

## CONSEILS JURIDIQUES



■ Par Sylvie Sorlin  
Avocate au Barreau de Lyon

### FAUT-IL VENDRE SON BIEN IMMOBILIER AVANT DE DIVORCER PAR CONSENTEMENT MUTUEL ?

Vous êtes propriétaire d'un appartement, d'une maison, d'un garage... ..avec votre conjoint soit en communauté soit en indivision lorsque vous êtes mariés sous le régime de la séparation de biens.

Se pose très vite la question de savoir ce qu'il va advenir de ces biens immobiliers.

Faut-il les vendre ? Quand ?

Si vous souhaitez mettre en place un divorce par consentement mutuel par acte d'avocat (divorce sans juge depuis le 1er janvier 2017), il est nécessaire d'avoir réglé la question des biens immobiliers avant de divorcer.

↳ **Si un des époux souhaite conserver le bien immobilier, il sera nécessaire de faire établir par votre Notaire un acte liquidatif.**

En principe, les frais de cet acte notarié sont réglés par moitié par les époux.

Exemple : les époux MARTIN sont mariés sous le régime de la communauté. Leur maison vaut 350 000€. Le prêt immobilier n'est pas terminé. Le capital restant dû est de 48 000€

Si l'épouse souhaite conserver la maison, elle devra régler à son mari la somme de 151 000€ et reprendre seule le prêt à hauteur de 48 000€.

Actif brut :	350 000€
Passif :	<u>- 48 000€</u>
<b>Actif net :</b>	<b>302 000€</b>

Chaque époux a droit à la moitié de cette somme soit 151 000€.

↳ **Si vous décidez de vendre vos biens immobiliers, il faudra attendre la vente effective pour mettre en place les formalités du divorce.**

**Cette vente antérieure au divorce ne vous dispense pas de payer au Trésor Public un droit de partage de 2.5% sur la valeur nette de votre patrimoine**

Exemple : les époux DUMOND sont mariés sous le régime de la communauté. Leur maison a été vendue 400 000€. Le prêt immobilier n'est pas terminé. Le capital restant dû est de 73 000€ Ils ont en outre des comptes épargne à hauteur de 37 500€ et deux véhicules

<b>Actif brut :</b>	Prix de vente de la maison	400 000€
	Epargne	37 500€
	Véhicule 1	12 000€
	Véhicule 2	18 000€
<b>Passif :</b>	Prêt dû	<u>- 73 000€</u>
<b>Actif net :</b>		<b>394 500€</b>

Les époux devront payer un droit de partage au moment de leur divorce à hauteur de 9 862€ (394 500€ x 2,5%) par moitié.



Sylvie Sorlin

avocat

au Barreau de Lyon

12, rue Dunois 69003 LYON  
Tél. 04 72 71 85 57

17 rue Centrale 69290 CRAPONNE  
Tél. 04 78 57 98 75

[sylvie-sorlin-avocat.fr](http://sylvie-sorlin-avocat.fr)

#### DOMAINES D'INTERVENTION :

- Droit de la famille : divorce, séparation, successions droit du travail, droit pénal,
- Réparation du dommage corporel, litiges entre particuliers...

Avocat formé aux modes amiables  
de résolution des conflits