

# ATELIER 22 LE REGLEMENT DU REGIME MATRIMONIAL

## DANS LE DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL

**INTERVENANTS:**

**Paula PELTZMAN**, Avocate au Barreau de Paris

**Julie BARRON**, Avocate au Barreau de Lyon

**Valérie GRIMAUD**, Membre des commissions Textes et Formation du CNB, avocate au barreau de Seine-Saint-Denis, ancienne bâtonnière

**Xavier AMAR**, Notaire à Annecy

# PLAN

1

PRÉSENTATION ET EXPLICATION DE LA CHARTE



2

QU'EST-CE QU'UN REGLEMENT COMPLET DU REGIME MATRIMONIAL?

3

QUEL EST LE COÛT DU DIVORCE (HORS HONORAIRES D'AVOCAT)?

# PLAN

4

QUELLE EST LA PLACE, LA FORME ET LA FINALITÉ D'UNE CONVENTION D'INDIVISION ?



5

RÉFLEXION AUTOUR DU PARTAGE VERBAL

6

LA LIQUIDATION DOIT-ELLE ÊTRE UNITAIRE OU PEUT-ELLE ÊTRE DISSOCIÉE ET RÉPARTIE ENTRE LE NOTAIRE ET L'AVOCAT ?

# 1

# PRESENTATION ET EXPLICATION DE LA CHARTE



L'article 229-3 du code civil prévoit que la convention de divorce doit comporter « *l'état liquidatif du régime matrimonial, le cas échéant en la forme authentique devant notaire lorsque la liquidation porte sur des biens soumis à publicité foncière ou la déclaration qu'il n'y a pas lieu à liquidation* ».

Le texte se borne donc à imposer un état liquidatif et n'exige pas que le sort des droits et obligations constatés par cet état soit fixé par les époux. Il n'est donc pas nécessaire que l'état liquidatif soit suivi, selon les cas, d'un partage ou d'une convention d'indivision. Les éventuels partage ou convention d'indivision peuvent intervenir concomitamment au travail liquidatif ou postérieurement au divorce.

Cet état liquidatif peut être effectué par les avocats ou par un notaire. Il doit être fait en la forme notarié lorsque « *la liquidation porte sur des biens soumis à publicité foncière* ».

Plus précisément, l'état liquidatif doit être fait par acte notarié lorsque l'état liquidatif est accompagné d'un acte réglant le sort d'un droit réel, par exemple en présence d'une liquidation-partage avec transfert ou démembrement des biens immobiliers, liquidation avec convention d'indivision sur des biens immobiliers. Dans cette hypothèse, l'acte liquidatif notarié comprendra soit l'intégralité de la liquidation, soit la liquidation sur les biens soumis à publicité foncière. En revanche, lorsque l'acte effectue des comptes affectés par la présence d'un bien immobilier ou d'un droit réel, mais n'aboutit pas à un partage ou une convention d'indivision (par exemple en cas de calcul des récompenses consécutifs au financement des biens immobiliers propres par des fonds communs ou des biens immobiliers communs par des fonds propres, ni à un règlement des dettes et des créances), l'état liquidatif peut être fait par acte sous signature privée.

L'état liquidatif ne concerne pas la prestation compensatoire, sauf dans les hypothèses dans lesquelles un acte notarié est obligatoire, en application de l'article 1144-3 du code de procédure civile ou dans les hypothèses dans lesquelles la prestation compensatoire est réglée par abandon de la soulte.

# 2

## QU'EST-CE QU'UN REGLEMENT COMPLET DU REGIME MATRIMONIAL?



# INTRODUCTION

DCM judiciaire → Décision de justice d'homologation

DCM extrajudiciaire →  Décision de justice d'homologation



Affaiblissement de l'intangibilité du principe du divorce et de ses conséquences



# DCM JUDICIAIRE

## Remise en cause:

### Voies de recours ouvertes contre les décisions de justice

- *Cass.Civ.2ème, 6 mai 1987, n° 86-10.107*
- *Cass.Civ.1ère, 18 octobre 1994, n° 92-21.823*
- *Cass.Civ.1ère, 3 mars 2010, n° 08-12.395 et n°08-70.214*

## Focus conséquence pour le régime matrimonial:

Ex: irrecevabilité de l'action en complément de part

# DCM EXTRA JUDICIAIRE

## Remise en cause:

Selon le droit commun des contrats / vices du consentement

## Focus conséquence pour le régime matrimonial:

Ex: recevabilité de l'action en complément de part

# ENJEUX SUR LE RÉGIME MATRIMONIAL?

- Prudence
- Quelles sont nos obligations en tant que rédacteur d'acte?  
Liquider ou également régler?

# LIQUIDER ET / OU REGLER LE REGIME MATRIMONIAL?

**LIQUIDATION**

**REGLEMENT**



**FIXER**

les droits des parties dans la masse

**STATUER**

sur le sort des biens

# OBLIGATION DE RÈGLEMENT COMPLET DU RÉGIME MATRIMONIAL

Les arguments  
de textes

L'objet du  
consentement  
des époux

# ARGUMENTS DE TEXTES

## DCM judiciaire Loi de 2004

- Article 1091 CPC :

« A peine d'irrecevabilité, la requête comprend en annexe une convention portant **règlement complet des effets du divorce** et incluant notamment **un état liquidatif du régime matrimonial** ou la déclaration qu'il n'y a pas lieu à liquidation. (...) »

## DCM extrajudiciaire Loi de 2016

- Article 229-3 Cciv (4° et 5°):

« La convention comporte expressément, à peine de nullité :

1° (...)

2° (...)

3° (...)

4° Les modalités du **règlement complet des effets du divorce** conformément au chapitre III du présent titre, notamment s'il y a lieu au versement d'une prestation compensatoire ;

5° **L'état liquidatif du régime matrimonial**, le cas échéant en la forme authentique devant notaire lorsque la liquidation porte sur des biens soumis à publicité foncière, ou la déclaration qu'il n'y a pas lieu à liquidation ;

6° (...) »

# LE CONSENTEMENT DES EPOUX

- Acte sous signature privée contresigné par avocats
- L'objet du consentement libre et éclairé

# CONCLUSION : OBLIGATION DE RÈGLEMENT COMPLET

## Jurisprudence :

- *Cass.Civ.2ème, 21 mars 1983, n° 81-11.776, Bull. 85 (ne comprend qu'un aperçu liquidatif)*
- *Cass.Civ.2ème, 11 juillet 1985, n° 84-14.220, Bull. 138 (convention d'indivision sur certains biens, pas de règlement de l'ensemble de la communauté)*

## La charte CNB/CSN du 23 décembre 2020 (page 7) :

L'article 229-3 du code civil prévoit que la convention de divorce doit comporter « l'état liquidatif du régime matrimonial, le cas échéant en la forme authentique devant notaire lorsque la liquidation porte sur des biens soumis à publicité foncière ou la déclaration qu'il n'y a pas lieu à liquidation ».

Le texte se borne donc à imposer un état liquidatif et n'exige pas que le sort des droits et obligations constatés par cet état soit fixé par les époux. Il n'est donc pas nécessaire que l'état liquidatif soit suivi, selon les cas, d'un partage ou d'une convention d'indivision. Les éventuels partage ou convention d'indivision peuvent intervenir concomitamment au travail liquidatif ou postérieurement au divorce.



# FOCUS SUR LES TERMES : LIQUIDATION / REGLEMENT

## LIQUIDATION



**FIXER** les droits des parties dans la masse

- Inventorier, qualifier et valoriser les biens
- Inventorier, qualifier et valoriser les mouvements de valeurs

→ Opération comptable en valeur

## REGLEMENT



**STATUER** sur le sort des biens

**PARTAGE**

**INDIVISION**



partage  
inégal

# 3

# COÛT DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL



# COUT DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL

## Emoluments du notaire: en communauté de biens

Article 444-121 Code de commerce

Tranches d'assiette	Taux applicable
De 0 à 6 500 €	4,837 %
De 6 500 € à 17 000 €	1,995 %
De 17 000 € à 60 000 €	1,330 %
Plus de 60 000 €	0,998 %

1° Sur le montant de l'actif brut

2° Emolument proportionnel non dégressif de 0,484 % sur les reprises en nature.

# COUT DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL

## Emoluments du notaire: en séparation de biens

### Article 444-122 Code de commerce

Sur le montant de l'actif brut

Tranches d'assiette	Taux applicable
De 0 à 6 500 €	2,580 %
De 6 500 € à 17 000 €	1,064 %
De 17 000 € à 60 000 €	0,709 %
Plus de 60 000 €	0,532 %

# COUT DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL

## Emoluments du notaire: convention d'indivision

### Article 444-112 Code de commerce

Sur la valeur brute du bien

Tranches d'assiette	Taux applicable
De 0 à 6 500 €	1,548 %
De 6 500 € à 17 000 €	0,851 %
De 17 000 € à 30 000 €	0,580 %
Plus de 30 000 €	0,426 %

# COUT DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL

## Droit de partage

- **Article 746 Code général des impôts**

*Les partages de biens meubles et immeubles entre copropriétaires, cohéritiers et coassociés, à quelque titre que ce soit, pourvu qu'il en soit justifié, sont assujettis à un droit d'enregistrement ou à une taxe de publicité foncière de 2,50 %. Ce taux est ramené à 1,80 % à compter du 1er janvier 2021 et à 1,10 % à compter du 1er janvier 2022, pour les partages des intérêts patrimoniaux consécutifs à une séparation de corps, à un divorce ou à une rupture d'un pacte civil de solidarité.*

- **Article 747 Code général des impôts**

*Le droit d'enregistrement ou la taxe de publicité foncière prévus à l'article 746 sont liquidés sur le montant de **l'actif net partagé**. Lorsque le partage comporte une soulte ou une plus-value, l'impôt sur ce qui en est l'objet est perçu aux taux prévus pour les ventes, au prorata, le cas échéant, de la valeur respective des différents biens compris dans le lot grevé de la soulte ou de la plus-value.*

- **Article 1090 A Code général des impôts**

*Sauf lorsqu'elles portent mutation de propriété, d'usufruit ou de jouissance, les décisions rendues dans les instances où l'une au moins des parties bénéficie de l'aide juridictionnelle sont exonérées des droits d'enregistrement (1).*

# COUT DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL

Pour calculer l'assiette de partage

l'actif net X 100/ 101,1

= l'actif net de frais de partage déduit

Exemple :

Actif net 500 000 €

$500\ 000 \times 100/101,1 = 494\ 560$  € (arrondi)

Soit 5 440 € de droit de partage à payer qu'il convient d'inclure dans le passif qui grève la masse

# COÛT DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL

Excédent de reprises sur récompenses : comment l'appliquer pour le calcul du droit de partage

## BOI-ENR-PTG-10-20-20120912 n° 360

*L'imposition proportionnelle au taux prévu à l'article 746 du CGI est liquidée dans les conditions ordinaires sur l'actif net partagé. Cet actif comprend notamment les excédents de récompenses sur les reprises. Si les époux ont un excédent de reprises en deniers, plusieurs hypothèses sont à examiner.*

*Première hypothèse.*

*Le droit de partage est exigible sur les excédents de reprises en deniers lorsque l'époux prélève des biens communs en paiement de ses créances. En effet, l'époux qui exerce ses reprises sur les biens de communauté agit en la double qualité de créancier et de copartageant.*

*Deuxième hypothèse.*

*Le paiement des reprises en numéraire ne donne ouverture à aucun droit particulier. Le droit de partage est exigible sur le montant total de l'actif de communauté.*



# COÛT DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL

## Exemples chiffrés

### Exemple 1

Madame a droit à **récompense** car la communauté a encaissé la somme de 10.000,00 € provenant d'une donation.

Actif de communauté

Divers biens immobiliers 300

Placements financiers Madame 50

Placements financiers Monsieur 30

Total 380

Passif de communauté :

Récompense due à Madame - 10

Balance 370

# COÛT DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL

Au niveau des déclarations fiscales il conviendra d'indiquer que :

- l'actif net partagé s'élève, tel qu'il a été déterminé ci-dessus, à la somme de 370
- conformément à la doctrine fiscale (BOI-ENR-PTG-10-20-20120912 n° 360), la récompense due à Madame représente des reprises en deniers des fonds encaissés par la communauté, et n'est donc pas passible du droit de partage.

En conséquence de ces déclarations, l'assiette servant de base au calcul du droit de partage s'élève à la somme de 370.

Par conséquent le montant du droit de partage est le suivant :

$$370 \times 1,1\% = 4,07$$

# COÛT DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL

## Exemple 2

Madame a droit à **récompense pour avoir financé des biens communs grâce à des fonds provenant d'une donation**. Cette récompense est égale à 10.

Actif de communauté

Divers biens immobiliers 300

Placements financiers Madame 50

Placements financiers Monsieur 30

Total 380

Passif de communauté :

Récompense due à Madame - 10

Balance 370

# COÛT DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL

Au niveau des déclarations fiscales il conviendra d'indiquer que :

- l'actif net partagé s'élève, tel qu'il a été déterminé ci-dessus, à la somme de 370

- conformément à la doctrine fiscale (BOI-ENR-PTG-10-20-20120912 n° 360), doit être rajoutée à l'assiette servant de base au calcul du droit de partage la somme de 10 représentant le montant des excédents de récompenses sur les reprises. Au cas particulier cette somme représente la récompense due au profit de Madame pour le financement de biens et droits immobiliers, et n'est pas déductible de l'assiette du droit de partage.

En conséquence de ces déclarations, l'assiette servant de base au calcul du droit de partage s'élève à la somme de 380.

Par conséquent le montant du droit de partage est le suivant :

$$380 \times 1,10 \% = 4,18$$

# COUT DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL

## Droit de partage : modalités de paiement

- **Article 674 Code général des impôts**

*Il ne peut être perçu moins de 25 € dans les cas où les sommes et valeurs ne produiraient pas 25 € de droit ou taxe proportionnels ou de droit progressif.*

- **Article 675 Code général des impôts**

*Les impositions proportionnelles ou progressives sont arrondies à l'euro le plus proche. La fraction d'euro égale à 0,50 est comptée pour 1.*

# COUT DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL

## Enregistrement

### Article 635 Code général des impôts

Doivent être enregistrés dans le **délai d'un mois à compter de leur date** :

1. Sous réserve des dispositions des articles 637 et 647 :

1° Les actes des notaires à l'exception de ceux visés à l'article 636 ;

2° (Abrogé) ;

3° Les actes portant transmission de propriété ou d'usufruit de biens immeubles ;

(...)

**7° Les actes constatant un partage de biens à quelque titre que ce soit ;**

(...)

# COUT DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL

## Enregistrement

### Article 647 Code général des impôts

*I. - Les formalités de l'enregistrement et de la publicité foncière sont fusionnées pour les actes publiés au fichier immobilier et les actes portant sur des droits inscrits sur le livre foncier de Mayotte, à l'exclusion des privilèges et hypothèques mentionnés au i du 1° de l'article 2521 du code civil. La nouvelle formalité prend nom de " formalité fusionnée ".*

*Sont exclus de ce régime : les décisions judiciaires, les baux de plus de douze ans à durée limitée, et les actes pour lesquels il est impossible de procéder à la formalité fusionnée.*

*II. - L'enregistrement des actes soumis à cette formalité et assujettis obligatoirement à la publicité foncière ou de ceux portant sur des droits devant être inscrits sur le livre foncier de Mayotte résulte de leur publicité ou de leur inscription. Il en est de même pour les actes admis à la publicité foncière ou pour ceux portant sur des droits inscrits à titre facultatif lorsque la publicité ou l'inscription est requise en même temps que l'enregistrement.*

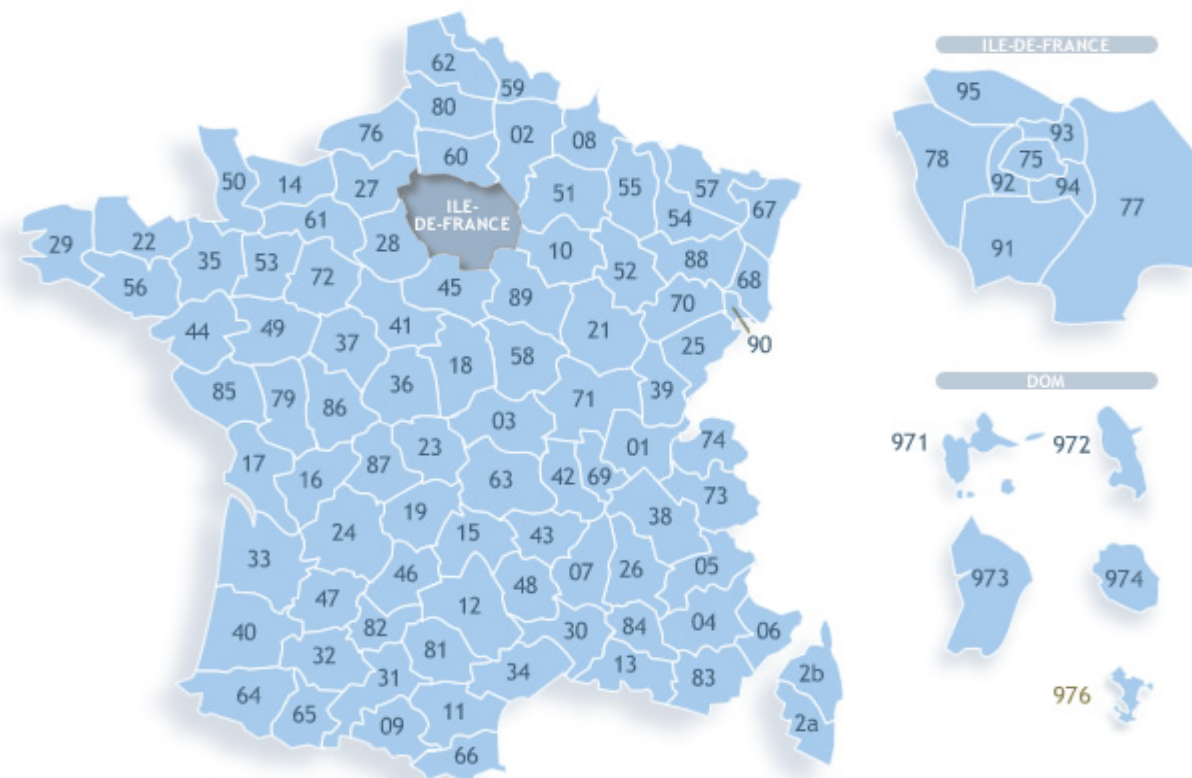
*III. - La formalité fusionnée doit être requise dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte. Toutefois, en cas d'adjudication, ce délai est porté à deux mois. En ce qui concerne les actes dont la publication ou ceux portant sur des droits dont l'inscription est facultative, les formalités de l'enregistrement et de la publicité foncière ou de l'inscription demeurent distinctes si la formalité fusionnée n'a pas été requise dans le délai prévu à l'article 635 pour la formalité de l'enregistrement.*

*IV. - En cas de rejet de la formalité de publicité foncière ou de refus avec inscription provisoire conservatoire l'acte est néanmoins réputé enregistré à la date du dépôt.*

# COUT DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL

Annuaire des services chargés de l'enregistrement

[http://www2.impots.gouv.fr/liste\\_pole\\_enr/index.f](http://www2.impots.gouv.fr/liste_pole_enr/index.f)





# COUT DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL

## Coût du dépôt au rang des minutes du notaire

### Article 444-173-1 Code de commerce

Numéro de la prestation  (tableau 5 de l'article annexe 4-7)	Désignation de la prestation	Émoluments
222	Dépôt au rang des minutes de la convention prévue à l'article 229-1 du code civil	41,20 € HT Soit 49,44 € TTC

# 4

## QUELLE EST LA PLACE, LA FORME ET LA FINALITÉ D'UNE CONVENTION D'INDIVISION ?



# L'INTÉRÊT D'UNE CONVENTION D'INDIVISION : DANS QUELLE SITUATION ?

- La convention de divorce doit porter règlement complet des effets du divorce (article 229-3, 4° du Code civil).
- Les époux doivent donc s'accorder sur l'ensemble des conséquences du divorce : cela ne signifie pas nécessairement procéder à un partage de tous les biens.



**PAS DE PARTAGE D'UN BIEN COMMUN OU INDIVIS = MAINTIEN EN INDIVISION**

# L'INTÉRÊT D'UNE CONVENTION D'INDIVISION : POURQUOI FAIRE ?

Régler  
conventionnellement  
le sort des biens  
conservés en  
indivision

Déterminer  
ensemble les  
modalités  
d'organisation de  
l'indivision et  
limiter les risques de  
contentieux ultérieurs

Ajuster ces modalités  
dans le temps  
si nécessaire

**ACTE SUR MESURE QUI S'ADAPTE A LA SITUATION ET AUX BESOINS**

# L'INTÉRÊT D'UNE CONVENTION D'INDIVISION : COMPATIBLE AVEC LE DCM ?

- La convention de divorce doit porter règlement complet des effets du divorce (article 229-3, 4° du Code civil).
- La convention d'indivision est assimilée à un règlement complet des conséquences du divorce puisqu'elle organise la vie patrimoniale après le divorce.

# L'INTÉRÊT D'UNE CONVENTION D'INDIVISION : REFERENCES

Sous la législation issue de la loi du 24 mai 2004, une convention d'indivision était admise en pratique dans la mesure où une indivision temporaire peut être de nature à préserver les intérêts des conjoints (CA Nîmes, 9 mars 1983 : JCP N 1984, I, p. 4). Une convention d'indivision devait rester exceptionnelle (M.-P. Murat-Sempietro et V. Trambouze, préc., n° 203) :

*« La liquidation opérée, il convient ensuite de régler le régime matrimonial. Ce règlement peut prendre deux formes, selon que les parties décident de répartir leurs biens par le biais d'un partage ou qu'elles décident, au rebours, de se maintenir dans l'indivision. Il convient de noter que l'établissement d'une convention d'indivision ne saurait être considéré comme superfétatoire en pareil cas (Rep. Min. Justice n° 29382, JOAN Q, 20 février 1984, p. 729 ; JCP N 1984, part. 9104-4).*

*En effet, il est indispensable pour des époux qui, pour certaines raisons, souhaitent demeurer dans l'indivision, d'organiser ce maintien en établissant une telle convention. Il s'agit pour eux, par ce biais, de prévoir les règles qui régiront la jouissance, la gestion ou encore le sort du bien aux termes de la convention et donc de prévenir ainsi le risque d'un éventuel contentieux ultérieur relatif à ce maintien futur dans l'indivision » (P.-J. Claux et S. David, Droit et Pratique du divorce, Dalloz Référence 2018/2019, n° 237.23).*

# LA FINALITE D'UNE CONVENTION D'INDIVISION : EXEMPLES D'APPLICATION

## Bien immobilier destiné à être vendu

### INTERETS

#### Intérêt civil

- Permettre un divorce alors que le bien n'est pas encore vendu
- Fixer les « règles du jeu » jusqu'à la vente

#### Impact fiscal

- Absence de fiscalité lors de l'établissement de la convention d'indivision
- Absence de fiscalité du partage lors de la vente en l'absence d'acte de partage du prix

### MODALITES A FIXER

- Déterminer les modalités d'occupation / de jouissance du bien (gratuit, onéreux, délai...);
- Déterminer les modalités de règlement des charges (charges courantes, travaux, impôts, crédits...);
- Déterminer un calendrier pour la vente du bien et pour la fixation du prix ;
- Fonder juridiquement les éventuels comptes d'administration et autres créances entre époux et les modalités de leur paiement / remboursement ;



- **Attention à la rédaction des clauses pour ne pas tomber dans le partage**

# LA FINALITE D'UNE CONVENTION D'INDIVISION : EXEMPLES D'APPLICATION

## Bien immobilier destiné à être vendu

### RISQUES CIVILS

- Mauvaise rédaction ou imprécision de clauses ;
- Jouissance gratuite sans délai ;
- Mauvaise foi d'un des deux indivisaires (obstacles dans la vente) ;

### RISQUES FISCAUX

- Abus de droit ? Risque limité mais la convention d'indivision ne peut avoir pour seul objectif d'éviter le droit de partage :
  - A EVITER EN CAS DE VENTE IMMINENTE
- Droits de mutation à titre gratuit en cas d'avantage non causé juridiquement
- Impôt sur le revenu en cas de bénéfice de jouissance
- Droit de partage si la convention d'indivision porte partage du prix de vente (et non simple attribution de sa quote-part à chacun des indivisaires)



# LA FINALITE D'UNE CONVENTION D'INDIVISION : EXEMPLES D'APPLICATION

## Bien immobilier soumis à un dispositif de défiscalisation

### INTERETS

#### Intérêt civil

- Conserver un investissement locatif vu comme un investissement familial ;
- Fixer les « règles du jeu » jusqu'à la vente

#### Impact fiscal

- Maintien de l'avantage de défiscalisation par moitié pour chacun des indivisaires ;
- Absence de fiscalité du partage lors de la vente en l'absence d'acte de partage du prix

### MODALITES A FIXER

- Fixer la **durée** de la convention d'indivision
- Déterminer les **modalités de gestion** (perception des loyers, règlement des charges (charges courantes, travaux, impôts, crédits...), etc...);
- Fixer le **compte bancaire** qui servira de support à la gestion et déterminer le montant mensuel à abonder (montant fixe ou montant revu chaque mois)
- Déterminer les **modalités de fixation du prix et de mise en vente** lorsque les indivisaires choisiront de mettre en vente ;
- Fonder juridiquement les éventuels **comptes d'administration** et autres créances entre époux et les modalités de leur paiement / remboursement.

# LA FINALITE D'UNE CONVENTION D'INDIVISION : EXEMPLES D'APPLICATION

## Bien immobilier destiné à être vendu

### RISQUES CIVILS

- Mauvaise rédaction ou imprécision de clauses ;
- Souhait de mise en vente par un des indivisaires avant la fin de l'engagement de location, si la convention d'indivision le permet ;
- Mauvaise foi d'un des deux indivisaires (obstacles dans la vente) ;

### RISQUES FISCAUX

- Droit de partage si la convention d'indivision porte partage du prix de vente (et non simple attribution de sa quote-part à chacun des indivisaires) ;
- Perte de l'avantage fiscal si la vente intervient avant la fin de l'engagement de location

# LA FINALITE D'UNE CONVENTION D'INDIVISION : EXEMPLES D'APPLICATION

## Bien immobilier destiné à être maintenir un cadre de vie

### INTERETS

- **Maintenir les enfants** dans le même environnement :
  - Possibilité de prévoir temporairement une jouissance alternée par les parents
- Constituer une **modalité de règlement de la prestation compensatoire**
- **Repousser la question du partage** à une évolution des capacités financières d'un des époux
- Fixer les « règles du jeu » jusqu'à la vente

### MODALITES A FIXER

- Déterminer les **modalités d'occupation** / de jouissance du bien (gratuit, onéreux, délai, calendrier en cas de jouissance alternée...)
- Déterminer les **modalités de règlement des charges** (charges courantes, travaux, impôts, crédits...)
- Déterminer un **calendrier** pour la vente du bien et pour la fixation du prix
- Fonder juridiquement les éventuels **comptes d'administration** et autres créances entre époux et les modalités de leur paiement / remboursement

# LA FINALITE D'UNE CONVENTION D'INDIVISION : EXEMPLES D'APPLICATION

## Bien immobilier destiné à être maintenir un cadre de vie

### RISQUES CIVILS

- Mauvaise rédaction ou imprécision de clauses ;
- **Mauvaise foi** d'un des deux indivisaires ;
- **Patrimoine immobilisé** à plus ou long moins terme pour l'époux qui n'occupe pas le bien, avec difficulté d'en sortir sans mettre les enfants au cœur du conflit

### RISQUES FISCAUX

- En cas d'attribution de la jouissance à titre de **prestation compensatoire**, attention aux conséquences fiscales :
  - Avantage mensuel pendant une durée supérieure à 12 mois imposable chez le créancier et déductible chez le débiteur
  - Attribution du droit d'usage et d'habitation pour une durée fixe soumis au droit de partage

# LA TEMPORALITE D'UNE CONVENTION D'INDIVISION : QUAND LA SIGNER ?

## Position de la charte : article 5 :

« Les éventuels partage ou convention d'indivision peuvent intervenir concomitamment au travail liquidatif ou postérieurement au divorce »



Article 229-3 4° du Code Civil : le divorce par consentement mutuel doit **régler l'intégralité des effets du divorce** :

« Le but du divorce par consentement mutuel est de régler l'ensemble des intérêts patrimoniaux des époux » (D. Filosa, Divorce par acte d'avocats et enjeux liquidatifs : Defrénois 2016, 125d7, n° 2.)

**DCM = accord global des époux**  
→ Organiser l'indivision (surtout lorsqu'elle a vocation à être longue) alors que les époux sont en accord limite le risque de contentieux ultérieur

# LA FORME D'UNE CONVENTION D'INDIVISION : AUTHENTIQUE OU SOUS SEINGS PRIVES ?

## Code civil et de procédure civile

- Article 229-3 du Code civil :  
*« La convention comporte expressément, à peine de nullité [...] »*  
  
*5° L'état liquidatif du régime matrimonial, le cas échéant en la forme authentique devant notaire lorsque la liquidation porte sur des biens soumis à publicité foncière [...] »*
- Article 1145 du Code de procédure civile :  
*« [...] Le cas échéant y sont annexés [...] l'état liquidatif de partage en la forme authentique et l'acte authentique d'attribution de biens soumis à publicité foncière [...] »*

## Charte

- Article 5 :  
*« [...] l'état liquidation doit être fait par acte notarié lorsque l'état liquidatif est accompagné d'un acte réglant le sort d'un droit réel, par exemple en présence d'une liquidation partage avec transfert ou démembrement des biens immobiliers, liquidation avec convention d'indivision sur des biens immobiliers. [...]. Lorsque l'acte effectue des comptes affectés par la présence d'un bien immobilier ou d'un droit réel mais n'aboutit pas à un partage ou une convention d'indivision, l'état liquidatif peut être fait par acte sous signature privée »*

# LA FORME D'UNE CONVENTION D'INDIVISION : AUTHENTIQUE OU SOUS SEINGS PRIVES ?

## Doctrine

Compte tenu de la forme notariée imposée pour l'état liquidatif par l'article 229-3, 5o C. civ., la convention d'indivision devrait être établie également par acte notarié car elle participe, finalement, de l'état liquidatif (*P.-J. Claux, S. David, Dalloz référence Droit et pratique du divorce, 2018/2019, no 238.172, par P.-J. Claux et S. David*).

Irréductiblement attachée aux opérations liquidatives, dont elle constitue l'une des deux issues, la convention d'indivision ne saurait revêtir une forme différente de cette dernière. Imposer la forme authentique à l'une, en présence de biens immobiliers, c'est nécessairement y soumettre l'autre, en semblables circonstances (*P.-J. Claux, S. David, Dalloz référence Droit et pratique du divorce, 2022-2023, no 237.25, par P.-J. Claux et S. David*).

# LA PUBLICATION D'UNE CONVENTION D'INDIVISION : OBLIGATOIRE OU NON ?

Article 28, 6° du décret du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière:  
les conventions d'indivision portant sur des biens immobiliers doivent être obligatoirement publiées au bureau des hypothèques de la situation des immeubles.  
L'obligation est rappelée à l'article 1873-2 du Code Civil, selon lequel « *si la convention comprend des immeubles, elle est soumise aux formalités de la publicité foncière* ».

Il s'agit, non pas d'une condition de validité de la convention mais d'une **condition d'opposabilité** aux tiers (Civ. 1re, 10 juill. 2013, no 12-12.115).

À défaut de publication, l'article 30 4° du même décret énonce comme sanction non l'inopposabilité, mais la condamnation à des **dommages et intérêts** au bénéfice des tiers lésés par l'absence de publicité de la convention d'indivision.



# 5

# RÉFLEXIONS AUTOUR DU PARTAGE VERBAL



# REFLEXIONS AUTOUR DU PARTAGE VERBAL

## CONDITIONS CUMULATIVES AU DROIT DE PARTAGE

- **Existence d'un acte ;**
- **Existence d'une indivision ;**
- **Justification de l'indivision ;**
- **Existence d'une véritable opération de partage**

# REFLEXIONS AUTOUR DU PARTAGE VERBAL

## Fondements

- **Article 835 du Code civil** : *« si tous les indivisaires sont présents et capables, le partage peut intervenir dans la forme et selon les modalités choisies par les parties »* : le partage se forme donc par le seul échange de consentement
- **Réponse ministérielle Valter du 22 janvier 2013 n°9548** : *« en l'absence d'acte, un partage verbal n'est pas soumis au droit de partage. Par suite, le partage verbal entre époux du produit de la vente d'un immeuble commun qui intervient avant un divorce par consentement mutuel n'est pas soumis au droit de partage »*
- **Réponse ministérielle Descoeur du 1er septembre 2020 n° 10159** : *« En revanche, si les époux constatent ensuite le partage dans un acte, quel qu'il soit et donc y compris le cas échéant la convention de divorce, avant, pendant ou après la procédure de divorce ou qu'ils font mention du partage verbal dans un acte postérieur à ce partage, l'acte constatant le partage doit alors être soumis à la formalité de l'enregistrement et devra donner lieu au paiement du droit de partage dans les conditions prévues aux articles 746 et suivants du CGI. Il est également précisé que le produit de la vente doit, même en l'absence de partage, être inclus dans l'état liquidatif du régime matrimonial annexé à la convention, ce dernier devant comprendre l'ensemble des biens communs ou indivis du couple. »*

# REFLEXIONS AUTOUR DU PARTAGE VERBAL

## Fondements

- **Article 835 du Code civil** : « si tous les indivisaires sont présents et capables, le partage peut intervenir dans la forme et selon les modalités choisies par les parties » : le partage se forme donc par le seul échange de consentement
- **Réponse ministérielle Valter du 22 janvier 2013 n°9548** : « en l'absence d'acte, un partage verbal n'est pas soumis au droit de partage. Par suite, le partage verbal entre époux du produit de la vente d'un immeuble commun qui intervient avant un divorce par consentement mutuel n'est pas soumis au droit de partage »
- **Réponse ministérielle Descoeur du 1er septembre 2020 n° 10159** : « En revanche, si les époux constatent ensuite le partage dans un acte, quel qu'il soit et donc y compris le cas échéant la convention de divorce, avant, pendant ou après la procédure de divorce ou qu'ils font mention du partage verbal dans un acte postérieur à ce partage, l'acte constatant le partage doit alors être soumis à la formalité de l'enregistrement et devra donner lieu au paiement du droit de partage dans les conditions prévues aux articles 746 et suivants du CGI. Il est également précisé que le produit de la vente doit, même en l'absence de partage, être inclus dans l'état liquidatif du régime matrimonial annexé à la convention, ce dernier devant comprendre l'ensemble des biens communs ou indivis du couple. »

# REFLEXIONS AUTOUR DU PARTAGE VERBAL : APPLICATION EN REGIME COMMUNAUTAIRE

## Du point de vue civil

- **Principe de l'immutabilité des régimes matrimoniaux:** pas de partage (partiel ou total) de communauté en dehors d'un divorce – **principe d'ordre public**
- **Règlement complet des effets du divorce :** conformément au Code civil et à la réponse ministérielle Descoeur
- **En l'absence d'acte,** comment éviter le risque du partage complémentaire ou du recel de communauté?

## Du point de vue fiscal

- Le partage verbal antérieur doit être rappelé dans le cadre des opérations liquidatives
- Ce rappel rend le **droit de partage exigible** (*confirmé par la Cour d'appel de Versailles, le 22 septembre 2017, n° 15 – 04911*)

# REFLEXIONS AUTOUR DU PARTAGE VERBAL : APPLICATION EN REGIME SEPARATISTE

## Du point de vue civil

- **Principe de l'immutabilité des régimes matrimoniaux** : le partage de biens indivis (ou de son prix de vente) est possible à tout moment au cours du mariage
- **Règlement complet des effets du divorce** : si le partage a déjà eu lieu, il n'y a plus d'indivision
- En l'absence d'acte de partage:
  - Les actifs doivent être répartis selon les droits de propriété ;
  - Demeure un risque éventuel de comptes entre les parties (créances entre époux, comptes...)



## Du point de vue fiscal

- Le partage verbal est tout à fait possible avant le divorce
- Le droit de partage n'est pas dû lorsque le partage reflète les droits de propriété des indivisaires
- L'établissement de comptes entre les parties, même sous forme de tableau signé par les deux époux, constitue un acte de partage
- Si ce document a été établi avec l'aide d'un avocat ou d'un notaire, le professionnel qui ne procède pas à son enregistrement participe de l'infraction si elle est qualifiée

# 6

# LA LIQUIDATION DOIT-ELLE ÊTRE UNITAIRE OU PEUT-ELLE ÊTRE DISSOCIÉE ET RÉPARTIE ENTRE LE NOTAIRE ET L'AVOCAT ?



# OBJECTIFS

- Optimisation du coût du divorce : réduction des émoluments notariés
- Aucun impact sur l'assiette et le montant du droit de partage



# CE QUE DIT LA CHARTE CNB / CSN DU 23/12/2020 :

Cet état liquidatif peut être effectué par les avocats ou par un notaire. Il doit être fait en la forme notarié lorsque « la liquidation porte sur des biens soumis à publicité foncière ».

Plus précisément, l'état liquidatif doit être fait par acte notarié lorsque l'état liquidatif est accompagné d'un acte réglant le sort d'un droit réel, par exemple en présence d'une liquidation-partage avec transfert ou démembrement des biens immobiliers, liquidation avec convention d'indivision sur des biens immobiliers. Dans cette hypothèse, l'acte liquidatif notarié comprendra soit l'intégralité de la liquidation, soit la liquidation sur les biens soumis à publicité foncière. En revanche, lorsque l'acte effectue des comptes affectés par la présence d'un bien immobilier ou d'un droit réel, mais n'aboutit pas à un partage ou une convention d'indivision (par exemple en cas de calcul des récompenses consécutifs au financement des biens immobiliers propres par des fonds communs ou des biens immobiliers communs par des fonds propres, ni à un règlement des dettes et des créances), l'état liquidatif peut être fait par acte sous signature privée.

# OBJECTIONS

- L'acte liquidatif doit être complet
- En régime de communauté : la communauté est unitaire

# EN PRATIQUE

## ACTE NOTARIÉ

### SOULTE

La soulte sera exigible lors du dépôt de la convention de divorce au rang des minutes du notaire soussigné.

Il est ici précisé que le financement de la soulte se fera, pour partie, par abandon à titre de prestation compensatoire et pour le solde, par compensation, des sommes dues par Monsieur à Madame dans le cadre des opérations de liquidation des avoirs mobiliers énoncées dans la convention de divorcé ci-annexée.

### PAIEMENT DE LA SOULTE

La somme de DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (225 500,00 EUR), formant le montant de la soulte sera payée par Monsieur [REDACTÉ] à Madame [REDACTÉ] dans les délais et conditions stipulées dans la convention de divorce devant intervenir entre les parties, et comprenant le partage « complémentaire » du régime matrimonial.

Les parties déclarent vouloir se reporter exclusivement à la convention d'avocat pour les modalités de versement de la soulte et déclarent décharger le notaire soussigné de toute responsabilité en cas de non-paiement de la soulte, compte tenu du fait que celle-ci intervienne dans des modalités non précisées aux présentes.

## CONVENTION SSP CONTRESIGNÉE PAR AVOCATS

« Les époux ont confié à Maître +++ le soin d'établir un acte portant liquidation et partage partiel de leur régime matrimonial sur les biens suivants :

- Un bien immobilier sis ++++.

Ledit acte a été régularisé en date de ce jour et est annexé à la présente convention et fait corps avec elle.

Les époux entendent procéder à la liquidation et au partage complémentaire de leur régime matrimonial aux termes de la présente convention.

Il est précisé que les deux actes forment un ensemble unitaire s'agissant de la liquidation et du règlement de leur régime matrimonial. »

1

# MERCI À TOUS POUR VOTRE PARTICIPATION À CET ATELIER !





ÉTATS GÉNÉRAUX

DU DROIT DE  
LA FAMILLE &  
DU PATRIMOINE

18<sup>ÈME</sup> ÉDITION