l'achat d'un logement par deux personnes vivant en couple, elles peuvent choisir d'en être copropriétaires ou d'en devenir propriétaires en commun.

Copropriété (art. 646 Code civil suisse, ci-après CCS) : dans ce cas, chaque conjoint-e devient propriétaire d'une partie du logement - on parle de quote-part. Ainsi figurent dans l'acte d'achat le nom des deux personnes et la quote-part du bien qui leur appartient. Chaque quote-part est juridiquement considérée comme un bien immobilier en soi. Cela implique que le copropriétaire peut en disposer à sa guise, en la vendant par exemple. Mais cette liberté est relativement théorique: l'autre copropriétaire est souvent le seul acheteur potentiel. Les deux copropriétaires se partagent les frais d'administration, les impôts et les autres charges proportionnellement à leur quote-part.

La copropriété est la forme de propriété la plus courante pour les couples non mariés. C'est la solution idéale pour les conjoints qui vivent sous le régime de la participation aux acquêts ou qui ont opté pour celui de la séparation des biens.

Propriété commune (art. 652 CCS) : dans ce deuxième cas, le logement est un tout indissociable. Le nom des deux acquéreurs figure dans l'acte d'achat sans qu'aucune part précise du bien ne leur soit attribuée. Le droit de propriété de chacun des conjoint s'étend donc à l'objet entier : impossible pour l'un ou l'autre de disposer librement d'une quote-part du bien.

La propriété commune s'adresse surtout aux couples et aux partenaires enregistrés qui vivent sous le régime de la communauté de biens - ce qui est devenu rare. En revanche les couples vivant sous un autre régime matrimonial ont la possibilité de choisir le régime de la communauté uniquement pour le logement.

Les experts recommandent aux couples choisissant cette forme de propriété de conclure un *contrat de société*. Ce dernier définit les modalités de financement de la maison.

> COMMENT CHOISIR LA FORME DE LA PROPRIÉTÉ?

Généralement, la forme de propriété est choisie selon le lien juridique qui unit le couple (mariage, type de régime matrimonial, concubinage, partenariat enregistré). Chaque cas étant particulier, le couple qui acquiert un logement devrait discuter des différentes options avec son notaire. Surtout, il devrait régler les choses dans le cas d'une éventuelle séparation. En effet, si rien n'est précisé au moment de l'achat, **au cas où une séparation surviendrait, c'est le montant des apports de chaque conjoint qui sera pris en compte, plus que la forme de propriété.**

¹ Le genre masculin est utilisé ici comme générique dans le seul but de ne pas alourdir le texte

- **Un couple marié sous le régime de la participation aux acquêts** (régime légal) choisira le plus souvent la forme de la copropriété à parts égales, même si les apports des deux conjoints sont inégaux. En cas de divorce, les règles de la participation aux acquêts rééquilibreront les parts de façon satisfaisante.
- **Un couple marié sous le régime de la séparation de biens** choisira souvent également la copropriété à parts égales, même si les apports des deux époux sont différents. Il faut savoir alors qu'en cas de divorce, il n'y a aucun partage de biens, puisque ceux-ci ont toujours été séparés. Et si rien n'a été prévu par le couple au moment de l'achat, lors du partage de la copropriété, chacun a le droit de récupérer la somme qu'il avait investie. Il est possible de corriger cet effet en fixant expressément *les modalités d'un prêt* entre époux ; en adoptant la forme de la *copropriété proportionnelle aux apports* ; voire en acquérant l'objet en *société simple* entre époux.
- **La situation de deux concubins** est assez comparable à celle d'époux mariés en séparation de biens. Leur lien juridique est toutefois plus faible, puisqu'ils ne sont même pas héritiers légaux l'un de l'autre. Ainsi, en cas de décès de l'un des concubins, le survivant n'héritera pas la part du concubin défunt ; en présence d'un testament, il devra payer des impôts successoraux élevés. Il est possible d'éviter cette situation en adoptant lors de l'achat la forme de la *copropriété avec usufruits croisés*.

> EN RÉSUMÉ

- **Attention ! Etre copropriétaire de son logement à parts égales ne signifie pas forcément qu'en cas de séparation chaque conjoint a droit à la moitié du bien (en nature ou en argent). Le type de régime matrimonial ainsi que les intentions exprimées sont déterminants.**
- **Bien souvent au moment de l'achat du logement, les conjoints ne précisent pas explicitement que l'un fait une donation à l'autre, alors que c'est son intention. Cela aura des conséquences en cas de séparation.**
Comme vu précédemment, si rien n'a été convenu explicitement entre les copropriétaires, un juge considérera que celui qui a payé plus que l'autre pour l'achat du bien a accordé à son conjoint un *prêt* plutôt qu'un *don*. Car selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, même dans un couple, la volonté de donner ne se présume pas. Or souvent, la personne qui finance majoritairement l'achat est celle qui travaille au taux le plus élevé, l'autre travaillant à temps partiel et s'occupant de la maison et des enfants le reste du temps. Dans cette situation, il est raisonnable de considérer que le conjoint qui apporte le plus haut montant effectue une donation en faveur de l'autre, qui, par son travail au foyer, lui permet d'avoir un revenu plus élevé. Or, pour être retenue lors d'un divorce au moment de la fin d'une copropriété, *la donation doit être attestée explicitement par écrit*, dans une convention.
- **Les conjoints devraient prévoir la répartition d'une éventuelle plus-value, respectivement une éventuelle moins-value.** Par exemple, le couple peut décider que la plus-value soit répartie à parts égales ou proportionnellement aux sommes versées par chacun.
- **Le type de propriété choisie peut avoir d'importantes conséquences lorsque la contribution de chacun au financement de l'acquisition n'est pas proportionnelle aux parts acquises.** Ces conséquences peuvent être accentuées ou atténuées par les conventions que le couple peut passer dans la perspective du partage du bien.

ⁱ Cette newsletter se base essentiellement sur l'article des Prof. P.-H. Steinauer et C. Fountoulakis : *L'acquisition d'un immeuble par un couple: société simple, copropriété ou communauté réduite?* in Amstutz/Chabloz/Heinzmann/Hochreutener (éd.), *Mélanges en l'honneur de Walter A. Stoffel, avec un accent sur la société simple*, Berne 2014.