

LIVRE BLANC

Comment réussir la vente de son bien immobilier en cas de divorce ou de séparation ?



Sommaire

01. Les enjeux de la vente immobilière en cas de divorce ou de séparation

→ Lire cette partie

02. Mariage, PACS, concubinage... quels sont les impacts pour l'ex-couple ?

→ Lire cette partie

03. Les points importants à connaître

→ Lire cette partie

Introduction

La séparation ou le divorce sont des épreuves difficiles à traverser, et qui peuvent laisser des traces profondes pour les personnes concernées, mais également leurs amis et familles. Parmi les nombreux aspects à prendre en compte dans ces situations, la question de la vente d'un bien immobilier commun peut se révéler particulièrement complexe. En effet, il faut prendre en compte de nombreux aspects, tant sur le plan sentimental et affectif, que sur les plans financiers, fiscaux et pratiques. **Réussir la vente de son bien immobilier peut permettre de tourner la page sur cette période difficile et de rebondir plus facilement.** C'est une démarche qui doit être faite dans les règles de l'art pour dépassionner les débats et se projeter dans le futur.

En Bretagne, **L'INSEE** nous apprend qu'après une séparation, les femmes basculent plus souvent que les hommes dans la pauvreté.

Chaque année, **3 % des couples résidant en Bretagne se séparent.** Si la perte financière induite au moment de la séparation est significative pour les deux ex-conjoints, elle est aussi fréquemment subie de manière inégalitaire. Suite à une rupture, **les femmes sont plus souvent en situation de pauvreté (25 %) que les hommes (15 %).**



Suite

Cette baisse de niveau de vie plus marquée pour les femmes est principalement le reflet des inégalités salariales avant la séparation : elles subissent davantage la perte du bénéfice du salaire de l'ex-conjoint, qui bien souvent était le plus élevé.

En cas de rupture, **55 % des personnes se séparant changent de domicile.** Lorsque le couple n'a pas d'enfant, les déménagements sont encore plus fréquents (56 % des hommes et 65 % des femmes). Gérer la question du bien immobilier est donc crucial pour faire les bons choix.

C'est dans cette optique que ce livre blanc a été rédigé, afin de **vous accompagner tout au long du processus de vente de votre bien immobilier en cas de divorce ou de séparation.** Grâce à une approche pratique et détaillée, vous découvrirez les étapes à suivre, les conseils et les bonnes pratiques pour réussir votre vente immobilière, en évitant les pièges courants et en maximisant le produit de la vente.

Que vous soyez en plein processus de séparation ou que vous envisagiez la vente de votre bien immobilier commun à l'avenir, nous vous donnons les clés pour réussir votre vente immobilière en toute sérénité, et surtout pour être bien accompagné.





01. Les enjeux de la vente immobilière en cas de divorce ou de séparation

La situation d'un bien immobilier commun en cas de divorce ou de séparation peut poser de nombreux défis, tant sur le plan émotionnel que pratique. Avant de se précipiter pour vendre, **il est important de comprendre les enjeux et les bonnes pratiques.**

Le logement est considéré comme un bien commun, ce qui lui confère une protection spéciale en cas de séparation. **Il ne peut être vendu, cédé ou loué sans le consentement de l'autre conjoint.** En effet, la résidence familiale bénéficie d'un statut protecteur qui empêche l'un des époux de prendre une décision unilatérale sur son sort. Même si la maison principale appartient à un seul conjoint, il ne peut la mettre en vente sans l'accord de l'autre époux. **Si le conjoint propriétaire décide de la vendre sans l'accord de l'autre, ce dernier peut demander la nullité de la vente.**

Un marché immobilier breton qui ralentit

Qui dit vente immobilière dit aussi nécessité de racheter ou de louer un nouveau logement après une rupture ou un divorce. Si l'ex-couple envisage de rester dans la région, **il faut prendre le temps d'observer le marché.**

Après une forte croissance en début d'année 2022, **le marché immobilier s'est calmé depuis l'automne**, avec une baisse des prix de vente pour certaines maisons et certains appartements, en particulier en Ille-et-Vilaine et dans les Côtes-d'Armor. Cette tendance devrait se confirmer et même s'accroître en 2023.

Les maisons les plus chères sont toujours à Rennes, mais **le prix de vente médian dans la capitale bretonne est maintenant de 500 000 €,** soit une baisse de 3% par rapport au printemps 2022. Globalement, les prix au mètre carré des appartements sont les plus élevés sur le littoral, où ils ont encore augmenté de 10% en moyenne en France en 2022. À l'inverse, les appartements les moins chers se trouvent à **Saint-Brieuc** (1 800 €/m²), **Lannion/Guingamp** (2 150 €), dans le bassin de **Dinan** (2 320 €) ou encore à **Brest** (2 160 €)*.



En cas de séparation, de rupture ou de divorce, la question du bien immobilier est importante, et encore plus lorsque celui-ci n'est pas totalement financé. **Pour cela, il est important de :**



Maintenir un canal de communication ouvert :

La vente d'un bien immobilier peut réveiller des tensions ou des conflits non résolus, ce qui peut compliquer le processus de vente. S'il est impossible de mettre en place une communication claire et respectueuse, il est recommandé de passer par des tiers (avocats, conseillers, membres de la famille, etc.).



Déterminer la valeur du bien immobilier :

Il est important de déterminer la valeur de son bien avant de le mettre en vente, afin de fixer un prix de vente réaliste et attractif pour les acheteurs potentiels. Il ne faut pas oublier d'y soustraire les frais, taxes et crédits qui ont encore cours, pour en déterminer la valeur nette à se partager en cas de vente.



Préparer le bien pour la vente :

Avant de mettre son bien en vente, il est recommandé de le préparer en effectuant des travaux de rénovation ou de décoration pour améliorer son attractivité. Il est également important de désencombrer et de nettoyer son bien pour qu'il soit présentable lors des visites.



Rechercher un agent immobilier fiable :

Un professionnel de l'immobilier peut aider à vendre son bien rapidement et à un prix intéressant. Il est recommandé de consulter les avis et les références de l'agent immobilier avant de le choisir, afin d'être en confiance. Ce dernier pourra aussi contribuer à faciliter la communication entre les ex-conjoints sans prendre parti.



Négocier le prix de vente :

Il est important de savoir comment négocier le prix de vente avec les acheteurs potentiels pour garantir une vente équitable et satisfaisante pour les deux parties. Cette négociation peut être facilitée par l'agent immobilier ou par un avocat spécialisé dans les questions de divorce ou de séparation.

o2. Mariage, PACS, concubinage... quels sont les impacts pour l'ex-couple ?

En cas de mariage

En cas de PACS

En cas de concubinage
(union libre)

Si les conséquences de la vente d'un bien immobilier et les options qui s'offrent aux personnes en rupture sont souvent les mêmes, la manière d'y parvenir présente certaines singularités selon le statut marital.

EN CAS DE MARIAGE

Le partage des biens lors d'un divorce implique la division en deux parts égales des biens communs devant un notaire. En cas de divorce par consentement mutuel, **les époux doivent s'entendre sur le partage des biens avant d'engager la procédure**. L'accord doit être signé et présenté au juge lors de l'audience.

Dans le cas d'un divorce contentieux, la procédure peut avoir lieu pendant ou après le divorce, mais **un délai d'un an est imposé par la loi**. Si les époux ne parviennent pas à s'entendre sur les conséquences du divorce, notamment sur le partage des biens, cela nécessite l'intervention d'un juge pour définir les modalités de la séparation. Dans tous les cas, **le partage des biens doit être équitable et respecter les droits de chacun des époux**.



Les biens immobiliers nécessitent l'intervention d'un notaire lors de la liquidation du **régime matrimonial qui détermine la manière dont les biens sont partagés** :

- **Régime de la communauté de biens réduite aux acquêts** : c'est le régime qui s'impose en cas de mariage sans contrat de mariage. Chaque époux reprend ses biens propres (biens possédés avant le mariage ou reçus par donation et succession) et a droit à la moitié des biens acquis pendant le mariage (mobilier, comptes bancaires, maison, appartement...).
- **Régime de la séparation de biens** : les époux récupèrent leurs biens personnels respectifs ainsi que leur quote-part de biens indivis.
- **Régime de la participation aux acquêts** : les époux recouvrent chacun leurs biens personnels, tandis que les acquêts constitués par la différence entre le patrimoine de départ et le patrimoine final du couple seront partagés par moitié.

Tout savoir sur la taxe de partage

Lors d'un divorce ou d'une séparation dont l'union était juridiquement officialisée, les deux parties sont amenées à régler ce que l'on appelle un **droit de partage**. Il s'agit d'un impôt à régler après le partage des biens communs (mobiliers et immobiliers). Celui-ci se base sur la valeur totale du patrimoine commun et son taux est de 1,1% depuis janvier 2022. Il s'applique en **cas de rupture de PACS, de rupture de concubinage, de divorce, de changement de régime matrimonial** ou encore de **séparation de corps**. À noter que le droit de partage ne s'applique pas si les biens sont partagés à l'amiable.



EN CAS DE PACS

Lorsqu'un couple en PACS possède un bien immobilier en commun, la séparation a également des conséquences, tout comme dans le cas d'un divorce. Lorsqu'un PACS est rompu, les partenaires ne sont plus tenus aux obligations de vie commune et d'aide matérielle. **Il existe deux régimes pour le PACS :**

- **La séparation de biens :** il s'agit du régime applicable aux partenaires qui ne feront pas de choix au moment de se pacser. Il fonctionne comme le régime matrimonial de la séparation de biens. Chacun reste propriétaire de ses biens acquis avant le PACS et des biens propres acquis durant le PACS.
- **Le régime de l'indivision :** il se rapproche du régime légal de la communauté réduite aux acquêts en matière de mariage. Les biens acquis pendant le PACS, seul ou à deux, sont réputés appartenir au couple par moitié, peu importe qu'un seul des partenaires figure sur l'acte de vente. Chacun des partenaires conserve les biens acquis avant le PACS.



Le partage d'un bien immobilier en cas de séparation par PACS se fait selon **les quotes-parts respectives de chaque partenaire** si le PACS a été conclu sous le régime de la séparation des biens. **Chacun reste donc propriétaire à hauteur de ce qu'il a financé pour la maison commune.** En cas de litige, les partenaires doivent apporter la preuve de leur financement respectif.

Si le PACS a été conclu sous le **régime de l'indivision**, **chaque partenaire dispose de 50% de la valeur** de la maison et il est possible pour l'un d'entre eux de racheter sa part en versant une soulte. En l'absence d'accord, c'est le juge aux affaires familiales qui doit trancher. En cas de choix volontaire pour l'indivision lors de la conclusion du PACS ou postérieurement, ou si le PACS a été conclu avant 2007 sans aucune précision, chacun est présumé détenir 50% des biens acquis pendant l'union, indépendamment de sa part de financement.

La Bretagne : première région de France pour le PACS

Une étude de **l'INSEE** souligne que la Bretagne est la région de France où l'on se pacse le plus. Au total, **8% des couples bretons sont pacsés**, contre 73% pour le mariage et 19% pour l'union libre. Le taux de couples pacsés monte même à 24 % sur la tranche d'âge des 25-34 ans.

C'est en Ile-et-Vilaine que les couples se pacsent davantage (10 %) avec un taux supérieur de 3 points à celui de la France. Ce phénomène s'explique en partie par la proportion plus importante de cadres, de diplômés de l'enseignement supérieur et de jeunes. Les couples rennais sont d'ailleurs plus souvent pacsés ou en union libre que dans les autres communes françaises de plus de 100 000 habitants.





EN CAS DE CONCUBINAGE (UNION LIBRE)

Un couple non marié qui achète un bien immobilier est soumis automatiquement aux règles de l'indivision, ce qui signifie que **chacun est propriétaire de sa propre partie de la propriété**, sans lien juridique entre eux. Si le couple se sépare, ils peuvent décider de vendre le bien immobilier conjointement, chacun récupérant **une partie du prix de vente en fonction de leur quote-part respective**.

Bien qu'il n'y ait pas de disposition spécifique pour les concubins en cas de séparation, ils peuvent posséder des biens en indivision acquis pendant leur concubinage, qui doivent être partagés lors de la séparation, soit par transfert de propriété exclusive, soit par vente du bien immobilier. Si les concubins ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le partage, l'un ou l'autre des partenaires peut saisir le juge pour demander le partage intégral des biens indivis, mais seulement après avoir tenté un partage amiable.

Dans tous les cas, **des frais de notaire sont à prévoir pour l'établissement des actes de partage**, ainsi que d'éventuelles taxes liées à la vente du bien.

L'achat d'un bien immobilier en concubinage peut entraîner des conséquences juridiques importantes en cas de séparation. Il est donc essentiel de bien se renseigner sur les règles de l'indivision et de formaliser les accords entre les parties de manière claire et précise.

03. Les points importants à connaître

Peut-on forcer un conjoint à vendre après un divorce ?

Comment diviser le produit de la vente ?

Est-il nécessaire de vendre sa propriété immobilière avant de divorcer ?

Quelles sont les répercussions sur le crédit immobilier ?

Parce que chaque situation est différente, il est important de consulter un professionnel pour vous accompagner dans votre démarche. Voici toutefois, les questions les plus courantes que peut se poser un couple propriétaire de son logement et qui est sur le point de rompre.

Peut-on forcer un conjoint à vendre après un divorce ?

Pour vendre un bien immobilier, **il est impératif que les deux conjoints soient d'accord**, qu'ils aient acheté le bien ensemble ou non. Si un des conjoints refuse de donner son accord, l'unique solution pour le contraindre à vendre est de **recourir à la justice**. Le conjoint qui souhaite vendre doit saisir le juge aux affaires familiales pour demander l'autorisation de vendre la propriété. En cas d'accord, **le tribunal désignera ensuite un notaire pour gérer la liquidation et le partage des biens immobiliers**.

Comment diviser le produit de la vente ?

Une fois les éventuelles dettes payées (dont le prêt immobilier et les différentes taxes et frais), **le reste du produit de la vente sera partagé entre les anciens partenaires** en fonction de leur part respective dans le bien. Il faudra également tenir compte de la situation où l'un des conjoints aurait investi des fonds propres dans la vente. Dans ce cas, cette somme sera déduite du produit de la vente avant que la somme restante ne soit partagée entre les deux époux.

Est-il nécessaire de vendre sa propriété immobilière avant de divorcer ?

Afin d'**éviter de payer le droit de partage**, il est possible de **vendre la propriété avant de commencer toute procédure de séparation**. Si la vente a lieu avant l'officialisation de la rupture ou du divorce, le partage du produit de la vente peut être effectué verbalement et ne nécessite pas la rédaction d'un acte officiel. Cette approche permet théoriquement d'éviter le paiement du droit de partage.

QUELLES SONT LES RÉPERCUSSIONS SUR LE CRÉDIT IMMOBILIER ?

Il existe trois options pour le couple en séparation :

- **Les deux parties souhaitent vendre leur bien immobilier :** si un crédit est en cours, les paiements devront être effectués jusqu'à la vente. Le notaire répartira le produit de la vente entre les deux parties en fonction de leur régime matrimonial et des accords préalablement conclus.
- **Une seule partie souhaite vendre le bien immobilier :** elle peut demander à l'autre de racheter sa part, en obtenant l'accord de la banque pour reprendre le crédit immobilier en cours à sa charge. L'intervention d'un notaire est nécessaire pour acter la cession de part et modifier le titre de propriété.

■ **Les deux parties ne veulent pas vendre leur bien immobilier** : elles continuent de rembourser le crédit immobilier en cours et restent propriétaires du bien. Dans ce cas, les conjoints peuvent soit continuer à y vivre ensemble, soit décider que l'un d'entre eux y reste en échange d'une indemnité d'occupation. La banque doit être informée de la nouvelle situation et l'emprunt continuera d'être remboursé de manière solidaire par les deux parties. L'ex-couple peut aussi mettre le bien en location.



En résumé

Bien anticipée, **la vente d'un bien immobilier en cas de divorce ou de séparation peut ne pas être un défi insurmontable**, en particulier si les deux parties sont capables de communiquer et d'exprimer librement leurs préférences. Dans tous les cas, et quel que soit le régime matrimonial du couple, il est essentiel d'être bien conseillé par un avocat, un notaire ou un professionnel de l'immobilier pour prendre les bonnes décisions et ne pas regretter de décisions prises dans l'urgence ou sous la pression du conjoint.

En étant maître du temps, **il est ainsi plus facile d'anticiper les frais et taxes à venir**, de préparer son bien à la vente, et de s'en défaire émotionnellement. Ce sont autant d'étapes clés pour une vente réussie et une occasion de rebondir au sein d'une nouvelle habitation.

En savoir plus sur Kermarrec Habitation

Idéalement implanté en Bretagne, Kermarrec Habitation est un réseau de 18 agences réunissant 75 collaborateurs dédiés à la réussite de votre projet immobilier. Forts de 37 années d'expérience, nous maîtrisons le marché immobilier local. Toujours à votre écoute, nos collaborateurs s'engagent pour réaliser votre projet de vente dans les meilleures conditions aussi bien en termes de prix que de délais.

[CONTACTEZ-NOUS](#)





N° de téléphone : 02 23 30 23 30

Adresse email : service-client@kermarrec.fr

Vous ne savez pas comment mettre en œuvre la vente de votre résidence principale en Bretagne ? **Contactez-nous pour optimiser chaque étape de votre projet** ou retrouvez notre guide pour amorcer votre projet immobilier.



CONTACTEZ-NOUS

KERMARREC
habitation



www.kermarrec-habitation.fr