

Le partage d'un immeuble en propriété commune

Sabrina Burgat

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt examiné pose la question du partage d'un immeuble en propriété commune et se réfère aux règles relatives au partage de la copropriété, en particulier à l'article 205 al. 2 CC qui prévoit que l'époux justifiant d'un intérêt prépondérant peut demander qu'un bien en copropriété lui soit attribué, à charge de désintéresser son conjoint.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

X et Y se sont mariés en 1986. Ils sont propriétaire d'une maison familiale en société simple, acquise en cours de mariage.

Dans le cadre de la procédure de divorce, chacun des époux réclame l'attribution de la maison familiale. Le Tribunal de première instance a attribué la pleine propriété individuelle au mari et, partant, a ordonné la modification du registre foncier. L'épouse a recouru jusqu'au Tribunal fédéral contre cette décision en demandant que l'immeuble lui soit attribué.

B. Le droit

En cas de propriété commune des époux sur un immeuble, le partage s'effectue d'après les principes des droits réels. La propriété commune est liquidée conformément aux règles relatives à la copropriété (art. 654 al. 2 CC).

En doctrine, il est controversé de savoir si la règle particulière de l'article 205 al. 2 CC applicable à la copropriété s'applique également à la propriété commune. La disposition prévoit que chaque époux peut demander, en sus des autres mesures prévues par la loi, que ce bien lui soit attribué entièrement s'il justifie d'un intérêt prépondérant, à charge de désintéresser son conjoint (art. 205 al. 2 CC). En l'espèce, dans la mesure où aucun des conjoints ne critique l'application de cette disposition à la propriété commune, le Tribunal fédéral a donc examiné si l'époux disposait effectivement d'un intérêt prépondérant à l'attribution de l'immeuble.

Un époux peut se prévaloir d'un intérêt prépondérant lorsqu'il démontre un lien particulier et étroit avec l'objet. Il faut au surplus qu'il désintéresse son conjoint. Cette obligation prévue à l'article 205 al. 2 CC implique notamment que le nouveau propriétaire reprenne à sa seule charge, l'entier de la dette dont il était jusqu'ici solidairement responsable avec son conjoint. Une telle reprise de dette nécessite l'accord du créancier conformément à l'article 176 CO.

En l'espèce, le Tribunal supérieur a constaté que chacun des conjoints avait un intérêt prépondérant à l'acquisition du bien en qualité d'unique propriétaire. Or, c'est durant la procédure d'appel seulement que l'épouse est parvenue à démontrer que la banque avait donné son accord à une reprise de dette par l'épouse seule. Dans la mesure où cette preuve a été déposée tardivement, l'époux pouvait se prévaloir d'un intérêt prépondérant à l'attribution de l'immeuble.

Le Tribunal fédéral a déclaré le recours irrecevable, au motif que la recourante n'avait pas valablement démontré qu'elle était en mesure de désintéresser son conjoint, comme l'exige l'article 205 al. 2 CC.

III. Analyse

Le présent arrêt du Tribunal fédéral, qui déclare le recours irrecevable et ne fera pas l'objet d'une publication au RO, mérite toutefois un examen, dans la mesure où il permet d'aborder la problématique récurrente du partage d'un immeuble acquis en commun par les époux durant le mariage.

En l'espèce, le Tribunal fédéral a examiné si l'article 205 al. 2 CC s'appliquait à la propriété commune, avant de déterminer si l'époux pouvait effectivement se prévaloir d'un intérêt prépondérant à l'attribution de l'immeuble dans la mesure où la recourante n'avait pas valablement démontré qu'elle était en mesure de désintéresser son conjoint. Trois problématiques peuvent ainsi être discutées, à savoir l'application de l'article 205 al. 2 CC à la propriété commune, la question de l'intérêt prépondérant à se voir attribuer un immeuble acquis en commun et, enfin, l'exigence de désintéresser le conjoint.

1. Application de l'article 205 al. 2 CC à la propriété commune

Le Tribunal fédéral a relevé que la doctrine n'était pas unanime sur la possibilité d'appliquer l'article 205 al. 2 CC à la propriété commune. La doctrine majoritaire en droit de la famille citée par le Tribunal fédéral considère que cette disposition doit s'appliquer à la propriété commune, à tout le moins lorsqu'il s'agit de partager le logement de famille.¹ Les auteurs opposés à l'application de l'article 205 al. 2 CC à la propriété commune, à l'instar de GENNA, ne l'excluent toutefois que dans certains cas, lorsque par exemple, la propriété commune implique également un tiers.² D'autres auteurs considèrent que, dans la mesure où les époux sont propriétaires communistes de l'immeuble en formant une société simple, la liquidation doit s'opérer d'après les règles applicables à la société simple.³

¹ BAK- HAUSHEER/AEBI-MÜLLER, art. 205 CC N 11 ; ALEXANDRA RUMO-JUNGO, Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Zurich 2007, art. 205 CC N 6 ; HEGNAUER/BREITSCHMID, Grundriss des Eherechts, 4^{ème} éd., Berne 2000, N 26.07.

² GIAN SANDRO GENNA, Auflösung und Liquidation der Ehegattengesellschaft, 4^{ème} éd., Berne 2008, p. 47 ss.

³ HANDSCHIN/VONZUN, Zürcher Kommentar, 4^{ème} éd., Zurich 2009, art. 530 CO N 121.

A notre sens, l'article 205 al. 2 CC constitue une norme particulière instituée spécialement en faveur d'époux ayant acquis ensemble une propriété. Cette norme spéciale déroge à la règle générale de l'article 651 CC pour la copropriété. Partant, elle doit également permettre de déroger à la règle générale de l'article 548 CO en cas de société simple formée par des époux.

En effet, il apparaît nécessaire que la loi institue une règle particulière en cas de liquidation d'un immeuble acquis en commun par des époux, peu importe que cet immeuble soit acquis en propriété commune, par la société simple formée des deux époux ou en copropriété. Deux raisons justifient ce traitement spécial pour la propriété commune : premièrement, l'article 654 al. 2 CC relatif à la propriété commune renvoie pour son partage aux règles en matière de copropriété ; deuxièmement, l'ensemble de la famille, et en particulier les éventuels descendants, ont un intérêt à ce qu'un immeuble familial puisse être attribué en propriété à l'un des conjoints, avant d'être vendu à un tiers, lorsque l'un des conjoints ou les deux émettent ce souhait.

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a admis l'application de l'article 205 al. 2 CC au motif que les deux époux s'étaient référés à cette disposition afin de se voir attribuer la propriété sur la maison familiale. Dans un arrêt non publié plus ancien,⁴ le Tribunal fédéral avait d'ores et déjà admis implicitement l'application de l'article 205 al. 2 CC en cas de propriété commune.

Au vu de ces considérations, il apparaît que l'article 205 al. 2 CC doit également s'appliquer à un immeuble appartenant en propriété commune aux deux époux.

2. La notion d'intérêt prépondérant

L'article 205 al. 2 CC permet d'attribuer un bien à l'époux qui se prévaut d'un intérêt prépondérant, en lieu et place de la vente de ce bien. L'intérêt prépondérant existe en présence d'un lien étroit avec le bien litigieux, qu'il soit affectif ou économique.⁵

Le Tribunal fédéral a par exemple reconnu un intérêt prépondérant à l'époux qui exerce son activité lucrative dans l'immeuble ou lorsque l'époux a pris une part décisive à l'acquisition du bien.⁶ Un lien affectif prépondérant pourrait être donné lorsque l'époux a participé de manière prépondérante à l'entretien ou à la décoration du bien.

En application de l'article 205 al. 2 CC, l'intérêt économique joue un rôle prépondérant, dans la mesure où cette disposition prévoit que l'attribution d'un bien en copropriété à l'un des conjoints ne peut avoir lieu que contre pleine indemnisation de l'autre, en tenant compte de la valeur vénale du bien concerné.

3. Le désintéressement du conjoint

Le Tribunal fédéral a admis que l'obligation de désintéresser le conjoint prévue à l'article 205 al. 2 CC peut intervenir sous la forme d'une reprise de la dette hypothécaire au seul nom de l'époux réclamant l'attribution de l'immeuble.⁷

⁴ TF 5C.325/2001 du 4 mars 2002.

⁵ ATF 119 II 197, consid. 2.

⁶ ATF 119 II 197, consid. 2.

⁷ TF 5C.195/2004 du 22 novembre 2004 consid. 4.4 ; TF 5C.325/2001 du 4 mars 2001 consid. 4.

Cette forme de désintéressement du conjoint apparaît logique, puisqu'en pratique, les époux sont fréquemment débiteurs solidaires de la dette hypothécaire portant sur l'immeuble qu'ils ont acquis en commun. L'époux qui perd son droit de propriété sur l'immeuble ne doit pas rester solidairement responsable de la dette qui y est liée. Or, une telle reprise de dette par le seul époux qui s'est vu attribuer l'immeuble est soumise à l'accord du créancier, en vertu de l'article 176 CO. Ainsi, l'attribution de l'immeuble dépend essentiellement de l'examen de la situation financière de l'époux reprenant.

Dans cet arrêt, l'épouse qui souhaitait obtenir l'attribution de l'immeuble a vu son recours déclaré irrecevable dans la mesure où elle n'a pas démontré qu'elle était en mesure de désintéresser son conjoint, puisqu'elle avait déposé tardivement une attestation de sa banque confirmant son accord pour une reprise de la dette hypothécaire par elle seule.

Il peut apparaître injuste que l'époux qui s'était consacré au foyer et à l'éducation des enfants ne puisse se voir attribuer le logement familial en raison de l'impossibilité de désintéresser son conjoint. En théorie, la réglementation légale relative aux effets du divorce devrait permettre aux deux époux de faire valoir un intérêt prépondérant à l'attribution de l'immeuble, sans que le critère du désintéressement du conjoint ne soit déterminant.

Conformément aux articles 122 ss CC et à l'article 125 CC, l'époux qui s'est consacré au foyer et à l'éducation des enfants durant le mariage peut prétendre au partage de la prévoyance professionnelle accumulée par son époux durant le mariage, ainsi qu'au versement d'une contribution d'entretien en sa faveur. Ce partage lui permet de mettre en gage les prestations de prévoyance professionnelle reçues, conformément aux articles 30 ss LPP. Un tel apport de fond est ainsi susceptible de favoriser l'accord de l'établissement bancaire à une reprise de dette par lui seul. De même, la contribution d'entretien allouée au conjoint en cas de divorce constitue une source de revenus prise en compte dans le cadre de l'examen de la situation financière du reprenant de la dette par la banque.

Dans cette affaire, l'épouse n'est pas parvenue à démontrer durant la procédure de première instance qu'elle pouvait désintéresser son conjoint, c'est pourquoi elle n'a pas obtenu l'attribution de l'immeuble qu'elle avait acquis en propriété commune avec son mari. A cet égard, il ne faut pas négliger la difficulté pratique que doit surmonter le conjoint chargé d'obtenir un accord de la banque pour la reprise d'une dette hypothécaire. En effet, aussi bien le revenu mensuel que le montant de l'avoir de prévoyance professionnelle disponible dépendent du jugement final de divorce, alors que ce sont précisément ces éléments qui doivent être fournis au moment de la demande en divorce, afin d'obtenir l'attribution du logement. Même si les dispositions légales relatives aux effets du divorce tendent à mettre les époux sur un pied d'égalité, indépendamment de la répartition des tâches durant le mariage, la réalité pratique reste souvent bien différente.