



Immobilier

BIEN VENDRE VOTRE BIEN AVANT, PENDANT OU APRÈS UN DIVORCE

Fragonard
-immobilier.fr 

Votre agence dans l'Est parisien



Table des Matières

Préambule

1. Les statistiques du divorce, des séparations
2. Histoire légale du divorce
3. La législation actuelle en matière de divorce ou séparation ?
4. Une séparation n'engendre pas seulement des préoccupations d'ordre civil et procédural, mais patrimoniales.
5. Votre bien immobilier : votre plus grand trésor
6. La séparation et ses conséquences financières
7. Divorce : quels documents fournir au notaire pour préparer le partage ?
8. Qu'est-ce que le partage des biens ?
9. Le notaire va établir ce qu'on appelle les récompenses
10. Qu'en est-il du partage de la maison en cas de divorce ? exemple
11. Divorce, le bien immobilier pèse sur le droit de partage
12. Forme du partage et droit de partage
13. Vendre son bien avant le partage ?
14. Vous avez décidé de vendre le logement familial dans le cadre d'un divorce ?
15. Soyez vigilant concernant la plus-value dégagée à la suite de la vente de votre bien immobilier
16. Quel rôle de votre agent immobilier pour la vente de votre bien ?
17. Le divorce, la fin d'une histoire mais le début d'une autre
18. Si vous deviez retenir l'essentiel
19. Définitions

Nous contacter

Préambule

Parmi toutes les raisons de vendre son bien immobilier, il en est une qui est très difficile émotionnellement : **la vente pour cause de rupture, de divorce, de séparation**. Alors que cette épreuve voulue ou subie reste éprouvante, il est essentiel de garder l'esprit clair (outre les enjeux familiaux) quant aux décisions concernant le bien immobilier du couple, tant il représente l'essentiel du patrimoine des couples français.

Dans le cadre d'un divorce, votre enjeu principal (au-delà de la préservation de l'équilibre des éventuels enfants) est de **Bien Vendre Votre Bien**. Prenez les bonnes mesures pour ne pas le brader, ne pas perdre de temps, et vous aménager le confort d'être bien suivi par un professionnel. Il ne s'agit pas de « vous en rajouter ».

Ce livre a pour ambition de vous donner les **éléments clés** à avoir en tête pour la vente de votre bien immobilier dans le cadre d'un divorce ou d'une séparation. Bien sûr, **ayez recours à des professionnels** notaire, avocat, courtier, banquier, agent immobilier, pour que votre divorce se fasse dans les meilleures conditions.

1. Les statistiques du divorce, des séparations

Le divorce est la dissolution légale du mariage civil qui est prononcée par un tribunal du vivant des époux, à la demande de l'un ou des deux conjoints. C'est une procédure légale qui permet à chacun des époux de reprendre son indépendance financière et sentimentale.

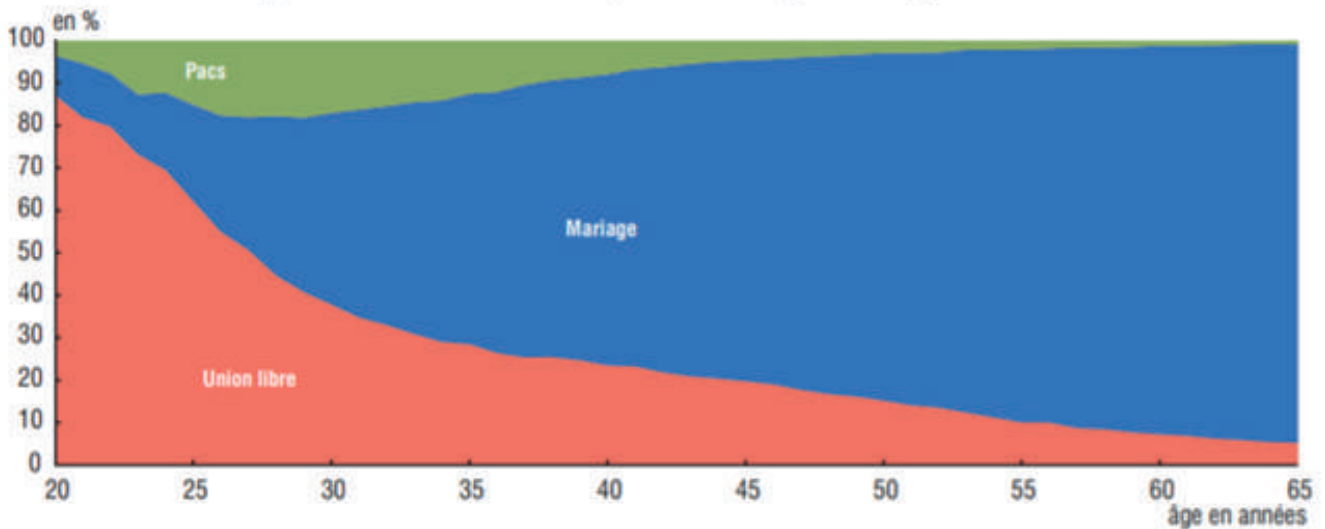
Selon l'Insee, en 2015, en France, 32,4 millions de personnes vivaient en couple cohabitant, soit 60% des adultes.

Sur ces 32.4 millions de personnes,

o 74 % sont des personnes mariées

o 19 % sont en union libre

1. Répartition des personnes vivant en couple selon l'âge et le type d'union



Champ : France hors Mayotte, personnes vivant en couple cohabitant au 1^{er} janvier 2011, 2012, 2013, 2014 ou 2015.
Source : Insee-DGFIP, échantillon démographique permanent 2015.

Le nombre de personnes se mettant en couple est resté plutôt stable entre 2008 et 2018, quelle que soit la forme de cette union.

Ainsi quand on s'aime, on envisage souvent de consolider ses sentiments par une union témoin de l'attachement, de la volonté d'une construction en commun, et que des enfants viennent cimenter...C'est la période faste, du bonheur, où, notamment se nouent des **liens financiers et patrimoniaux importants**.

Lorsque l'entente n'est plus là, que la possibilité de prolonger ce couple, est devenue impossible, commence à se dessiner le spectre du divorce ou de la séparation.

Entre 2011 et 2015, on estime le nombre de séparations :

- o A 265 000 d'unions libres par an
- o A 123 700 divorces prononcés

Ce dernier chiffre est en baisse de plus de 8 % par rapport à 2010.

Plus de la moitié des divorces l'ont été par consentement mutuel.

Le mariage est la forme la plus aboutie en matière d'intrication financière. Nous nous pencherons donc particulièrement sur le cas du divorce ; cependant unions libres, ou PACS impliquent aussi bien souvent l'achat de biens immobiliers, qui, au moment de la séparation, doivent être le centre de toutes les attentions.

2. Histoire légale du divorce

La loi autorisant le divorce en France date du 20 septembre 1792 promulguée l'Assemblée nationale et modifiée par des décrets de 1793 et 1794. ... Le divorce est notifié par les rédacteurs du Code civil, puis abrogé sous la Restauration par la loi du 8 mai 1816.

Le 11 juillet 1975, **Valéry Giscard d'Estaing** promulgue la loi no 75-617 portant réforme du divorce.

C'est une réforme profonde du divorce.



Elle retient

trois causes de divorce,

énoncées à l'article 22912 du code civil :

Consentement mutuel

(également appelé divorce amiable), lui-même avec deux variantes :

- Demande conjointe (gracieux) art. 231 (abrogé par la loi no 2004-439 du 26 mai 2004, article 23)13,
- Demande formulée par un époux et acceptée par l'autre (contentieux) art. 23314

Rupture de la vie commune

(contentieux), demande recevable au bout de six ans seulement de séparation (durée ensuite réduite par la réforme de 2004)

Faute

(art. 24215) (contentieux).

Le divorce pour faute peut être prononcé quand l'un des époux est condamné à une « peine infamante ». Ce type de divorce n'est que peu invoqué car il est accusateur et n'induit aucun des bénéfices précédents (garde d'enfant, pension alimentaire).

Avec la promulgation du nouveau code pénal, la mention des « peines infamantes » a été remplacée par une référence aux peines criminelles (dix ans de prison au moins).

Le 12 décembre 2007, une proposition de déjudiciarisation du divorce a été formulée par le Conseil de modernisation des politiques publiques, sous la présidence de **Nicolas Sarkozy**, au bénéfice des notaires qui auraient le monopole de l'enregistrement des constats de divorce par consentement mutuel en demande conjointe.



les Pacs conclus avant le 01.01.2007 sont soumis au régime de l'indivision : tous les biens acquis par les partenaires après la conclusion du Pacs sont indivis, sauf preuve contraire

les Pacs conclus à compter du 01.01.2007 sont soumis au régime de droit commun de la séparation de bien (voir lettre S – Séparation de biens) mais peuvent opter pour un régime d'indivision organisée. Toutefois, les biens sur lesquels aucun des partenaires ne peut justifier d'une propriété exclusive sont réputés leur appartenir indivisément.

Les partenaires ayant conclu un pacte avant le 01.01.2007 peuvent le soumettre aux dispositions de la loi du 23.06.2006 par le biais d'une convention modificative.

3. La législation actuelle en matière de divorce ou séparation

La loi n° 2004-439 du 26 mai 2004 a contribué à simplifier les procédures de divorce et corrigé certains manquements de la loi du 11 juillet 1975. Cette loi a recherché les moyens d'apaiser les relations entre les époux qui divorcent.

Ainsi l'article 229 nouveau du code civil reconnaît quatre types de divorces :

1. Par consentement mutuel (art. 230) ;
2. Par acceptation du principe de la rupture du mariage (art. 233) ;
3. Par altération définitive du lien conjugal (art. 237) ;
4. Pour faute (art. 242) en voie de disparition

Cette loi vise à la conciliation entre les époux qui divorcent et donne plus de pouvoirs au juge.



La procédure de **divorce par consentement mutuel** est maintenant plus rapide, car elle ne nécessite qu'une seule entrevue de conciliation, contre deux par le passé.

Depuis le 1er janvier 2017, les couples peuvent divorcer sans passer devant un juge. Dans ce cas, chaque futur ex-époux doit avoir recours à un avocat qui va engager, mener et négocier les termes de la convention de divorce. Ce sont les avocats qui rédigent cette convention en prenant en compte les attentes de chacun de leurs clients. Ils s'assurent que toutes les conditions légales sont respectées, notamment l'information des enfants et les dispositions concernant l'éventuelle prestation compensatoire.

Dans cette convention, on retrouvera **l'état liquidatif des effets patrimoniaux** réalisé par le notaire, avec qui les avocats sont en contact. Une fois le prononcé du divorce, ratifié par le juge hors présence des ex-conjoints, les avocats sont chargés de la transcription du divorce sur les actes d'état civil'.

Après le divorce par consentement mutuel en 2017, le **divorce contentieux** connaît en 2021 une réforme en profondeur. Celle-ci, pour les procédures de divorce engagées à compter du 1er janvier 2021, vise à permettre aux couples qui le souhaitent de divorcer plus rapidement et à désengorger les tribunaux.

Dans cette procédure, il n'y a plus d'audience de conciliation : l'avocat de l'époux demandeur rédige une demande en divorce et contacte le greffe du tribunal pour fixer tout de suite une date "**d'audience d'orientation**" (délai de 3 à 12 mois selon les tribunaux) et les mesures provisoires.



Tous les aspects du divorce se formalisent en amont, avec les avocats - le **partage des biens**, la garde des enfants, la prestation compensatoire et sont présentés directement au juge comme étant les modalités retenues par les ex-époux. Le juge statue une fois².

Dans le cas d'une **séparation de fait**, le divorce peut être prononcé plus vite, puisqu'au bout de deux ans de rupture de la vie commune (altération définitive du lien conjugal), les époux peuvent demander le divorce (contre six ans avant la modification de la loi).

Quant à lui, le **divorce pour faute** a tendance à disparaître puisqu'il ne peut plus légitimer de retirer un enfant à la garde de sa mère et que la pension alimentaire (destinée à l'éducation des enfants) ne dépend pas du concept de « faute ».

4. Une séparation n'engendre pas seulement des préoccupations d'ordre civil et procédural, mais patrimoniales.

Dans la mesure du possible, réussir un divorce, consiste à rester maître des modalités de la séparation et de ses conséquences. S'il y a des enfants, il est essentiel de penser à leur futur bien être qui passera par une séparation financière et organisationnelle apaisée. Utiliser les enfants comme objets de négociation, ou chercher à les influencer contre l'autre parent est une attitude puérile, égocentrique et destructrice. Spectateurs de ce déchirement, les enfants ne doivent pas en devenir les victimes. Pour bien réussir sa séparation, il faut donc organiser et formaliser tous les aspects du divorce.

Quel que soit le profil des foyers, **l'immobilier constitue la plus grande part du patrimoine des Français**, donc des couples qui se séparent. Il doit donc en être l'enjeu financier principal.

5. Votre bien immobilier : votre plus grand trésor

En 20 ans la part de l'immobilier s'est largement accrue au sein du patrimoine brut des Français. En effet, le patrimoine immobilier moyen a été multiplié par 2.4 entre 1998 et 2018. Si chez les 1% les plus riches (4.3M€ de patrimoine et plus), il ne représente que 30% du patrimoine, pour les **5% les plus fortunés des Français (à partir de 724 900€) le patrimoine représente 64.8%**.

Ainsi le patrimoine brut moyen français est de 255 8000€ et il est constitué à 77% patrimoine immobilier (169 700€)^{s3}.

En 2018, 66.5% de la population est propriétaire de son logement.

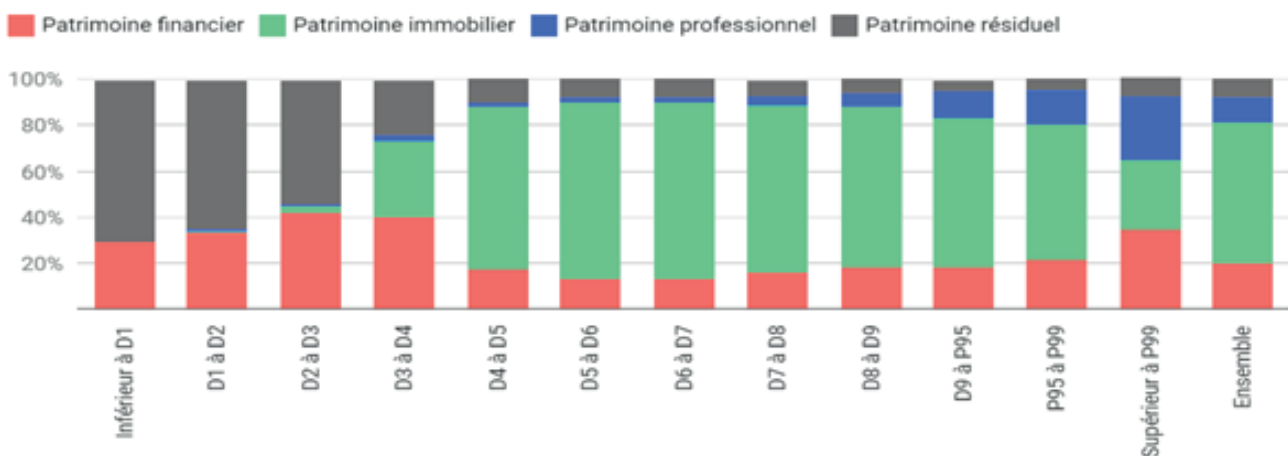
On note aussi que depuis 2015, les 40% de français les moins fortunés ont vu leur patrimoine fondre de -14% à -22% ! tandis que toutes les autres strates de la population ont crû entre 2 et 6% !

Il y a donc de fortes chances que votre **capital immobilier** représente la plus grande part de vos possessions. C'est pour quoi un effort particulier doit être fait pour le valoriser tout au long de son existence dans votre patrimoine mais aussi au moment de « réaliser » votre vente.

L'immobilier doit être le centre névralgique de l'attention des personnes se séparant.

L'immobilier, composante la plus importante du patrimoine brut

Composition du patrimoine brut par décile (D) début 2018 (en %)



Champ : ménages ordinaires résidant en France hors Mayotte

Graphique : Vie-publique.fr / DILA • Source : Insee, enquête Histoire de vie et Patrimoine 2017-2018 • [Récupérer les données](#)
• Créé avec Datawrapper

6. La séparation et ses conséquences financières

Se séparer ferait perdre de l'ordre de **30 % de pouvoir d'achat**. Les femmes sont plus fréquemment impactées du fait de qualifications professionnelles parfois inférieures ou bien d'un taux d'activité moindre que celles de leur mari. En union libre, moins sécurisée par un contrat, les femmes restent globalement plus autonomes et perdent moins de pouvoir d'achat en cas de séparation.

Lors d'un divorce, on doit procéder à la **liquidation du patrimoine** selon le **régime matrimonial** c'est-à-dire l'ensemble des règles applicables aux relations financières entre les époux.

Sur la base des renseignements fournis par chacun des époux, le notaire va réaliser un **inventaire financier** exhaustif des biens (matériels, immatériels, mobiliers et immobiliers) et des dettes qui leur sont attachées : ainsi le notaire établit l'actif et le passif du patrimoine du couple, pour réaliser la liquidation du régime.

Le régime matrimonial s'appliquant au mariage, permettra de définir les droits et obligations de chacun des époux en divorce :

Régime de la communauté de biens réduits aux acquêts

(quand le mariage a été conclu sans contrat de mariage) :
Chaque époux reprend ses biens propres (biens possédés au jour du mariage ou reçus par donation ou succession) et se voit gratifié de la moitié des biens acquis pendant le mariage (mobilier, comptes bancaires, etc.)

Régime de la séparation de biens

Chaque partie récupère ses biens personnels respectifs dans la mesure où les preuves d'acquisition sont disponibles.

Régime de la participation aux acquêts

les époux récupèrent chacun leurs biens personnels, la différence entre le patrimoine de départ et le patrimoine final du couple (les acquêts) sera partagé en 2, entre les ex-époux.

Même si les règles de répartition sont claires il est souvent difficile de liquider un patrimoine : les époux, au cours du mariage, prennent rarement le soin de respecter les règles du régime (en finançant par exemple l'achat d'un bien commun avec des fonds personnels).



Le notaire est la personne clé pour trouver un accord sur le partage.

7. Divorce : quels documents fournir au notaire pour préparer le partage ?

Le notaire demandera aux époux un certain nombre de pièces. Chaque document a son importance pour préparer le partage :

- Carte d'identité et livret de famille ;
- Contrat de mariage ;
- Titres de propriété de tous les biens immobiliers : résidence principale ou secondaire, biens locatifs... ainsi que l'évaluation de chaque bien (avis de valeur émis par un professionnel de l'immobilier)
- Copie de la carte grise et la cote argus du ou des véhicules ;
- Relevés des comptes bancaires ou postaux, de portefeuilles de titre, les justificatifs de la participation pour les salariés, les contrats d'assurance-vie, etc...
- Les emprunts en cours (immobilier, prêts à la consommation...) accompagnés de leurs tableaux d'amortissement ;
- Les avis d'impôts locaux et sur le revenu ;
- Les charges de copropriété.

8. Qu'est-ce que le partage des biens ?

Le **partage des biens** permet de diviser en deux parts égales les biens communs des deux ex-époux, devant un notaire. Quand les couples étaient mariés sous le régime matrimonial de séparation de biens, seuls les biens acquis en indivision sont concernés par ce partage.

Le notaire fait le point des actifs et passifs du couple, et propose un partage équitable, ce qui permet d'aboutir à la liquidation du régime matrimonial en partageant les biens communs et indivis.

Obligatoirement établi par un notaire en cas de biens immobiliers, l'acte de partage doit comporter la signature des deux époux pour être valide.

Le partage des biens lors d'un divorce par consentement mutuel

Dans le cas d'un divorce par **consentement mutuel**, les deux époux se mettent d'accord sur le partage des biens qui doit être réalisé avant de commencer la procédure de divorce. L'accord entre les deux époux doit être matérialisé par un acte signé par les deux parties. Il doit être présenté au juge lors de l'audience. Dans le cas où les biens comportent des biens immobiliers, l'acte doit être dressé par un notaire.

Le partage des biens lors d'un divorce contentieux

Qu'en est-il du droit de partage en cas de divorce s'il s'agit d'un divorce contentieux, le partage des biens peut avoir lieu pendant ou après le divorce. Un délai d'un an est cependant imposé par la loi. La procédure est réalisée par l'intermédiaire d'un notaire.

Point particulier du PACS

Le régime de la séparation de biens s'applique par défaut à tous les pacs conclus depuis 2007. Le principe est théoriquement simple : en cas de rupture, chacun reste propriétaire des biens qu'il détenait personnellement avant le pacs, comme des biens qu'il a acquis au cours de l'union.

À NOTER

Un divorce contentieux signifie que les deux parties ne sont pas en accord sur les conséquences du divorce, notamment sur le partage des biens. Il s'avère alors nécessaire de passer devant le juge pour définir les modalités de la séparation.

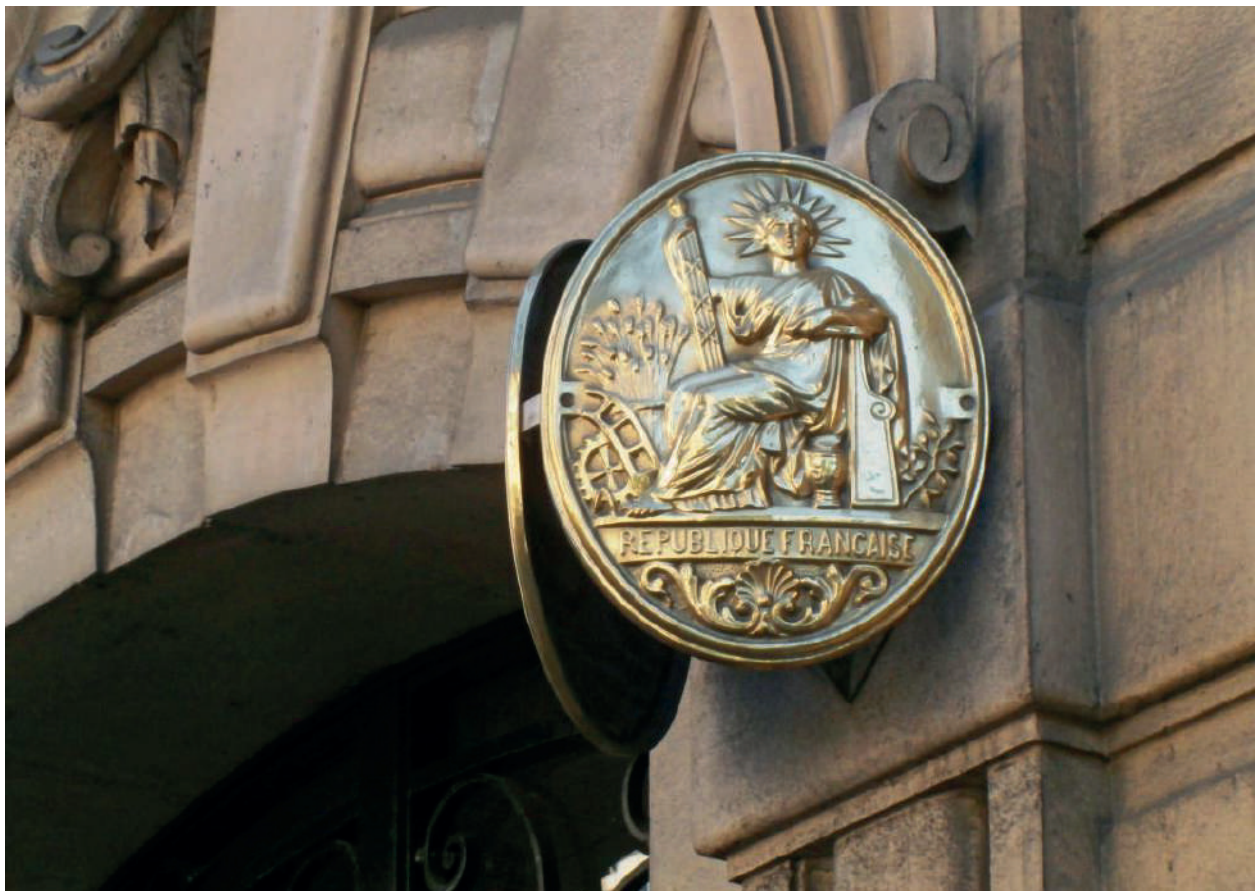
Le notaire se charge de répartir les biens entre les deux époux en se basant sur leurs droits respectifs ainsi que sur le régime matrimonial choisi au moment du mariage. En présence de conflits qui ne peuvent être résolus par le notaire, le partage des biens peut être fixé par le juge.

9. Le notaire va établir ce qu'on appelle les récompenses

Le notaire doit retracer les **mouvements de fonds** éventuels entre les **patrimoines personnels** des époux et les **biens communs ou indivis** du couple. Pour apporter la preuve de ces mouvements, il convient de fournir :

- Les copies d'acte de donation et les déclarations de dons manuels ou de succession au profit de l'un des époux (si les biens ou les sommes ainsi reçues ont été vendus ou dépensées, présenter les factures correspondantes afin de savoir ce qu'est devenu ce patrimoine) ;
- Les factures de travaux acquittés par la communauté sur un bien personnel d'un époux (ou inversement).

Les récompenses visent à rétablir l'équilibre entre les patrimoines en fonction du régime applicable.



10. Qu'en est-il du partage de la maison en cas de divorce ? exemple

Si le couple s'est marié sous le régime de la communauté, la maison (incluant ses dépendances, la cour, le jardin, etc.) est considérée comme un bien commun.

Dans le cadre du divorce, sa valeur doit être partagée entre les deux époux.

Rachat par un des deux époux

Monsieur se sépare de Madame. Il envisage de racheter la maison acquise à 50/50 avec son ex-épouse. Cette maison est estimée à 200.000 euros et le crédit à rembourser est de 80.000 euros.

La soulte* est des 120.000 euros sur la maison (200.000 euros - 80.000 euros de crédit à rembourser). Elle est à diviser en 2, soit 60.000 euros d'actif net pour chacun le bien ayant été acquis à 50/50.

Pour racheter la maison, Monsieur devra reverser 60.000 euros à Madame (sa part acquise) et prendre en charge les 80.000 euros du crédit restant. Il devra aussi s'acquitter de droit de partage (1.8% de l'actif net global : 120 000€, soit 2160 euros), une contribution de sécurité immobilière (0,10% de la valeur du bien, soit 200 euros), ainsi que les émoluments TTC du notaire (0,65% de la valeur du bien soit 1.700 euros).

Si vous voulez procéder au rachat de part de la maison, vous allez sans doute devoir prendre un prêt qui complètera le prêt en cours. Il vous faut d'abord connaître votre capacité d'emprunt, pour savoir si vous pouvez effectivement le financer³.

Pour vous assurer de votre capacité d'emprunt, rien de tel que de soumettre votre dossier à **un partenaire financier de confiance**. Chez **Fragonard Immobilier** nous avons un partenariat avec un conseiller adhérent au réseau **Vousfinancer.fr**.

Notre conseillère, à l'étude de votre dossier vous fournit un **Certificat de Faisabilité Financière** qui vous permettra de confirmer votre capacité à racheter la soulte ou bien la capacité de vos acquéreurs à acquérir votre bien, en cas de vente. C'est essentiel.

La vente du bien immobilier commun

Soit après concertation, il est possible que les époux se mettent d'accord et décident de vendre leur bien avant le partage. Le prix de la transaction sera ensuite partagé en deux parts égales. Attention selon les dispositions actuelles de la loi, vendre son bien immobilier avant le partage, n'exonère pas du droit de partage.

Dans le cas d'un couple marié sous le régime de la séparation des biens :

- Si la maison n'a qu'un propriétaire, elle lui reviendra automatiquement au moment de la séparation.
- Dans le cas où la maison a été acquise en indivision, chacun des époux prendra la part qui lui revient.
- Si l'un des époux souhaite conserver la maison, il devra ainsi racheter la part de l'autre.

La vente après le partage

Le jugement de divorce est intervenu. Si la maison en question sert de domicile conjugal, le juge peut décider de laisser l'époux ayant la garde des enfants l'occuper bien qu'il n'en soit pas le propriétaire.

Toutefois, celui qui occupe la maison devra verser un loyer au propriétaire. Le montant de ce loyer peut aussi être fixé par le juge.

La liquidation du régime matrimonial est faite. Dans l'acte liquidatif, il reste un bien immobilier à vendre pour que chacun puisse récupérer son patrimoine numéraire.

Ainsi à défaut d'une vente ou d'un rachat de parts, les conjoints peuvent recourir à une **convention d'indivision**, un acte notarié où ils maintiennent leur communauté de bien pendant cinq ans maximums. En contrepartie, l'époux ne bénéficiant pas de l'usage du bien, pourra obtenir une indemnité d'occupation lui permettant de louer ailleurs. Pour vendre un bien immobilier en indivision, il est nécessaire d'avoir l'autorisation des deux ex-conjoints.

Si l'un des deux refuse ou fait des difficultés pour mettre en vente, des conflits peuvent apparaître.

Mais « nul n'est tenu de rester dans l'indivision » article 815 du code civil. En cas de blocage, l'ex-époux qui souhaite mettre un terme à l'indivision et donc vendre son bien, peut faire appel à un juge des affaires familiales ou le tribunal de grande instance.

Cette procédure peut être longue et entraîner des frais importants.

Si la vie sous le même toit est devenue impossible vous pouvez demander l'autorisation de **résider séparément** dans la requête en divorce au juge aux affaires familiales. En revanche, si vous et votre ex conjoint êtes d'accord à la fois sur le principe et les modalités du divorce (divorce amiable sans juge), vous pouvez partir.

Dans le cas d'un bien à vendre, cependant nous recommandons de rester dans les lieux jusqu'à la vente. En effet, nous avons connaissance de cas d'ex-époux qui mettent beaucoup de mauvaise volonté à la réalisation de la vente, une fois qu'ils sont seuls dans les lieux.

A compter de la notification, les indivisaires ont 3 mois pour s'opposer à la vente. En cas d'opposition ou de silence d'un indivisaire dans ce délai de 3 mois, le tribunal de grande instance doit autoriser la vente. Si le conflit ou le blocage persiste, le juge peut choisir une vente forcée du bien « licitation » L'appartement ou la maison est alors vendu(e) aux enchères, ce qui n'est pas la meilleure façon de maximiser la valeur du bien immobilier. Cette dernière solution est donc à proscrire.

Ainsi, l'un des propriétaires ne peut pas vendre sans l'accord de l'autre. La majorité des ménages se marient sous le régime de la communauté. Le logement qui entre dans la communauté ne pourra être vendu que si les 2 époux donnent leur consentement à la vente.^{28 août 2018}

Le mandat de vente doit être signé par tous les co-propriétaires⁴.

11. Divorce, le bien immobilier pèse sur le droit de partage

L'existence d'un bien immobilier rend obligatoire l'intervention d'un notaire lors de la liquidation du régime matrimonial.

Dans le cadre d'un régime de la communauté universelle, tous les biens sont à partager entre les deux époux. Dans le cas du régime de la séparation des biens, aucun bien n'est à partager s'il n'y a pas de biens communs, sauf pour les **biens immobiliers en indivision qui doivent être partagés**⁵.

Si le couple n'a pas choisi de régime matrimonial lors du mariage, le régime de la communauté réduite aux acquêts est alors appliqué.

Au moment de la séparation, la tentation est grande de vendre son bien immobilier avant de procéder au partage, afin d'échapper à la fiscalité induite. Mais la réponse a été donnée ainsi (1er septembre 2020) : *« les époux ne sont pas taxés au moment de la vente mais ils le sont en principe au moment du divorce amiable »*.



12. Forme du partage et droit de partage

Il y a partage par le seul échange de consentement, donc ce partage peut être fait verbalement. Attention, un partage verbal n'exclut pas de litige postérieur, ce choix est donc à mesurer. Le droit de partage est une taxe exigible lorsqu'un notaire rédige un acte : droit d'acte. S'il n'y a pas d'acte comme dans **le partage verbal, il n'y a pas de droit de partage, ni de taxe.**

Pour les biens soumis à la publicité foncière toutefois comme c'est le cas pour un bien immobilier, le partage ne peut être formalisé autrement que par acte notarié. A l'inverse les **actes de partage** pour des biens meubles ou immeubles impliquent un **droit d'enregistrement** (ou à une taxe de publicité foncière ou « droit de partage ».)

Le droit de partage en cas de divorce, rupture de pacs ou de séparation de corps est de 1,80 % depuis le 1er janvier 2021 et passera à 1,10 % à compter du 1er janvier 2022 (CGI, art. 746).

13. Vendre son bien avant le partage ?

En principe, en l'absence d'acte de partage, le droit de partage ne peut pas être dû. Lors d'une vente immobilière, les fonds, même répartis sur des comptes personnels restent communs.

Ainsi, dès lors que les époux divorcent par **consentement mutuel**, le droit de partage est dû car les époux sont appelés à constater ce partage verbal (la vente de leur bien immobilier) dans l'acte de la convention de divorce rédigée les avocats.

En effet, le divorce à l'amiable implique la liquidation de la communauté et aboutit la plupart au partage des biens communs. Les avocats rédigent **la convention de divorce et le notaire rédige l'état liquidatif et l'acte de partage** (notamment en présence de biens immobiliers).

Ils ont l'obligation de mentionner l'ensemble des biens communs existants.

Si vous décidez de vendre votre bien avant d'engager la procédure de divorce, vous procédez à un partage. Pour ne pas être soumis au droit de partage, veuillez néanmoins à ne faire aucune mention de la vente de votre maison dans la convention de divorce et ne pas faire apparaître les sommes sur vos comptes. Cette pratique est cependant passible de fraude fiscale.

Attention : à la question de savoir si le prix issu de la vente du bien commun figurant sur les comptes bancaires des époux devait être inclus à l'actif de communauté ?

La réponse ministérielle est affirmative : **le prix résultant de la vente ou ce qu'il en reste au moment du divorce doit être inclus à l'acte liquidatif et fait donc l'objet d'un droit de partage.**

L'actif net, le montant correspond à la différence entre la valeur de la maison et celui de l'emprunt qu'il reste à payer.

Si vous décidez de vendre votre bien avant d'engager la procédure de divorce, vous procédez à un partage verbal et **bénéficiez alors d'une exonération fiscale.** Pour ne pas être soumis au droit de partage, veuillez néanmoins à ne faire aucune mention de la vente de votre maison dans la convention de divorce.

Attention, vous devrez tout de même vous acquitter des frais de notaire.⁶

Dans le cas d'un bien immobilier à vendre pour cause de divorce, deux à trois évaluations réalisées par des professionnels (**gratuites**) sont nécessaires pour définir la valeur vénale d'un bien. Le notaire peut aussi proposer une estimation par un expert (**payante**).

14. Vous avez décidé de vendre le logement familial dans le cadre d'un divorce ?

Pour réaliser la liquidation du régime et le partage équitable des biens, il est essentiel de bien évaluer la valeur courante du bien immobilier.

Faites appel à 3 agences immobilières qui pourront procéder, gratuitement, à un avis de valeur de votre bien.

Attention : Ne pas confondre estimation et expertise immobilière. En effet, pour une expertise, il faut contacter un expert diplômé qui facturera son acte. Ce qui peut être le cas pour estimer la valeur d'un bien pour le calcul du montant d'un prêt relais.

L'expertise immobilière consiste à apprécier la valeur vénale (valeur marchande) d'un bien immobilier à un instant T, qui rencontrerait le plus grand nombre d'acquéreurs.

Elle peut être demandée en cas de divorce en contentieux, pour apaiser les tensions. Mais un avis de valeur réalisé par plusieurs agences convient tout aussi bien.

L'expertise fait l'objet d'une rémunération sous forme d'honoraires, convenus avant la mission.

Par ailleurs, la vente ne pourra pas se faire sans l'accord de tous les propriétaires (personne physique ou morale) ou les ayant droits.

Ne faites confiance qu'à une agence qui exige que tous les propriétaires signent le mandat de vente !

De même, lorsqu'il s'agit du bien familial, le/la mariée, non propriétaire mais occupant avec son conjoint les lieux, doit signer lui/elle aussi le contrat de mandat.

15. Soyez vigilant concernant la plus-value dégagée à la suite de la vente de votre bien immobilier

L'ex-époux qui est resté dans les lieux jusqu'à la mise en vente de la résidence principale bénéficie, en principe, de l'exonération de plus-value au titre de la résidence principale.

Mais si l'appartement ou la maison ne constitue plus la résidence principale d'un des ex-conjoint au moment de la cession, il existe des circonstances pour bénéficier de l'exonération fiscale de plus-value :

- Le logement a bien été occupé par son ex-conjoint jusqu'à sa mise en vente ;
- Et que la cession intervient dans les délais normaux de vente.

Si le bien immobilier est en cours de construction, l'exonération prévue pour les plus-values résultant de la cession d'une résidence principale s'applique si :

- Les ex-époux peuvent prouver que l'immeuble vendu était destiné à constituer leur résidence principale ;
- Ils ne sont pas être propriétaire du logement qu'ils occupaient pendant la construction de leur future résidence principale⁷.

16. Quel rôle de votre agent immobilier pour la vente de votre bien ?

La vente du bien, en elle-même, suit les mêmes étapes qu'une vente immobilière classique.

Soit les propriétaires choisissent de vendre leur bien avant la liquidation du régime et le partage : ceci est souvent le cas dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel.

Soit les propriétaires choisissent de vendre après le divorce. Il aura été procédé à une donation-partage par le biais de la liquidation du régime, permettant de transférer la propriété à l'un des ex-époux. L'acte de propriété sera donc au seul nom de l'ex-époux. Ce document de donation-partage sera alors exigé par le notaire lors de la vente du bien.

Si vous ne vendez pas avant le divorce, le notaire pourra faire la moyenne des estimations pour calculer avec vous un éventuel rachat de soulte.

L'agent immobilier est un **soutien technique** pour le notaire surtout quand ce dernier n'a pas les informations nécessaires concernant le marché immobilier du lieu de résidence des époux.

En premier lieu, faites appel à un **professionnel de l'immobilier**. Agent immobilier, il sera nécessairement diplômé ; conseiller en immobilier, il disposera d'une **formation continue obligatoire**. Ce sont autant de garanties au bon déroulé de votre vente ; en effet, un professionnel maîtrisera les différents **aspects juridiques, techniques, administratifs qui ponctuent toutes ventes**.

Par ailleurs, il pourra bénéficier d'une assistance juridique permettant de questionner un quelconque cas particulier.

Chez Fragonard-Immobilier.fr, nous sommes soit diplômés de L'Ecole Supérieure des Sciences Immobilières, soit attesté par l'école Suptertiaire⁸.

La première action que mènera votre agent immobilier sera de déterminer le prix de vente probable du bien. Plus ce prix est cohérent avec les prix du marché, plus vite le bien se vendra.

Dans ses estimations, l'agent immobilier prend en compte l'emplacement du logement et ses caractéristiques.

Chez Fragonard-Immobilier.fr nous disposons d'un outil qui recense les biens qui ont été vendus, invendus et en vente, selon les mêmes caractéristiques que le bien en vente. Nous disposons aussi d'une grille de pondération des atouts et des défauts de votre bien et son impact sur le positionnement du prix de vente.

Le professionnel choisi doit vous présenter l'ensemble des services qu'il propose pour assurer la commercialisation de votre bien. Les enjeux sont nombreux pour bien choisir votre partenaire :

- Sa capacité à **valoriser votre bien** afin de réaliser de très belles photos HD, et/ou bien une visite 3D, ou bien une vidéo.
- La **puissance de la communication** qu'il offrira à votre annonce.
- Son professionnalisme pour **sélectionner les acquéreurs**.
- Sa compétence pour **susciter des offres d'achat** correspondant à vos attentes financières
- La qualité de son **accompagnement administratif** tout au long de la vente, jusqu'à l'acte authentique chez le notaire de la vente.

Chez Fragonard Immobilier nous sommes très attachés à l'esprit de conseil que réaffirment les Lois Hoguet et Alur, lois qui encadrent les professions immobilières.

Nous avons choisi de proposer un contrat de mandat « gagnant » dit « **full service** ».

Il s'agit d'un contrat d'exclusivité **minimum de 3 mois** pour la mise en vente de votre bien.

Nous réalisons l'avis de valeur de votre bien sur la base de notre outil d'estimation. Nous vous recommandons un prix de marché permettant de susciter le maximum d'intérêt.

Nous maximisons votre prix de vente via un barème «**challenge**» qui implique tout notre engagement.

Nous préparons votre vente à l'aide de tous les outils qui sont nécessaires à la mise en valeur de votre bien par exemple photos de qualité professionnelle, visite 3D, vidéo..., et proposons **2 Prestations inédites incluses au choix.**

1 Home staging virtuel

2 Home staging réel

3 Diagnostic énergétique

4 Menus travaux

5 Désencombrement et stockage

6 Projet 3D d'extension ou de réaménagement

Nous communiquons votre annonce pour vous sur les plateformes les plus puissantes (seloger, bien ici, le boncoin, paru vendu 70M de vues par mois) et nous faisons de la publicité via les réseaux sociaux en affinité avec votre bien.

Nous recueillons alors les acquéreurs intéressés, nous les présélectionnons. En parallèle nous faisons évaluer leur dossier de financement et obtenons un certificat de faisabilité financière. Ainsi nous ne vous adressons que des acquéreurs validés ou en cours de validation pour que vous puissiez réaliser vos visites en toute quiétude et ne recevoir que des offres d'achats solides.

Si un de ces acquéreurs garantis vous ayant fait une offre, ayant signé un compromis de vente ou une promesse d'achat avec vous, se voyait refusé son financement, **nous vous remboursons 2500€** au titre de la garantie non respectée et du temps perdu.

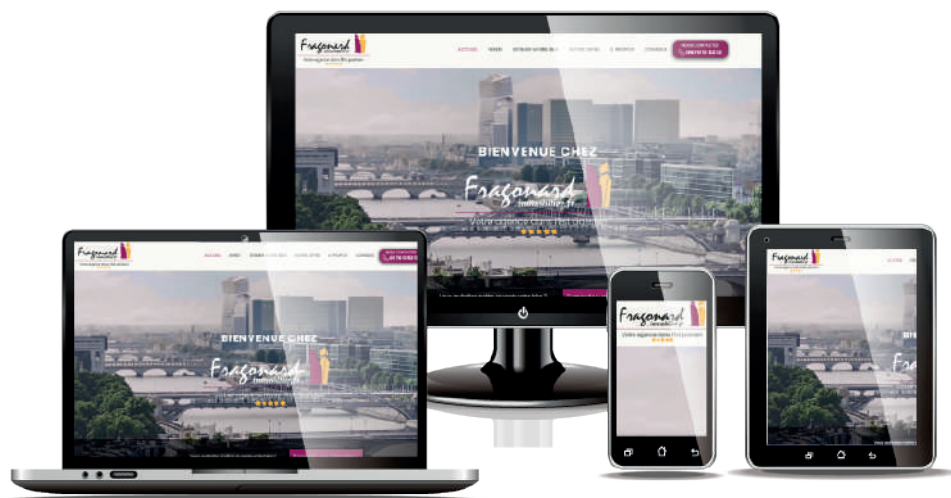
Nous organisons les visites par sessions groupées de façon à créer une émulation autour de votre bien.



EXCLUSIF

Au-delà d'un prix de vente à 700 000€, nous proposons le BOA i.e. le **Booster d'Offres d'Achat** : tous les acquéreurs potentiels sont sollicités à faire leur meilleure offre dans un même temps et dans un même espace web, encadré par un huissier de justice pour valider la régularité de la procédure.

Bien sûr, nous vous accompagnons tout au long de votre vente au niveau administratif et en matière de conseils.



17. Le divorce, la fin d'une histoire mais le début d'une autre

En France, plus **d'un mariage sur 3** aboutit à un divorce, et dans les grandes métropoles, c'est le cas pour quasiment la moitié des unions. Souhaité ou subie, une séparation peut être source de grand choc psychique. ... en effet, la rupture peut être brutale, ou violente, elle peut créer un traumatisme psychique, du fait de possibles humiliations, du mépris que l'on subit.

Se séparer est un passage très commun dans notre société. Entrée dans les mœurs, chacun peut être amené à connaître la séparation ou bien à l'initier à tous moments de la vie.

De nombreuses séparations sont douloureuses, même si elles se font d'un commun accord, même si chacun est conscient qu'il s'agit de la meilleure solution. En dépit des nombreuses disputes, des désaccords ou de la lassitude, il reste difficile pour certains de tourner la page. Une séparation ou un divorce ne sont jamais simples pour chacun des partenaires.



Le divorce peut créer une blessure douloureuse et profonde, du ressentiment, en cas d'adultère, de trahison... et effondre le schéma d'une vie. Ceci peut expliquer quelques accès de colère, d'esprit de vengeance, de violence tout au moins verbale. Les humiliations, les frustrations rejaillissent parfois sur le comportement des personnes qui se séparent, les amenant à des comportements excessifs notamment dans la dissolution financière et patrimoniale du couple.

Pourtant lorsque la décision de se séparer est prise par au moins un des membres du couple, il est illusoire de vouloir revenir en arrière.

Bien sûr, s'il y a lieu, le couple aura peut-être engagé une thérapie pour rebâtir la relation. Mais si rien n'y fait, l'essentiel à partager avec le concubin est de « réussir » la séparation, particulièrement en présence d'enfants. Vouloir se « venger », trouver toutes les occasions pour freiner la procédure, exiger de son ex conjoint des sommes inappropriées n'est que pure perte de temps, d'énergie et de ressources positives pour rebondir⁹⁻¹⁰.

**Le divorce est un projet à mener
comme un autre : avec méthode,
détermination à réussir. Soyez clairs
sur vos objectifs, respectez bien les
étapes et faites vous accompagner,
plus que jamais par des
professionnels.**

18. Si vous deviez retenir l'essentiel

1. C'est le notaire qui statue de la valeur de vos biens immobiliers dans l'état liquidatif ; il est important de faire au moins une **estimation** par un professionnel de l'immobilier.
2. Les futurs divorcés peuvent décider de vendre leur bien avant la liquidation de la communauté, avec une **éventuelle opportunité fiscale**.
3. Les biens immobiliers représentent la plus grande partie d'un patrimoine français, il est donc **essentiel de se faire accompagner pour maximiser le prix de vente du bien et pour que la vente se déroule de façon cadrée et dans des délais convenables**.
4. L'un des futurs divorcés peut souhaiter racheter le bien immobilier commun, il lui faudra d'abord valider sa capacité à racheter la soulte et à le financer via un emprunt. Là aussi l'estimation de la valeur du bien, par un professionnel, est essentielle.
5. Il est essentiel de privilégier un **divorce par consentement mutuel** vs un divorce conflictuel si les ex-époux souhaitent minimiser la durée de la procédure, minimiser les coûts et l'impact psychologique induit par cette étape.

19. Quelques définitions

Soulte : nom féminin - droit

Somme d'argent qui, dans un partage ou un échange, compense une inégalité.

La "soulte" est la somme d'argent qui doit être payée par celui qui, à l'occasion du partage d'une indivision reçoit un lot d'une valeur plus élevée que celle à laquelle ses droits lui permettent de prétendre. Il en est de même en cas d'échange, si les choses échangées ont des valeurs différentes.

- Code civil, Articles 828, et s., 831, 833-1, et s., 1075-2, 1321-1, 1407, et s., 1475 et s., 1512, 1542, 1844-9, 2374, 2381.
- Code de commerce, Articles L232-19, L236-1.

Indivision : nom féminin - droit

L'"indivision" est la situation dans laquelle se trouvent des biens sur lesquels s'exercent des droits de même nature appartenant à plusieurs personnes.

BON À SAVOIR

Il faut compter en moyenne 3-4 mois entre la signature d'un compromis et celle de l'acte authentique de vente. Veillez à bien tenir compte de ces délais (qui s'ajoutent à la phase de recherche d'un acquéreur) qui impactent directement le timing de votre séparation.

Dans un contexte de séparation, il est souvent préférable que les choses aillent vite pour que chacun puisse aller de l'avant.

Aussi, plus que jamais, fixer un prix de vente en adéquation avec le marché est un préliminaire indispensable si l'on veut éviter que la vente immobilière – et par conséquent, le divorce – ne traîne en longueur.

De plus, il est souhaitable de ne pas indiquer aux acquéreurs potentiels la raison de la vente de votre maison. En effet, s'ils savent que vous êtes pressés, ils n'hésiteront pas à utiliser ce levier pour faire baisser le prix.

Dans un régime communautaire, les biens acquis pendant le mariage sont des biens en commun.

Dans un régime séparatiste, les biens acquis avant ou pendant le mariage par un époux lui appartiennent en propre, sauf pour les biens acquis en indivision par les deux époux.

Sources :

¹www.wedivorce.fr/divorce-amiable-role-avocat

²www.dossierfamilial.com/famille/divorce/divorce-contentieux-ce-que-change-la-reforme-en-2021-879047

³www.bfmtv.com/immobilier/credit-emprunt/taux-maximum-duree-du-pret-voici-les-regles-a-respecter-pour-obtenir-un-credit-immobilier_AD-202109150149.html

⁴www.notaires.fr/fr/couple-famille/divorce/divorce-et-partage-des-biens

⁵www.bofip.impots.gouv.fr/bofip/817-PGP.html/identifiant%3DBOI-ENR-PTG-10-10-20200630

⁶www.onsesepare.com/articles/ma-separation/les-etapes-du-divorce/le-partage-des-biens-patrimoine-divorce/vendre-son-logement-avant-pendant-ou-apres-le-divorce

⁷www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite%3%A9/fiscalite%3%A9-et-gestion-du-patrimoine/les-plus-values-immobili%3%A8res

⁸www.suptertiaire-immobilier.fr/

⁹www.psynyou.com/therapie-couple?gclid=Cj0KCQjws4aKBhDPArisAIWH0JUP28MO0Dfbk5Pc3xwwNCTuAVmekw4e9mVDmJWwevhYXIExW0VOp-oaAseFEALw_wcB

¹⁰www.lapresse.ca/societe/sexualite/2019-05-16/cinq-regles-d-or-pour-reussir-sa-separation#



*La rupture est faite, l'amour s'est envolé :
bon voyage !*

George Sand

*Tout amour fait toujours mauvaise fin,
d'autant plus mauvaise qu'il était plus divin*

Charles Beaudelaire

Après la pluie, le beau temps

**Adage français du XIIIème siècle – titre d'un
roman de la Comtesse de Ségur, 1871**



Votre agence dans l'Est parisien



**Des questions ?
Besoin de renseignements complémentaires ?**

**N'hésitez pas à consulter notre site web
www.fragonard-immobilier.fr**

ou contactez-nous :

- par téléphone au

06 70 13 52 13

- par email à l'adresse suivante :

fragonard-immobilier@gmail.com