

Qu'advient-il du logement familial en cas de divorce ou de séparation?

Des mécanismes de protection et des dispositions transitoires sont prévus, mais tôt ou tard il faudra trancher. Il est d'ailleurs préférable de prévoir dès l'origine ce qu'il adviendrait au cas où...

MURIEL MICHEL

Le logement familial bénéficie d'une protection particulière. Lorsque le couple est marié et quel que soit le régime matrimonial, il est interdit à l'un des époux de vendre, d'hypothéquer, de donner en location ou de faire donation de ce bien sans l'accord de l'autre, et ce même s'il est seul propriétaire de l'immeuble.

« Cette protection est donc essentielle pour les couples qui ne sont pas propriétaires à deux », souligne Gilles Tijtgat, consultant juridique spécialisé dans l'immobilier.

Les cohabitants légaux bénéficient également de cette protection, mais elle est toute relative. « Elle peut en effet tomber très rapidement dès lors que l'un des partenaires peut mettre un terme n'importe quand à la cohabitation légale par simple déclaration unilatérale », rappelle-t-il. Une fois le contrat rompu, les partenaires qui ont acheté leur logement ensemble peuvent invoquer l'article 815 du Code civil selon lequel nul ne peut être contraint de demeurer en indivision. Chacun peut ainsi y mettre un terme et disposer de sa part dans le logement familial. Mais si seul l'un des partenaires est propriétaire, une fois le contrat résilié, comme la protection du logement familial tombe, l'autre peut théoriquement être mis dehors du jour au lendemain. Nuance importante!

« Les cohabitants de fait (concubins) ne bénéficient malheureusement d'aucune protection », souligne Gilles Tijtgat. Un partenaire qui est seul propriétaire du logement familial peut donc non seulement décider librement du sort de celui-ci, mais également forcer l'autre à partir en cas de rupture. S'ils ont acheté le logement familial ensemble par contre, ils

seront en indivision. En cas de désaccord, ils devront lancer une procédure judiciaire pour sortir d'indivision. Un processus long et coûteux.

Dispositions provisoires

« Que l'on soit marié ou non, le fait de quitter son logement n'est absolument pas répréhensible ni préjudiciable pour la suite », insiste pour sa part le notaire Renaud Grégoire. En d'autres termes, on ne perd pas ses droits sur le logement que l'on quitte. « Le partenaire qui reste habiter la maison ne sera pas prioritaire pour l'acheter. »

Si l'un des ex-partenaires reste dans le logement qui appartient au couple, il devra en théorie payer une indemnité d'occupation égale à la moitié de la valeur locative de l'immeuble. L'indemnité n'est toutefois due qu'à partir du moment où la procédure de divorce est lancée et le décompte interviendra lors de la liquidation et du partage des biens par le notaire. Notez qu'un juge peut décider si l'occupation se fait à titre gratuit ou non, ou décider d'attribuer la jouissance provisoire du bien à l'un ou l'autre en fonction de la présence ou non d'enfants, de la profession et des moyens financiers de chacun. Attention, « même séparés ou divorcés, les conjoints restent co-responsables du remboursement du crédit hypothécaire. Il est donc essentiel de s'accorder sur les modalités de paiement. Celui qui reste dans le logement peut payer le crédit à titre d'indemnité d'occupation, mais ce n'est pas automatique », note Renaud Grégoire.

Solution définitive

Un jour ou l'autre, cependant, il faudra bien trouver une solution à long terme. « Le sort du logement familial ne doit pourtant en aucun cas être réglé de façon précipitée. Il faut se

laisser le temps de gérer la situation et ne pas se ruer chez l'avocat ou le notaire, insiste Renaud Grégoire. Émotionnellement, une séparation est déjà difficile à gérer. Et les deux partenaires n'ont pas le même timing. Celui qui a pris l'initiative de la rupture et a souvent cogité durant des mois avant de prendre sa décision est plus loin dans son raisonnement. Il doit avoir la sagesse de ne pas mettre la question de la maison immédiatement sur le tapis. »

In fine, la maison familiale sera soit:

► **vendue.** C'est la solution la plus simple. Après remboursement des dettes éventuelles (solde de l'emprunt, paiement des précomptes, des frais de mainlevée), le solde du prix sera partagé entre eux.

► **conservée et donnée en location.** « On est alors dans une indivision pure. On rédige un contrat dans lequel on indique qui touche quelle proportion du loyer et qui prend

quoi en charge, par exemple », indique Gilles Tijtgat.

► rachetée par l'un des partenaires.

« Lorsqu'on achète à deux, on maximise naturellement son budget disponible (pour avoir plus grand, plus beau, plus qualitatif). Ce faisant, on se met ainsi dans une situation où, en cas de séparation, il ne sera souvent pas évident pour l'un des partenaires de reprendre cette charge seul », observe le notaire Grégoire.

Si in fine l'un des deux conjoints souhaite conserver le bien et que le prêt a été souscrit aux noms des deux, il peut:

► demander une désolidarisation du prêt.

► introduire une nouvelle demande de prêt à son nom et clôturer l'ancien crédit.

Suivant les explications du site www.mid-finance.be, il devra ensuite faire acter chez le notaire qu'il est le seul propriétaire grâce à la soulte (prix convenu entre les deux parties pour racheter la part de l'autre) ou à un arrangement à l'amiable, et que le partenaire qui renonce au bien demande une désolidarisation du crédit à la banque.

Pour fixer le montant de la soulte, le notaire estime la valeur vénale du bien et calcule le capital restant du prêt hypothécaire. Si la quote-part des partenaires est de 50/50, voici comment s'effectue le calcul:

(valeur vénale du bien) - (solde du capital du prêt hypothécaire) = Plus-value
Plus-value/2 = valeur de la soulte.

« C'est la représentation en argent de ce que celui qui renonce à l'immeuble perd en briques », résume Gilles Tijtgat.

Le partenaire devenu seul propriétaire devra s'acquitter de 1% de droits d'enregistrement (Wallonie et Bruxelles) calculés sur la valeur totale de l'habitation.

PRÉCAUTIONS

Des mesures peuvent être prises dès l'achat et le financement (ou lors de travaux de rénovation) pour éviter les embrouilles financières en cas de séparation.

« Faites en sorte que les comptes soient les plus clairs possible », recommande le notaire Grégoire.

« Ainsi, si l'un des partenaires amène 50.000 euros de plus lors de l'achat, établissez un document pour préciser les modalités en cas de séparation. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, si on n'a rien mis par écrit, on sera mieux protégé si on est mariés en communauté qu'en séparation de

biens.

De la même façon, si l'un finance des rénovations à hauteur de 15.000 euros et que l'autre s'investit en réalisant lui-même une partie des travaux, le couple peut avoir considéré que cela s'équilibrait. Mais sans trace écrite du deal, comment évaluer l'indemnisation pour ces travaux ?

Enfin, si un des partenaires était déjà propriétaire, et que l'immeuble est mis au nom des deux dans le contrat de mariage, il peut être utile d'ajouter des clauses particulières et de prévoir des indemnités, par exemple », conclut le notaire.