



L'enregistrement des investissements des époux liés à la propriété foncière

Un immeuble peut être acquis par un seul des époux ou par les deux ensemble (copropriété ou propriété commune). Quand les deux époux investissent des fonds propres, il peut en résulter des problèmes épineux en matière de régime matrimonial et de droits réels. Problèmes qu'il est toutefois facile de résoudre en appliquant les conseils suivants.

Investissements

S'agissant des investissements, (prix d'achat, prestations pécuniaires mais également participation aux travaux de construction, de rénovation ou d'entretien de la chose, remboursements de crédits, etc.), les fonds propres et le capital étranger nécessaire doivent être consignés par écrit aux fins de conversation de la preuve. Tous les justificatifs doivent être conservés soigneusement. Ces documents peuvent être d'une importance considérable en cas de décès, de divorce, de séparation, etc. La liste doit être périodiquement mise à jour et signée à chaque fois par les deux époux.

Les justificatifs des investissements qui en augmentent la valeur doivent également être conservés en cas d'aliénation de la chose, car ils sont nécessaires au calcul de l'impôt sur le gain immobilier, même après des décennies. Les fonds propres (en argent ou en nature) de chacun des époux se composent:

- soit des apports (biens apportés lors du mariage, ainsi que cadeaux et héritages),
- soit des acquêts (fortune acquise durant le mariage et rendements des apports).

Capital étranger

Le capital étranger (hypothèques, prêts, etc.) est également imputé à chaque masse de biens. Les fonds propres sont ultérieurement importants pour le calcul assez difficile d'éventuelles plus-values ou moins-values conjoncturelles, des participations majoritaires ou minoritaires entre les masses de biens et pour le principe des biens acquis en remploi (art. 164, 165, 206 et 209 CC).

Frais courants

Les frais courants de l'immeuble (intérêts hypothécaires, taxes annuelles, impôts et taxes, etc.) ne doivent pas figurer dans le tableau. Le législateur part en effet de l'idée d'un partenariat basé sur le soutien et la solidarité mutuels, qu'il stipule d'ailleurs dans l'art. 163 du Code civil : « *Mari et femme contribuent, chacun selon ses facultés, à l'entretien convenable de la famille. Ils conviennent de la façon dont chacun apporte sa contribution, notamment par des prestations en argent, son travail au foyer, les soins qu'il voue aux enfants ou l'aide qu'il prête à son conjoint dans sa profession ou son entreprise. Ce faisant, ils tiennent compte des besoins de l'union conjugale et de leur situation personnelle.* »



Société simple

En cas de propriété commune sous forme de société simple, la conclusion d'un contrat écrit est hautement recommandable. Le contrat de société doit contenir au minimum les éléments suivants :

- parties au contrat et description exacte de l'objet et des buts du contrat ;
- détermination de la participation d'origine (quote-part du financement) de chaque partie ;
- dispositions sur les décisions d'investissement à prendre (réparation principale, entretien, augmentation de la valeur, prestations en nature) ;
- dispositions sur le droit de renseignement et le droit de consultation ;
- dispositions sur la dissolution pour cause de mort, de divorce, de séparation, etc.
- dispositions sur la participation aux pertes (moins-value) et au bénéfice (plus-value) ;
- dispositions sur la dissolution et l'estimation subséquente de la valeur de la société ;
- dispositions financières en cas de dissolution ;
- lieu, date et signature des deux parties.

Pour éviter des injustices, il est recommandé de demander conseil à la division Fiduciaire & Estimations de l'USP. Le conseil permettra de mettre en évidence les conséquences financières de chacune des dispositions en cas de plus-value ou de moins-value.

