

Fiche d'information

La propriété commune d'un logement pour les couples mariés

Lorsque deux époux achètent ensemble un bien immobilier sans autre convention, il s'agit d'une copropriété. Les parts de copropriété des conjoints (déterminées en fonction de leurs moyens financiers) sont inscrites au registre foncier. En règle générale, cela s'applique également si les deux parties ont choisi le régime de la séparation des biens. Ce n'est que lorsqu'un couple est marié sous le régime de la communauté des biens – c'est-à-dire en cas de réunion de la plus grande partie des biens des deux conjoints pour constituer un patrimoine commun – que l'on emploie en général le terme de propriété commune.

Conseil

Si vous souhaitez acheter votre logement en propriété commune, il vous est recommandé de conclure un contrat de société. Ce document devrait indiquer le montant de la participation financière de chaque conjoint. Ainsi, le contrat de société vous permet de vous assurer que le produit sera divisé presque comme les parts réelles en cas de dissolution de la propriété commune.

En règle générale, les banques demandent aux époux de signer le contrat hypothécaire ensemble. Par conséquent, ceux-ci sont solidairement responsables des dettes qui découlent de l'achat du bien immobilier (intérêts hypothécaires, amortissements...). L'expression responsabilité solidaire signifie que la banque peut exiger le paiement de la totalité du montant auprès de chacun des deux conjoints.

Le bien immobilier en cas de divorce et de mort

La répartition des biens immobiliers entre deux conjoints en cas de divorce ou de décès dépend de la forme de propriété, du régime matrimonial choisi et des ressources propres de chaque partie. La plupart des couples sont mariés sous le régime de la participation aux acquêts et ont acheté leur logement en copropriété. Les ressources proviennent souvent d'une part, des actifs apportés au cours des années de mariage, d'une donation en avancement d'hoirie ou d'un héritage (biens propres) et, d'autre part, des sommes d'argent épargnées durant ces mêmes années (acquêts). Ces parts devront être divisées.

Quelle est la répartition en cas de divorce?

En cas de divorce, il s'agit tout d'abord de savoir si l'immeuble appartient à une seule partie ou aux deux (du point

de vue des droits réels). Si les deux époux sont inscrits au registre foncier, il faut clarifier qui reprend le bien immobilier ou si celui-ci est vendu. Si le logement à usage propre n'est pas vendu et que par exemple l'épouse souhaite continuer à y vivre, elle devra payer sa part à son ex-mari.

Le régime matrimonial clarifie la participation des époux, estimée en francs suisses, au bien immobilier d'une des parties ou au bien immobilier commun. Il est ainsi possible de déterminer la valeur qu'une partie doit payer à l'autre ou la clé de répartition du produit de la vente.

La valeur vénale actuelle du bien immobilier ou du produit de la vente obtenu s'applique pour le calcul du montant à payer. Si le logement a été acquis exclusivement au moyen des acquêts, indépendamment par quel conjoint, le partage se fait simplement par moitié.

Cela devient plus compliqué quand le bien immobilier est un bien propre de l'un, de l'autre ou des deux époux. Ces parts doivent alors être différenciées. Si le bien immobilier a pris de la valeur depuis l'achat, cette valeur ajoutée doit aussi être répartie entre les ex-époux au prorata des parts de biens propres et de la participation aux acquêts.

Que se passe-t-il en cas de décès?

Si l'un des époux décède, le survivant a généralement le droit de reprendre le bien immobilier. La somme à verser aux cohéritiers est calculée de la même manière que lors d'un divorce.

Achat d'un logement par une seule des deux parties

Si, par exemple, l'un ou l'autre des époux est le propriétaire exclusif du logement familial, le conjoint sera protégé par la loi. En effet, le propriétaire exclusif ne peut pas mettre le logement en vente ou en location sans l'accord de son conjoint.

Beobachter EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à Raiffeisen pour le contenu de ce guide. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Guide juridique du Beobachter

Encore des questions? Consultez le guide juridique du Beobachter. Vous trouverez ici plus de 4'000 contenus compréhensibles dédiés au conseil, tels des articles explicatifs, des aide-mémoires, des checklists et des modèles sur des thématiques liées à la vie, à l'argent et au droit.