

Logement et séparation

Logement et Séparation



- Le sort du logement pendant la procédure de divorce
- Qui paye les crédits du logement pendant la procédure de divorce ?
- L'époux qui reste dans le domicile conjugal doit-il payer une indemnité à son conjoint le temps de la procédure ?
- Conserver la jouissance du logement pendant la procédure constitue-t-il un avantage financier ?
- Le sort du logement après le divorce
- Le logement et le décès du conjoint
- Le conjoint survivant peut-il rester dans le logement après le décès de son conjoint si le logement ne lui appartient pas ou seulement pour partie ?
- Le conjoint survivant peut-il rester dans le logement après le décès de son conjoint si le logement était loué ?

Le sort du logement pendant la procédure de divorce

Dans le cadre d'un divorce, la première audience est importante et permettra de déterminer lequel des deux époux conservera le domicile conjugal jusqu'au prononcé du divorce. Votre avocat

vous aidera à justifier les raisons pour lesquelles vous souhaitez éventuellement conserver le logement.

Bien souvent, l'époux avec lequel les enfants restent, conserve le logement.

Le Juge attribue le domicile en fonction des intérêts sociaux et familiaux de la famille : l'ordonnance de non-conciliation attribue le domicile à l'un des deux époux, si le domicile conjugal est conservé.

Attention ! Le Juge précise si cette attribution est faite à titre gratuit ou non, c'est-à-dire si l'occupant devra une indemnité à l'autre époux qui n'est plus dans les lieux.

Qui paye les crédits du logement pendant la procédure de divorce ?

Le Juge désigne en principe l'époux qui devra assumer le remboursement des emprunts souscrits pour l'achat du domicile conjugal.

Ce n'est pas nécessairement l'époux qui conserve le logement.

Attention ! La charge de l'emprunt par un époux minore souvent le montant de la pension alimentaire qu'il verse pour l'entretien des enfants. En effet, ce paiement constitue une modalité de paiement de la pension alimentaire. Votre avocat vous conseillera afin de faire le bon choix entre la répartition des dettes et des demandes financières au titre de pensions alimentaires.

À savoir ! Ces modalités ne valent qu'entre les époux. Les arrangements prévus pour le paiement de l'emprunt ou du loyer concernent les rapports entre les époux et sont inopposables aux créanciers.

L'époux qui reste dans le domicile conjugal doit-il payer une indemnité à son conjoint le temps de la procédure ?

La question se posera dans le cas où l'immeuble appartient à l'autre conjoint ou lorsqu'il s'agit d'un bien commun ou indivis. Si le Juge a précisé que l'attribution est faite à titre gratuit l'occupant ne devra pas d'indemnité d'occupation à son conjoint.

Si le Juge n'a pas précisé que l'attribution est faite à titre gratuit, l'époux occupant devra une indemnité d'occupation (la moitié si le bien est commun ou indivis) correspondant aux droits de son conjoint.

Le montant de l'indemnité d'occupation correspond à la valeur locative du bien, c'est à dire au montant du loyer si le bien était loué.

Conserver la jouissance du logement pendant la procédure constitue-t-il un avantage financier ?

Oui : le Montant de la pension alimentaire versée pour l'entretien et l'éducation des enfants pourra être minoré pour tenir compte du fait que l'occupation du logement par le parent qui conserve la résidence des enfants est faite à titre gratuit.

Attention ! Occuper le domicile alors qu'il est attribué à titre gratuit par le Juge peut finalement coûter cher !

N'oubliez pas d'en déclarer la valeur locative (50 % si bien commun ou indivis) aux Services des Impôts puisque l'époux « évincé » peut en déduire de son côté la valeur, au même titre que le paiement d'une pension alimentaire et évitez ainsi de mauvaise surprise avec un redressement...

Le sort du logement après le divorce

Ière hypothèse : le logement appartient aux deux époux

Si le divorce est prononcé par consentement mutuel, les époux doivent avoir réglé le sort de leur logement avant le prononcé du divorce. Dès lors qu'ils possèdent des biens immobiliers en commun ou en indivision, ils doivent faire effectuer le partage de leurs biens par un Notaire.

Dans le cadre des autres procédures, à défaut d'accord entre les époux, le Juge peut :

- accorder à titre de prestation compensatoire le logement,
- attribuer à titre préférentiel le logement, à charge pour le bénéficiaire de payer une soulte à l'ex-époux,
- décider que le logement ne pourra pas être partagé pendant un délai maximum de 5 ans et qu'il restera en indivision (cas où il y a des enfants par exemple)

IIème hypothèse : le logement appartient en propre à un seul époux

A défaut d'accord entre les ex-époux, le Juge peut :

- accorder le logement à titre de prestation compensatoire,
- donner un bail sur le logement, renouvelable jusqu'à la majorité du plus jeune enfant.

Cette hypothèse est rare et votre avocat devra vous aider à justifier votre demande, par exemple lorsque le domicile conjugal constitue la résidence habituelle des enfants.

Le logement et le décès du conjoint

Durant l'année suivant le décès du conjoint, le conjoint survivant a droit à la jouissance gratuite de son logement (12 mois à compter du décès).

Le conjoint survivant peut-il rester dans le logement après le décès de son conjoint si le logement ne lui appartient pas ou seulement pour partie ?

Durant l'année qui suit le décès (pendant 12 mois), le conjoint peut rester dans le logement même s'il appartenait en propre à son conjoint décédé ou si le logement était un bien commun ou indivis.

Il a droit à **la jouissance gratuite** du logement et des meubles meublants.

Le conjoint survivant ne devra aucune indemnité pendant 12 mois à la succession (depuis la réforme sur les successions du 1er janvier 2007, ce droit s'applique même lorsque le logement était en indivision entre les époux et un tiers).

Le conjoint survivant peut-il rester dans le logement après le décès de son conjoint si le logement était loué ?

Le bail d'habitation se poursuit de plein droit au profit du conjoint survivant qui en devient titulaire exclusif, même s'il n'apparaissait sur le contrat de location.

A savoir ! Le conjoint survivant bénéficie d'un droit temporaire à la jouissance du logement, très

souvent ignoré, qui correspond à la jouissance gratuite du logement pendant 12 mois vis à vis de la succession de son conjoint décédé: il doit payer les loyers à son bailleur mais qui doivent lui être remboursés par la succession.