UCL Université catholique de Louvain

Faculté de droit et de criminologie (DRT)

La liquidation-partage du logement familial : questions choisies

Mémoire réalisé par
Anouchka Monseur

Promoteur
Maître Pierre Van den Eynde

Année académique 2014-2015
Master complémentaire en notariat

Table des matières

Introduction **3**

I. Qu'est-ce que la procédure de liquidation-partage ? **5**

II. L'attribution du logement familial lors du partage **6**

2.1 L'attribution du logement familial sous le régime matrimonial de la communauté **6**

L'attribution préférentielle **7**

Incidence de la clause d'apport sur la liquidation-partage **8**

Incidence de la clause de préciput sur la liquidation-partage **10**

2.2 L'attribution sous le régime matrimonial de la séparation de biens et de la cohabitation légale **12**

Remarque préliminaire **12**

Le statut des biens des époux mariés sous le régime de la séparation de biens et des cohabitants légaux **13**

Le statut de leur logement familial acquis en indivision **15**

Quel avenir pour le partage de leur logement familial indivis? **16**

L'enseignement qu'il faut en tirer **18**

III. L'indemnité d'occupation **19**

3.1 Qu'est-ce que l'indemnité d'occupation ? **19**

3.2 Indemnité d'occupation et devoir de secours : controverse **20**

3.3 Prise en compte des charges de l'entretien des enfants et des mensualités hypothécaires dans le calcul de l'indemnité d'occupation ? **23**

Les charges liées à l'entretien des enfants et l'indemnité d'occupation **23**

Le remboursement de l'emprunt hypothécaire et l'indemnité d'occupation **24**

3.4 L'indemnité d'occupation et l'attribution de l'immeuble à l'occupant lors du partage **25**

IV. La mise en vente publique, d'autorité par le notaire, du logement familial **26**

4.1 Quand le logement familial indivis doit-il être mis en vente publique dans le cadre des opérations de partage faisant suite à la séparation du couple ? **26**

4.2 Qui décide de cette mise en vente publique? **27**

Controverse **27**

Solution du législateur **29**

4.3 Le colicitant peut-il être l'adjudicataire et, dans l'affirmative, quelles seront les modalités de paiement du prix ? **29**

Position du problème **29**

Notre position **30**

Conclusion **32**

Bibliographie **33**

INTRODUCTION

Dans un article paru le 30 septembre 2014[1], le groupe « Sudpresse », se basant sur les statistiques du SPF Economie, écrivait qu'en 1960, on comptabilisait 1 divorce pour 15 mariages. En 2013, ce prorata était devenu d'1 divorce pour 2 mariages. Dès lors, le constat suivant se dresse à nous : avec l'évolution des mœurs, les procédures de liquidation-partage sont devenues de plus en plus courantes.

Sur le plan des définitions, liquider signifie : « préparer le partage, déterminer ce que contient le patrimoine commun, indivis et les patrimoines personnels, les profits et dettes, déterminer ce que les patrimoines propres peuvent reprendre du patrimoine commun, indivis et quelles sont les indemnités à régler entre les trois patrimoines »[2]. « Le partage consiste, quant à lui, à répartir l'actif net entre les ex-époux.»[3].

Lorsqu'un couple divorce, la case liquidation-partage est un passage obligé. Malheureusement, cette procédure prend un certain temps et les ex-époux peuvent être confrontés à de nombreux obstacles. Mais pourquoi cette procédure est-elle si lente et connait-elle tant d'obstacles ? La cause principale est sans aucun doute la simplicité des textes régissant la matière. En effet, les articles 1207 et suivants du Code judiciaire sont rédigés d'une façon assez minimaliste, laissant ainsi entrouvertes les portes à l'interprétation lorsqu'il s'agit d'appliquer ces concepts juridiques à la pratique.

Outre cette rédaction assez succincte, la complexité de la procédure elle-même, bien qu'améliorée par l'adoption de la loi du 13 août 2011[4], est également source de nombreuses controverses. Comme le souligne d'ailleurs à ce propos Jacques Van Compernolle[5] : « L'une des raisons de cette complexité provient de ce que, tout en étant seul qualifié pour trancher les

[1] www.sudinfo.be, « 24.872 divorces en Belgique en 2013 : dans 55% des cas, c'est la femme qui le demande. », 30 septembre 2014, F.DE.H.

[2] www.notaire.be

[3] CLAEYS D., « Divorce et succession : la pratique de la liquidation et du partage », Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2008, p.5.

[4] Loi du 13 août 2011 réformant la procédure de liquidation-partage judiciaire, M.B. 14 septembre 2011.

[5] J-F. TAYMANS et J. VAN COMPERNOLLE, « Les incidents du partage judiciaire :Problèmes concrets, solutions pratiques », Bruxelles, Bruylant, 2001, p. 11.

contestations, le tribunal n'est point compétent pour accomplir les opérations de liquidation-partage ; c'est là, précisément, la tâche du notaire commis, lequel opérera sous le contrôle du juge qui l'a désigné. Le notaire commis est ainsi investi d'une mission particulière. Il est tenu de résoudre toutes les difficultés rencontrées, en quelque sorte comme « juge » de première ligne, mais sans pouvoir les trancher ».

Par conséquent, la matière de la liquidation-partage suscite, à l'heure actuelle, de nombreuses questions et controverses. Ce travail visera en particulier trois de ces questions quant à la liquidation-partage des immeubles suite à la fin du couple. Premièrement, nous aborderons la question de l'attribution préférentielle et ses difficultés. Deuxièmement, nous analyserons la question de l'indemnité d'occupation. Enfin et troisièmement, nous nous demanderons si le notaire peut, d'autorité, décider de la mise en vente publique d'un immeuble ?

I. QU'EST-CE LA PROCEDURE DE LIQUIDATION-PARTAGE ?

Il s'agit d'une procédure qui, rappelons-le, peut être amiable ou judiciaire. En effet, comme le souligne le juge de paix de Mol[6], l'article 1205 du Code judiciaire ne fait pas obstacle à un partage amiable des biens. « Le partage amiable doit toutefois recueillir l'approbation du juge de paix et se dérouler sous sa présidence par le ministère d'un notaire si un mineur figure au rang des indivisaires (C.jud, art. 1206, al.1) »[7]. Il est donc inutile de recueillir l'autorisation préalable du juge de paix afin de procéder à la liquidation-partage.

Toutefois, ce travail se limitera à aborder la liquidation-partage judiciaire et plus spécifiquement celle de l'immeuble servant de logement familial lors de la séparation du couple.

La liquidation consiste en un acte établissant les comptes entre les parties (les ex-époux/cohabitants) et tranchant les litiges. Le partage, quant à lui, constitue la fin d'une indivision entre deux ou plusieurs personnes (in casu, les ex-époux/cohabitants) par la création de lots et l'attribution de ceux-ci à chacun des co-indivisaires[8].

Si ce processus peut paraître assez simple à la lecture de sa définition, il en est tout autre dans la pratique. En effet, la rédaction succincte des articles du Code judiciaire consacrés à cette procédure amène les praticiens à se trouver confrontés à de nombreuses interrogations. Ainsi, comme le souligne Jean-François Taymans et Jean Van Compernolle, « il en résulte que, trop souvent, apparaissent divers incidents dans le déroulement de la procédure, auxquels les notaires, les magistrats et les avocats, réagissent de manière parfois différente, voir contradictoire. Dès lors, les partages se prolongent dans le temps et la procédure devient incertaine, au détriment d'une bonne justice et au préjudice des personnes intéressées »[9]. L'expérience de mon stage a effectivement mis en exergue l'existence de cet aspect négatif de la procédure de liquidation-partage judiciaire. A titre d'exemple, lors d'un rendez-vous en

[6] J.P. Mol, 26 mai 2005, *T.not.*, 2005, 534.

[7] V. DEHALLEUX, « La liquidation-partage », in chroniques notariales, Bruxelles, Larcier, oct.2007, vol. 46, p. 140.

[8] D. CLAEYS, « Divorce et succession : la pratique de la liquidation et du partage », Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2008, p. 12-13.

[9] J-F. TAYMANS et J. VAN COMPERNOLLE, « Les incidents du partage judicaire: problèmes concrets, solutions pratiques », Bruxelles, Bruylant, 2001, quatrième de couverture.

présence du notaire liquidateur, des parties et de leurs avocats, aucun accord n'ayant été trouvé entre les parties pour ce qui concernait le partage de leur immeuble destiné au logement familial, le notaire dut informer les parties que ce désaccord mènerait certainement à une mise en vente publique de l'immeuble en question. Face à cette position du notaire, un des avocats s'est formellement opposé en précisant qu'il se fondait pour ce faire sur un arrêt rendu par la Cour de cassation. Vous l'aurez compris, la procédure qui avait pourtant déjà commencé il y a de nombreux mois, était encore loin d'aboutir. Ce cas pratique rencontré lors de mon stage représente de façon assez explicite les divergences pouvant exister entre notaires, avocats et magistrats, lesquels sont les acteurs principaux lors d'une procédure de liquidation-partage.

Les incidents pouvant être rencontrés tout au long de la procédure de liquidation-partage étant si nombreux, nous avons décidé de nous limiter à l'analyse de trois d'entre eux. Premièrement, nous aborderons la question de l'attribution préférentielle du logement familial ; deuxièmement, nous traiterons la question de l'éventuelle indemnité d'occupation et enfin, troisièmement, la question controversée de la mise en vente publique, d'autorité par le notaire, de l'immeuble destiné au logement familial.

II. L'ATTRIBUTION DU LOGEMENT FAMILIAL LORS DU PARTAGE

L'attribution préférentielle est « un droit de préférence demandé par ou accordé par jugement à l'un des copropriétaires, qui aura donc une priorité pour racheter la part de l'autre ou des autres »[10]. Il s'agit donc d'une exception au principe de l'égalité des époux (cohabitants légaux) dans le cadre du partage de leurs biens.

2.1 L'attribution du logement familial sous le régime matrimonial de la communauté

Lorsqu'on aborde la question du partage de l'immeuble, et plus précisément de celui qui abrite la résidence conjugale, à la suite de la séparation d'un couple marié sous le régime matrimonial de la communauté dans le cadre des opérations de partage, il faut avoir égard à

[10] D. CLAEYS, « Divorce et succession : la pratique de la liquidation et du partage », Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2008, p. 9.

l'existence éventuelle de clauses adoptées par le couple dans leur contrat de mariage. On pense notamment aux clauses d'apport et aux clauses préciputaires. En effet, la situation sera différente selon que l'on soit, ou non, en présence de clauses de partage inégal.

- L'attribution préférentielle

En l'absence de toute clause, l'époux souhaitant se voir attribuer l'immeuble, requêtera l'attribution préférentielle au juge de la liquidation. L'attribution préférentielle telle que visée à l'article 1447 du Code civil consiste en un droit de préférence demandé ou accordé par le juge à l'un des co-indivisaires, lequel aura donc une priorité pour racheter la part des autres indivisaires. Dans le cadre de la procédure de partage faisant suite à la séparation des conjoints, le juge décidera souverainement lequel des deux époux pourra se voir attribuer le logement familial par préférence. Pour ce faire, le juge se basera sur divers éléments tels que : une éventuelle profession exercée par l'un des époux dans ledit immeuble, la garde des enfants par un des deux époux, les facultés économiques de chaque époux,… Le critère des facultés économiques est important puisque celui des époux qui se verra attribuer le logement familial devra évidemment indemniser l'autre époux.

En présence, dans le contrat de mariage, de clauses particulières traitant du partage, le pouvoir de décision du juge se verra modifier puisqu'il devra tenir compte de ces dernières dans son jugement. De telles clauses sont assez répandues dans la pratique afin de pallier à certains effets du régime matrimonial de la communauté. In casu, il s'agit surtout de pallier au principe de l'égalité des époux lors du partage. En effet, en droit, la communauté est un régime matrimonial dans lequel tous les biens acquis durant le mariage appartiennent aux deux époux. Ceux-ci obtiennent le statut de « *biens communs* » à l'exception toutefois des biens acquis suite à un héritage par l'un des deux époux, ces biens lui seront propres. Il en va de même pour les biens acquis avant le mariage.

Dès lors, si le logement familial est un immeuble reçu en héritage par l'un des époux ou acquis avant leur mariage par ce même époux, de nombreux couples peuvent souhaiter apporter cet immeuble en communauté et, partant, il peut paraître logique que l'apportant souhaite se prémunir en cas de séparation afin d'être sûr de récupérer son bien lors du partage. Dans une telle hypothèse, le notaire conseillera aux époux d'adopter une clause d'apport voire une clause de préciput.

- Incidence de la clause d'apport sur la liquidation-partage

Mais, tout d'abord, qu'est-ce que la clause d'apport ? « Il s'agit, à titre principal, d'une clause dérogeant au droit commun de la composition des patrimoines en régime légal, puisque l'apport doit s'entendre de la convention matrimoniale consistant en un transfert, au patrimoine commun, d'un bien, qui, à défaut, serait demeuré propre à l'un des époux »[11].

Soucieux de protéger l'époux apporteur, comment le législateur a-t-il agi? En adoptant l'article 1455 du Code civil et en instituant ainsi une règle de partage s'appliquant spécifiquement en présence d'une clause d'apport, il s'agit du droit de reprise. Ainsi, l'époux apportant se voit octroyer la faculté, sauf clause contraire dans le contrat de mariage, de reprendre le bien apporté si ce dernier existe toujours en nature au jour de la dissolution du régime matrimonial. La valeur de ce bien sera toutefois imputée sur sa part puisque l'article 1455 du Code civil ne déroge pas au principe du partage par moitié des biens sur le plan économique mais uniquement à celle de l'égalité du partage en nature pour ce qui concerne la composition des lots de chacun des époux. Notons toutefois, qu'en cas d'apport limité à un montant, le droit de reprise se verra détrôner, sauf clause contraire, par un droit de récompense du patrimoine commun au profit du patrimoine propre de l'époux apportant en application de l'article 1454 du Code civil.

En présence de telles clauses d'apport lors de la procédure de liquidation-partage faisant suite au divorce du couple, il faut malheureusement constater que le notaire se trouve confronté à de nombreuses difficultés qu'il devra tenter de résoudre avec les parties afin d'éviter de les renvoyer devant le Tribunal. Une de ces difficultés est liée à la condition de présence du bien en *nature* dans le patrimoine au moment de la dissolution du régime, condition au droit de reprise se trouvant dans l'article 1455 du Code civil. Qu'entend le législateur par le terme *en nature* ? Faut-il entendre par là que l'immeuble ne doit avoir subi aucune transformation depuis le jour de son apport à la communauté ? La doctrine est partagée sur cette question. Certains auteurs[12] sont d'avis qu'aucune transformation ne doit être tolérée et d'autres[13] sont

[11] I. DE STEFANI, « L'incidence des clauses d'apport et de préciput » in *La liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 55.

[12] En ce sens : L. RAUCENT, *Les régimes matrimoniaux*, 3e éd., Louvain-la Neuve/ Bruxelles, Académia/ Bruylant, 1988, p. 282, n°340 *in fine*.

[13] Contra : H. CASMAN, « Toewijzing bij voorang na inbreng », note sous Anvers, 9 mars 2005, *Not. Fisc. M.*, 2006, p. 227; Cl. GIMENNE, "Modalités de l'apport: derogation à l'article 1455 du Code civil par abandon du

d'avis qu'il faut tolérer certaines transformations non importantes. Cependant, si l'on adopte cette dernière position, une autre difficulté apparait : qu'est-ce qu'une transformation non importante ? Par ailleurs, une autre question reste débattue et non tranchée par la doctrine : la reprise doit-elle se faire moyennant une indemnisation du patrimoine commun ? Face à ce flou entourant ces questions liées à l'attribution du logement familial, nous ne pouvons que conseiller aux futurs époux voulant opter pour une clause d'apport de la rédiger de façon suffisamment claire en étant précis quant aux modalités de leur apport. Une autre solution qui facilitera la tâche des époux et leur garantira une sécurité juridique renforcée, en évitant nombre de questions non tranchées relatives au droit de reprise, sera d'opter pour un apport sous condition résolutoire avec pour condition le divorce du couple. Il s'agit là « d'une manière d'échapper à la reprise du bien apporté, par imputation sur la part de l'apporteur »[14]. En outre, lorsqu'il s'agit du logement familial, cela signifie que l'apport est un immeuble, par conséquent, la condition résolutoire permet aussi aux époux d'éviter le paiement du droit d'enregistrement de 1% sur le partage de l'immeuble.

Face à la question de l'attribution du logement familial, le notaire liquidateur peut avoir à connaitre une autre difficulté : lorsqu'un époux peut bénéficier du droit de reprise et que l'autre peut se prévaloir de l'attribution préférentielle, en faveur de quel époux le notaire liquidateur devra-t-il se positionner ? Il s'agit d'une autre question controversée dans la doctrine. En effet, certains auteurs[15] sont d'avis que le droit de reprise doit avoir la préséance sur l'attribution préférentielle puisque le premier est une modalité de l'apport à la communauté alors que le deuxième est une des modalités du partage. Les auteurs qui s'opposent à cette vision des choses[16], affirment que l'attribution préférentielle doit primer le droit de reprise au motif de la nécessité de privilégier le maintien du cadre familial.

---

droit de reprise lors de la liquidation du patrimoine commun" in *Manuel de planification patrimoniale-Le couple-Décès*, livre 4, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 107.

[14] I. DE STEFANI, « L'incidence des clauses d'apport et de préciput », in *La liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 65.

[15] H. CASMAN, *Régimes matrimoniaux*, Kluwer,2006, n° IV. 2-4, p. 130 ; I. DE STEFANI, « L'incidence des clauses d'apport et de préciput », in *La liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 61 ; Gand, 6 novembre 2006, *N.J.W.*, 2007 et note G.Y. ; Bruxelles, 20 mai 2003, *J.L.M.B.*, 2004, p. 1184.

[16] D.CLAEYS, « Divorce et succession : La pratique de la liquidation et du partage », Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2008, p. 122.

- Incidence de la clause de préciput sur la liquidation-partage

L'attribution du logement familial peut également être influencée lorsque les époux ont adopté une clause de préciput. « La clause de préciput est une clause de partage inégal, permettant à un époux de prélever, avant tout partage, un ou plusieurs biens déterminés, ou une certaine quotité d'entre eux, ou encore une certaine somme d'argent, le solde des biens se partageant par moitié entre les époux. »[17].

A la différence de la clause d'apport et de son droit de reprise corrélatif, la clause de préciput permet à son bénéficiaire de prélever, lors du partage, l'objet dont il est question dans la clause sans devoir indemniser le patrimoine commun. Il s'agit donc ici d'un partage « hors-part », sauf convention contraire.

Cette clause est régie par les articles 1457 à 1460 du Code civil et était désignée, jusqu'il y a peu, comme une clause de survie. Ainsi, elle devenait caduque en cas de divorce et ne trouvait donc à s'appliquer qu'en cas de prédécès de l'un des époux. En effet, cette condition de survie, émise par le Code civil, faisait de la clause de préciput un avantage matrimonial qui, en raison de l'article 299 du Code civil, devenait en principe caduc en cas de divorce ou de séparation de corps. Nous nous permettons d'écrire au passé puisque la loi du 27 avril 2007[18] a, selon nous, remis en question ce principe de lier la clause de préciput à une condition de survie. En effet, cette loi a modifié l'article 299 du Code civil visant les effets du divorce. L'article étant désormais rédigé comme suit : « *Sauf convention contraire*, les époux perdent tous les avantages qu'ils se sont faits par contrat de mariage et depuis qu'ils ont contracté mariage ». Le libellé mystérieux de ce nouvel article 299 du Code civil, nous laisse penser[19] que le contrat de mariage peut, aujourd'hui, contenir une clause de préciput applicable en cas de divorce des époux introduit sous l'empire de la nouvelle loi de 2007.

Toutefois, la discordance existante entre les textes des articles 1457 et 1459 du Code civil et celui de l'article 299 du même Code nous laisse perplexe quant à la question suivante : si le divorce ne rend plus caduque une telle clause préciputaire, trouve-t-elle à s'appliquer

[17] I. DE STEFANI, « L'incidence des clauses d'apport et de préciput », in *La liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 67.

[18] Loi du 27 avril 2007 réformant le divorce, M.B. 07 juin 2007.

[19] *Contra* : A. DELIEGE, « L'état liquidatif », in *La liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 191.

immédiatement au moment du divorce ou faut-il, dans le respect des articles 1457 et 1459 du Code civil, suspendre la délivrance du préciput jusqu'au moment du prédécès de l'un des ex-conjoints ?

A ce sujet, nous sommes d'avis, au même titre d'ailleurs que la doctrine majoritaire[20], d'effectivement suspendre la délivrance du préciput. Pour ce faire, nous nous basons sur l'interprétation restrictive que donne la Cour de cassation, dans son arrêt du 23 novembre 2001[21], à l'avantage matrimonial. Ainsi, la Cour estime qu'il s'agit « d'un avantage procédant d'une clause de liquidation ou de partage du patrimoine commun, conçu comme un gain de survie pour son bénéficiaire ».

D'autres auteurs[22] estiment toutefois pouvoir délivrer le préciput immédiatement au moment du divorce. Le notaire suivant cette tendance veillera à établir une clause au libellé non-ambigu et excluant la condition de survie de son bénéficiaire.

Si de telles clauses d'apport ou de préciput, constituant des avantages matrimoniaux, peuvent être intéressantes en ce qu'elles permettent de pallier aux effets néfastes d'une libéralité, nous attirons ici votre attention car tel n'est pas toujours le cas. En effet, les articles 1458, 1464 et 1465 du Code civil convertissent l'avantage matrimonial en libéralité dans trois hypothèses.

Premièrement, l'article 1458 du Code civil énonce qu'en présence d'enfants descendants du mariage, si les époux ont une clause d'apport et une clause de préciput sur le même bien, la moitié de l'avantage matrimonial constitué sur ce bien sera considéré comme étant une donation faite à l'époux apportant. L'article 1458 du Code civil précise qu'il faut que l'époux prédécédé soit l'époux apportant.

Deuxièmement, l'article 1464 du même Code transforme, quant à lui, l'avantage matrimonial en libéralité lors de la combinaison d'une clause d'apport et d'une clause de partage inégal en présence d'enfants descendants du mariage. Pour être exacte, la libéralité se limitera à

[20] I. DE STEFANI, « L'incidence des clauses d'apport et de préciput », in *La liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 71.

[21] Cass., 23 novembre 2001, *Rev. Not.*, 2002, p. 318, et note Cl. Gimenne.

[22] L.ROUSSEAU, « clauses de préciput », in *Manuel de planification patrimoniale-Le couple-Décès*, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 127 et s. ; H.CASMAN, « Clause de partage inégal », in *Manuel de planification patrimoniale-Le couple-Décès*, Bruxelles, Laricer, 2009, p. 132.

l'excédent qu'aura recueilli le conjoint survivant par rapport à ce qu'il aurait dû recueillir lors d'une liquidation respectant le droit commun de l'article 1445 du Code civil.

Enfin, et troisièmement, l'article 1465 du Code civil protège les enfants issus d'une précédente union. Effectivement, l'article en question transforme en libéralité toute clause qui aurait pour effet de donner au conjoint survivant au-delà du disponible. De ce fait, tout ce qui n'aurait pas été liquidé en faveur du conjoint survivant, en appliquant le droit commun, sera considéré comme étant une libéralité.

Ainsi, s'agissant de l'attribution du logement familial ou de tout autre immeuble lors des opérations de partage d'un couple marié sous le régime matrimonial de la communauté, la sécurité juridique des parties ne pourra être renforcée que par l'intervention du notaire. En effet, celui-ci, soucieux de remplir de façon optimale son devoir de conseil, avisera dûment les parties des conséquences et incertitudes pouvant naître de leur choix. De ce fait, les parties judicieusement informées seront bien inspirées de demander au notaire qu'il leur rédige une clause de partage correspondant à leurs attentes et dont le libellé clair et précis exclura nombre de contestations ultérieures. De telles clauses auront l'avantage de ne pas laisser la décision de l'attribution du logement familial ou de tout autre immeuble dans les seules mains du juge du fond et, par conséquent, laisseront les époux maîtres de leurs attentes en ce qui concerne le partage de leur patrimoine des suites de leur éventuelle séparation.

2.2 L'attribution sous le régime matrimonial de la séparation des biens et de la cohabitation légale

- Remarque préliminaire

Nous nous permettons de débuter l'analyse de cette question par une remarque préliminaire : nous avons volontairement choisi de traiter de façon concomitante le sort à réserver à l'immeuble indivis servant de logement familial en cas de partage faisant suite à la séparation du couple marié sous le régime de la séparation des biens et la même hypothèse appliquée aux cohabitants légaux.

Ce choix est guidé par le constat suivant : que ce soit en régime matrimonial de séparation des biens ou dans le cadre d'une cohabitation légale, les dispositions du Code civil sont pauvres voir absentes. Le régime conventionnel de la séparation de biens est régi par les articles 1466

à 1469 du Code civil et la cohabitation légale est, quant à elle, régie par les articles 1475 et suivants du même Code.

Ainsi, lorsqu'on vise le partage de leurs biens, en l'absence de conventions adoptées par les époux ou cohabitants, nous pourrions presque oser dire que nous nous trouvons face à un vide juridique. En effet, le principe de l'attribution préférentielle trouve sa source dans l'article 1447 du Code civil, article qui s'inscrit dans le cadre du régime légal de communauté. Par conséquent, l'époux marié sous le régime de la séparation des biens ou le cohabitant légal ne pourra s'en prévaloir au moment du partage. Qui plus est, comme le souligne Didier Claeys[23], une lecture a contrario de l'article 1469 du Code civil nous confirme cette impossibilité d'invoquer l'attribution préférentielle en dehors du régime matrimonial de communauté.

- <u>Le statut des biens des époux mariés sous le régime de la séparation de biens et des cohabitants légaux</u>

Dès lors, qu'en est-il du sort de la résidence conjugale amenée à être partagée? Le régime de la séparation de biens tout comme celui de la cohabitation légale, n'a pas pour effet de modifier le statut des biens et des dettes de chaque époux ou cohabitant. Partant, « leurs patrimoines demeurent juridiquement distincts pendant la vie cohabitante en sorte que, dans le principe, les acquêts réalisés par chacun des cohabitants, pendant la vie commune, leur demeurent personnels ou propres »[24]. Attention toutefois à l'article 1478, alinéa 3 du Code civil qui établit une exception en prévoyant qu'à défaut de pouvoir prouver la propriété de biens, ceux-ci seront présumés être en indivision entre les cohabitants. Pour ce qui est du régime de séparation de biens, l'article 1468 du Code civil dispose que la présomption d'indivision ne vise que les biens meubles.

Le problème du partage de l'immeuble ne se posera donc qu'en cas d'indivision sur ce dernier. En effet, si un seul des époux ou des cohabitants légaux en est propriétaire, la question s'analysera plutôt sous l'angle des comptes entre époux ou cohabitants. Sur ce point, nous nous permettons de mettre l'accent sur une pratique répandue au sein de la doctrine et de la jurisprudence. « En pratique, lorsqu'il s'agit du financement du *logement familial* du

[23] D.CLAEYS, « Divorce et succession : La pratique de la liquidation et du partage », Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2008, p. 122.

[24] « Commentaire pratique » in *Liquidation et partage*, Tome II, Titre VI, Kluwer, Waterloo, supplément 8:septembre 2009, p. 7.

couple, une bonne partie de la doctrine, suivie en cela par la jurisprudence, tend à considérer qu'il n'y a jamais- ou rarement- de comptes à faire entre les cohabitants »[25]. En effet, ils considèrent que si l'un finance l'immeuble au-delà de sa part indivise, c'est pour compenser ce que l'autre aura assumé en plus grande proportion les charges du ménage telles que visées, pour les cohabitants légaux, aux articles 1477 et 1478 du Code civil et, pour les époux mariés sous le régime de la séparation de biens, aux articles 215, 217 et 221 de ce même Code. Ce principe ressort d'un arrêt fondamental rendu par la Cour de cassation le 22 avril 1976[26] où la Cour y autorisa le juge du fond à considérer que le financement de l'acquisition de la résidence principale de la famille constitue une obligation entrant dans la définition des charges du ménage telles que visées à l'article 221 du Code civil. Toute la question sera donc de déterminer où commence et où s'arrête la notion de contribution aux charges du ménage.

Cernant toute la difficulté pouvant découler de l'interprétation de cette notion, nous ne pouvons donc que conseiller aux époux et cohabitants d'opter en faveur de clauses réglant le sort des comptes, à établir entre eux, relatifs à leurs acquisitions en cas de séparation ultérieure. En suivant ce conseil, les parties éviteront de devoir se lancer sur le chemin hasardeux de la théorie de l'enrichissement sans cause où « l'insécurité juridique est grande, non tellement parce que le juge du fond *abuserait* de ses prérogatives, mais parce que chaque situation est spécifique et que, partant, la réceptibilité du juge est tout à fait factuelle »[27] . A titre d'exemple, les époux et cohabitants pourront prévoir la clause suivante pour ce qui concerne l'achat personnel de leur logement principal de la famille :

« *Si l'immeuble servant de logement principal de la famille a été acquis au nom d'un seul des époux, le remboursement des intérêts de l'emprunt, effectué par l'un ou l'autre des époux pour l'acquisition, l'entretien et l'amélioration dudit immeuble, sera de manière irréfragable, effectué au titre de la contribution aux charges du mariage. Par contre, et à défaut de convention écrite contraire, l'époux non-propriétaire aura, à charge de son conjoint, à la dissolution du régime, une créance égale à la part de financement qu'il a assumée dans le*

[25] « Commentaire pratique » in *Liquidation et partage*, Tome II, Titre VI, Kluwer, Waterloo, supplément 8:septembre 2009, p. 11.

[26] Cass,. 22 avril 1976, Pas., 1976, I, p. 914.

[27] « Commentaire pratique » in *Liquidation et partage*, Tome II, Titre VI, Kluwer, Waterloo, supplément 8:septembre 2009, p. 18.

remboursement du capital emprunté, quel que soit son mode de financement (par revenus ou des capitaux propres), revalorisée selon les principes de l'article 1435 du Code civil »[28].

- Le statut de leur logement familial acquis en indivision

Fermons cette parenthèse quant aux comptes entre époux pour en revenir au cas qui nous préoccupe : le partage du logement familial acquis en indivision par les époux mariés sous le régime matrimonial de la séparation de biens ou par des cohabitants légaux. Le régime applicable sera celui de l'indivision : on appliquera donc l'article 815 du Code civil énonçant que nul ne peut être tenu en indivision et peut donc requérir la sortie d'indivision à tout moment, hormis quelques exceptions[29]. Par conséquent, et à la lecture de l'article 1469 du Code civil, deux hypothèses sont envisageables : soit les époux se mettent d'accord sur ce point de la procédure de liquidation-partage ou s'étaient déjà mis d'accord par l'intermédiaire d'une clause au sein de leur contrat de mariage ou de leur convention de cohabitation légale. Dans ce cas, l'un des deux reprendra la part de l'autre par l'intermédiaire d'une cession de droits indivis. Ceci aura pour avantage que l'époux cessionnaire ne devra pas payer des frais équivalents à ceux d'une acquisition, notamment en ce qui concerne les droits d'enregistrement qui ne seront que de 1% de la valeur de l'immeuble. Nous profitons de l'occasion pour rappeler que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. « Ce principe essentiel repris à l'article 1134 du Code civil est également applicable dans le cadre d'une procédure judiciaire. Nonobstant l'introduction d'une action en partage judiciaire, cette procédure comprend dans la majorité des cas, un volet contentieux et un volet amiable »[30]. La deuxième hypothèse est celle des ex-époux ou cohabitants, n'étant pas d'accord sur le partage. Il faudra alors procéder à un partage judicaire où le juge pourra soit attribuer l'immeuble en nature à l'un d'eux en se basant sur les comptes entre eux et donc

[28] Ph. DE PAGE, « La séparation des biens-Jurisprudences récentes », in *La liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 226.

[29] *Exceptions au principe selon lequel nul ne peut être tenu en indivision :* Article 815, alinéa 2 du Code civil, dans le cas d'une convention d'indivision ; Article 1477, §2 du Code civil concernant le logement familial des cohabitants légaux.

[30] P. VAN DEN EYNDE, « Procès-verbal d'ouverture des opérations », in *les incidents du partage judiciaire : problèmes concrets et solutions pratiques,* Bruxelles, Bruylant, année, 2001, p. 32.

sur une éventuelle soulte plus raisonnable dans le chef de l'ex-époux, cohabitant attributaire[31], soit décider, en cas de désaccord des parties, que le bien n'est pas commodément partageable et ainsi opter pour une mise en vente publique de ce dernier. Dès lors, l'époux colicitant souhaitant se voir attribuer le bien devra se présenter à la vente publique comme un simple potentiel adjudicataire.

- Quel avenir pour le partage de leur logement familial indivis ?

Pour les époux mariés sous le régime de la séparation des biens ou les cohabitants légaux n'ayant pas conclu de clauses pouvant emporter des effets semblables à ceux de l'attribution préférentielle, peut-être pourrions-nous imaginer que dans un avenir plus ou moins proche le législateur puisse leur étendre le principe de l'attribution préférentielle ? Nous en doutons fortement pour deux raisons : premièrement, une tentative a déjà été faite et refusée en 1999 et deuxièmement, la Cour constitutionnelle a jugé en 2013 que cette différence de traitement n'était pas discriminatoire. En effet, le 21 avril 1999, la Commission de la justice a pris position sur la question en rejetant la proposition de loi étendant la faculté d'attribution préférentielle dans le cas de décès et de divorce d'époux mariés sous le régime de la séparation de biens[32]. Les arguments principaux furent que : « on peut supposer qu'après mûre réflexion, les partenaires, pleinement conscients des risques possibles, ont opté pour le régime de la séparation des biens. En outre, il est possible de modifier le régime matrimonial au cours du mariage et de l'adapter à l'évolution des besoins ». Notons toutefois qu'avec l'évolution de notre société, ce changement pourrait un jour être adopté, surtout lorsqu'on sait que, déjà en 1999, la proposition de loi avait été rejetée sur le fil par seulement 5 voix contre 4 et 1 abstention. Néanmoins, plus récemment, en 2013, la Cour constitutionnelle[33] fut saisie d'une question préjudicielle tendant à savoir si l'on ne pouvait pas considérer cette différence de traitement, entre les couples sous le régime matrimonial de la communauté et ceux sous le régime de la séparation des biens, comme étant discriminatoire. Lors de sa réponse concluant

[31] V*oy. notamment en ce sens :* Liège, 26 novembre 1992, inédit, R.G., n° 29.476/92 qui autorise une dation en paiement dans le cadre d'opérations de liquidation.

[32] Projet de loi étendant la faculté d'attribution préférentielle dans les cas de décès et de divorce d'époux mariés sous le régime de la séparation de biens, Doc. Parl., Sén., sess.1998-1999, Rapport fait au nom de la Commission de la Justice par M.BOURGEOIS, n° 1-1243/2.

[33] C.C., 7 mars 2013, n° 28/2013

à sa non-discrimination, la Cour sembla se fonder sur les mêmes arguments que ceux des ministres rejetant la proposition de loi en 1999. Ainsi, la Cour précisa que :

- *« B.2.1. La disposition en cause fait partie du paragraphe 5 (« Du partage ») de la section V (« De la dissolution du régime légal ») du chapitre II (« Du régime légal ») du titre V (« Des régimes matrimoniaux ») du livre III (« Manières dont on acquiert la propriété ») du Code civil. Son champ d'application est donc limité au partage du patrimoine commun. Eu égard à l'article 1451 du Code civil, il ne s'agit pas seulement du patrimoine commun dans le régime légal, mais également de tout régime dérogatoire comprenant un patrimoine commun, comme le régime de la communauté universelle.*

- *B.2.2. La disposition en cause ne s'applique qu'aux biens de la communauté : l'attribution préférentielle ne peut porter sur un bien du patrimoine propre d'un des ex-conjoints.*

  La disposition en cause ne s'applique pas davantage aux biens qui n'entrent pas dans le patrimoine commun des conjoints mariés sous le régime légal ou sous un autre régime de communauté, mais dont ils sont propriétaires indivis.

  Eu égard notamment à sa place dans le Code civil, la disposition en cause ne s'applique pas non plus au logement familial ou à l'immeuble servant à l'exercice de la profession, dont des conjoints mariés sous le régime de la séparation de biens sont propriétaires indivis.

  Les conjoints auxquels les articles 1446 et 1447 du Code civil ne sont pas applicables peuvent cependant choisir de déclarer, dans leur contrat de mariage, que ces dispositions sont d'application.

- *B.4.1. La différence de traitement en cause repose sur un critère objectif, à savoir le choix par les conjoints d'un régime matrimonial avec ou sans patrimoine commun. Lorsque des personnes mariées sous un régime prévoyant un patrimoine commun acquièrent ensemble un logement familial, celui-ci entre dans le patrimoine commun.*
  Lorsque des personnes mariées sous un régime de séparation de biens acquièrent ensemble un logement familial, elles sont indivisaires de ce bien. Le droit

commun de la copropriété s'applique à cette indivision, et non les règles relatives au régime matrimonial légal.

- *B.6.1. En instituant le régime matrimonial légal, le législateur a entendu réaliser un équilibre entre, d'une part, la solidarité propre au mariage et, d'autre part, l'autonomie des deux conjoints, laquelle est liée à l'objectif d'émancipation juridique de la femme poursuivi par le législateur.*

  Le choix en faveur d'un régime de séparation de biens implique un écart, autorisé par le législateur, par rapport à cet équilibre, les époux optant pour une solidarité moindre et pour une autonomie accrue. Ce choix a pour effet de réduire à un minimum les effets patrimoniaux du mariage.

- *B.6.2. La liberté contractuelle est une des caractéristiques les plus fondamentales du droit matrimonial secondaire. Les époux qui choisissent un régime de séparation de biens dérogent de leur plein gré au régime matrimonial légal, de sorte qu'ils doivent également être réputés accepter les effets de ce choix.*

  Cette acceptation concerne tout autant le risque que l'un des deux partenaires, qui a été moins actif sur le plan professionnel en raison de la répartition des tâches du ménage et a, de ce fait, dans une moindre mesure pu constituer un patrimoine propre, se retrouve, après la dissolution du mariage, dans une situation financière délicate, que le risque de perdre, par suite de l'inapplicabilité de la disposition en cause, une garantie contre l'abus par un des ex-conjoints du droit de mettre le logement familial en vente publique, garantie qui, si la disposition en cause était applicable, se traduirait par une appréciation de fait, par le juge, de tous les intérêts sociaux et familiaux en cause.

  Il relève du devoir d'information incombant au notaire de signaler expressément certains risques aux époux qui souhaitent opter pour un contrat de mariage sous le régime de la séparation de biens ».

➢ <u>L'enseignement qu'il faut en tirer</u>

En conclusion, à la lecture de ce qui vient d'être développé, nous nous permettons de poser le conseil suivant : que ce soit pour les époux mariés sous le régime de la communauté, ceux

mariés sous le régime de la séparation des biens ou pour les cohabitants légaux, les parties ne seront que trop bien inspirées en adoptant des clauses, conventions, prévoyant de manière claire et précise le sort à réserver à leur immeuble indivis destiné au logement familial au cas où une séparation se concrétiserait. Attention néanmoins à ce que ces clauses, conventions, respectent le régime primaire établi aux articles 215, 217 et 221 du Code civil auxquels renvoient les articles 1477 §2, 1477 §3 et 1478 du Code civil pour ce qui concerne la cohabitation légale.

III. L'INDEMNITE D'OCCUPATION

3.1 Qu'est-ce que l'indemnité d'occupation ?

Il s'agit, comme son nom l'indique, d'une indemnité égale à la valeur locative de l'immeuble, due par l'indivisaire jouissant du bien, objet de l'indivision. Ce principe vise toutes les indivisions et s'appliquera donc au compte d'indivision, quel que soit le type de contrat de mariage. Comme le précise Jean-Louis Renchon[34], en Belgique, même s'il n'y a pas un arrêt qui ait une force équivalente à celui rendu le 15 février 1973 de la Cour de cassation de France[35], la règle est actuellement inscrite de manière indubitable dans notre ordre juridique. Celle-ci trouve son fondement dans la doctrine[36] et la jurisprudence[37], qui, unanimement, ont raisonné de la sorte : celui qui occupe l'immeuble a une jouissance gratuite tandis que le ou les autres indivisaires ont un logement coûteux. Le fondement de ce principe de l'indemnité d'occupation se retrouve également dans la théorie de l'enrichissement sans cause, laquelle constitue un principe général de droit construit autour de l'adage « Nul ne peut s'enrichir au

[34] J-L. RENCHON, « Les problèmes liés à la liquidation : indemnité d'occupation d'un immeuble commun ou indivis », in *La pratique du partage* judiciare, E-story-scientia, p. 56.

[35] Cass. Fr., 15 février 1973, *Rép, Not. Défr*., 1975, n° 30.858, p. 235.

[36] E. VIEUJEAN, « Examen de jurisprudences, personnes », *R.C.J.B.*, 1978, p. 356, n° 119 ; J-E. BEERNAERT, « Les indemnités d'occupation », *Rev. dr. U.L.B.*, 2003, pp. 149 à 155 et sp. p. 152.

[37] Liège, 20 mars 1979, *Rev. Trim. Dr. Fam*., 1982, p.120 ; Mons, 10 janvier 1983, *Pas*., 1983, II, p. 20, Bruxelles, 29 novembre 1984, *Rev. Trim, Dr. Fam*., 3-4/1985, p. 363 ; Cass., 4 mai 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 11 ; Cass., 18 mai 2009, *R.W.*, 2009-2010, p. 1132.

détriment d'autrui »[38]. Une autre source de ce principe de l'indemnité d'occupation est l'article 577-2 §3 du Code civil. Cet article visant la copropriété, énonce que chaque copropriétaire participe aux droits et aux charges de la copropriété en proportion de sa part. Enfin, ce principe trouve également sa raison d'être dans l'article 577-2 §5, alinéa 1 du Code civil concernant, lui aussi, la copropriété. Cet article octroie à chaque indivisaire le droit de jouir de manière égale du bien indivis. Il est, en conséquence, logique qu'une indemnité soit versée à la masse afin de compenser cet usage exclusif par un des indivisaires. Appliqué à la question du logement familial occupé par un des époux durant la procédure de divorce, cela revient à dire que celui des époux qui jouit, après la demande en divorce, d'un immeuble indivis, doit à l'autre une indemnité d'occupation égale à la valeur locative dudit immeuble. Il s'agira alors d'un revenu indivis qui viendra accroître la masse de l'indivision. Dans cette analyse, on retrouve la notion d'équité voulue par la jurisprudence et la doctrine.

Si ce principe, édicté par la jurisprudence et la doctrine, peut paraître clair, la pratique de la liquidation nous démontre qu'il n'en est malheureusement rien. En effet, nombre de difficultés afférentes à cette question apparaissent lorsque les acteurs de la procédure de liquidation confondent les comptes d'indivisions concernant les relations patrimoniales entre conjoints et les comptes de créances alimentaires. De cet amalgame, surgit également une controverse quant à la répartition des compétences entre le juge des référés, celui de la liquidation et le notaire. Analysons à présent quelques-unes de ces controverses.

3.2 Indemnité d'occupation et devoir de secours : controverse

Le devoir de secours, tel que visé à l'article 213 du Code civil, est un effet du mariage, qui consiste en « une obligation alimentaire visant à fournir au conjoint le moins aisé les ressources nécessaires pour participer au niveau de vie du conjoint le plus aisé. A la différence d'une obligation alimentaire de droit commun, le devoir de secours n'exige pas la preuve par le créancier d'un état de besoin, mais celle d'une disparité de niveau de vie[39]. Il détermine le niveau de vie auquel chaque époux peut prétendre, en principe la moitié des revenus cumulés »[40]. Le devoir de secours peut donc constituer un tempérament au principe

[38] C.MAAR, « L'enrichissement sans cause : un fondement d'équité sous une apparente rigueur », in *Les sources d'obligations extracontractuelles*, Bruges-Bruxelles, La Charte, 2007, p. 209.

[39] Ainsi jugé par la Cour de cassation : Cass., 2 juin 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 1138.

[40] Y-H. LELEU, « Droit des personnes et des familles », Bruxelles, Larcier, 2010, 2e éd., p. 364.

de l'indemnité d'occupation en ce que cet effet du mariage subsiste jusqu'à la dissolution de celui-ci. Par conséquent, le devoir de secours est toujours d'application durant la procédure de divorce. Suivant ce raisonnement, la doctrine et la jurisprudence ont débattu sur la question suivante : l'occupation, par l'un des époux, du logement familial durant l'instance en divorce peut-elle être déclarée gratuite par le juge des référés ? Ceci reviendrait à considérer qu'il s'agit d'une exécution en nature du devoir de secours si, toutefois, un secours est dû à l'occupant en se basant sur les revenus respectifs des conjoints.

Si cette question a rapidement connu une réponse affirmative, la portée de cette décision d'occupation gratuite rendue par le juge des référés a longtemps été controversée. En effet, si la jurisprudence[41] a tendance à reconnaitre un droit d'occupation gratuite à titre de compensation d'une provision alimentaire, la portée définitive ou non de telles décisions reste controversée. Sont-elles définitives et, en d'autres termes, lient-elles le juge du fond et le notaire liquidateur ? Durant de longues années, une tendance minoritaire considérait que la décision du juge des référés accordant l'occupation gratuite était définitive et ne pouvait, par conséquent, être remise en cause par le juge de la liquidation et le notaire liquidateur.

Nous ne sommes pas de cette opinion. En effet, se ralliant à la tendance majoritaire, nous sommes d'avis que les partisans de cette tendance minoritaire omettent sans doute de distinguer les comptes d'indivision, se clôturant au jour du divorce, des comptes alimentaires se perpétuant après le prononcé du divorce.

Selon nous, il faut réserver le sort des comptes d'indivision au notaire liquidateur et au juge de la liquidation, car le président n'est pas toujours à même, au moment où il statue sur les mesures urgentes et provisoires, d'intégrer dans le calcul tous les revenus des biens indivis qui ne pourront être déterminés qu'ultérieurement. Par conséquent, il est nécessaire d'attendre le stade de la liquidation pour trancher définitivement la question. Il faut donc réserver au juge de la liquidation et au notaire liquidateur, le pouvoir de requalifier l'occupation, même décrétée gratuite au provisoire, en avance sur revenus indivis.

Fort heureusement, la controverse fut tranchée en ce sens par la Cour de cassation le 27 avril 2001[42]. La Cour y valide l'interdiction de reconnaitre une portée définitive aux ordonnances

[41] Civ. Bruxelles, 16 octobre 1987, *Rev. trim. dr. fam.*, 1988, p. 98 ; Cass. Fr., 7 juin 1989, *Rép. Defrénois*, 1990, p. 685 ; Bruxelles, 14 avril 1987, *Pas.*, 1987, II, p. 154.

[42] Cass., 27 avril 2001, *Pas.*, 2001, I, p. 715.

provisoires relatives à l'occupation du logement indivis dans le cadre des opérations de liquidation[43].

Toutefois, il semblerait que quelques juges[44] persistent à se joindre à cette tendance minoritaire en liant le notaire liquidateur et le juge de la liquidation à la décision du juge des référés. Nous pouvions espérer que l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 2 février 2012[45] rallie la jurisprudence récalcitrante à la tendance majoritaire. Malheureusement, malgré cet arrêt précisant « qu'il est de la compétence et de l'obligation du notaire liquidateur de qualifier définitivement les allocations provisoires soit de provisions alimentaires, soit d'avances sur revenus indivis, sans être lié par les termes des ordonnances provisoires »[46], toutes les juridictions ne s'y résolvent toujours pas[47].

Gageons cependant que la loi du 30 juillet 2013[48] ayant pour objet la refonte des mesures provisoires et créant le tribunal de la famille puisse faire évoluer les choses. Avec le temps, cette jurisprudence récalcitrante changera peut-être son fusil d'épaule afin de contribuer à une meilleure sécurité juridique pour les époux.

[43] Pour plus de détails, voy. not. : Y-H. LELEU, note sous Cass., 27 avril 2001, *Rev. trim. dr. fam.*, 2003, p. 613.

[44] Bruxelles, 16 février 2006, *Rev. trim. dr. fam.*, 2006, p. 593 ; Anvers, 24 mai 2005, *Div. Act.*, 2006, p. 84, obs. H. VANDERVELLEN et Fr. CHRISTIAENS ; Liège, 23 mai 2005, *J.L.M.B.*, 2006, p. 1004, note M.D.

[45] Cass., 2 février 2012, *Act. Dr. fam.*, 2013, p. 63, *Pas.*, 2012, I, p. 243, *R.A.B.G.*, 2012, p. 817, note A. RENIERS, *T. Fam.*, 2012, p. 207.

[46] Y-H. LELEU, « Droit des personnes et des familles », Bruxelles, Larcier, 2015, pt. 228.

[47] Appliquent la méthode formelle d'imputation : Mons, 22 mars 2010, *Rev. trim. dr. fam*., 2011, p. 367 ; Mons, 6 février 2006, *Act. Dr. Fam*., 2008, p. 209 ; Civ. Arlon, 3 mars 2006, *Rev.trim dr fam*., 2007, p. 1276 ; Gand, 24 mars 2005, *T. Not*., 2005, p. 481 ; Anvers, 25 juin 2003, *N.J.W*., 2004, p. 88, note Rdc., *R.G.D.C*., 2007, p. 246. N'appliquent pas cette méthode : Liège, 5 mai 2009, *Rev. trim. dr.fam*., 2010, p. 1057 ; Bruxelles, 13 mars 2002, *Rev. trim.dr.fam*., 2004, p. 125 ; Gand, 8 janvier 1999, *T. not*., 2000, p. 308 ; Liège, 23 mai 2005, *J.L.M.B*., 2006, p. 1004.

[48] Loi du 30 juillet 2013 portant création d'un tribunal de la famille et de la jeunesse, M.B., 17 septembre 2013.

3.3 Prise en compte des charges de l'entretien des enfants et des mensualités hypothécaires dans le calcul de l'indemnité d'occupation ?

- Les charges liées à l'entretien des enfants et l'indemnité d'occupation

Dans une même logique que celle du devoir de secours, la majorité des juges des référés intègrent les charges liées à l'entretien des enfants dans le compte d'indivision afin de rendre leur décision afférente au montant de l'indemnité d'occupation qui sera due par l'époux occupant.

Notre avis sur une telle pratique n'est pas tranché. En effet, d'un côté, sur le plan théorique, nous nous y opposons, car cela reviendrait à mélanger divers éléments hétérogènes. Hétérogènes, puisque du point de vue de la prise en charge de l'entretien des enfants, il s'agit du devoir d'entretien des enfants visé à l'article 203 du Code civil. Ce devoir, à l'inverse du compte d'indivision, est un devoir durable qui ne se trouve affecté ni par le divorce ni par le partage. D'un autre côté, sur le plan pratique, nous ne pouvons que cautionner une telle pratique eu égard à l'équité qui la fonde. Nonobstant ces éléments, il est conseillé que le juge statuant au provisoire précise si sa décision d'accorder une occupation gratuite est rendue à titre alimentaire ou non et, le cas échéant, « si cette pension alimentaire en nature est accordée pour partie pour les enfants, la proportion devrait être précisée »[49]. A défaut, la tâche délicate de l'interprétation de ces décisions rendues au provisoire reviendra aux juges et notaires liquidateurs qui, une fois n'est pas coutume, se verront confrontés à des difficultés venant altérer la sécurité juridique des parties.

Ainsi, nous nous permettons d'émettre un jugement critique quant aux arrêts n'allant pas dans ce sens. Citons notamment l'arrêt du 8 janvier 1999 rendu par la Cour d'appel de Gand[50] qui, après avoir considéré que la pension alimentaire payée pour les enfants n'était pas un revenu pour l'épouse et est due sur la base indépendante que constitue l'article 203 du Code civil, a conclu, à tort, que l'indemnité d'occupation ne devait pas être mise à charge de l'épouse si le juge des référés avait disposé que le logement conjugal devait être habité par l'épouse et les enfants sans indemnité.

[49] A. DUELS, J-C. BROUWERS et Q. FISHER, « Le droit du divorce », Bruxelles, Larcier, 2009, 4e éd., p. 245.

[50] Gand, 8 janvier 1999, *T. not.*, 2000, p. 308.

- Le remboursement de l'emprunt hypothécaire et l'indemnité d'occupation

Sur cette question, nous tenons un raisonnement semblable.

D'une part, nous estimons devoir condamner une telle pratique puisque le juge des référés incluant le critère du remboursement des mensualités hypothécaires dans le calcul du montant de l'indemnité d'occupation omet de faire une distinction importante. Il faut en effet distinguer le compte d'indivision dont relève l'indemnité d'occupation et, la masse à partager dont relève le remboursement de l'emprunt hypothécaire commun. Cet amalgame doit, à notre avis, être évité, car, comme le souligne Yves-Henri Leleu, il faut éviter d'assimiler les mensualités hypothécaires aux frais de logement parce qu'« une telle option inciterait le notaire ou le juge liquidateur à imputer l'amortissement de l'emprunt sur la part des revenus indivis du créancier de l'allocation provisoirement alimentaire, ou le tribunal statuant au provisoire à décider de diminuer l'allocation provisoirement alimentaire si le débiteur de celle-ci (doit) rembourse(r) en outre l'emprunt hypothécaire. Or rembourser l'emprunt du logement commun dégrève le capital, concerne la masse à partager et non le compte d'indivision »[51].

D'autre part, la pratique nous pousse à tolérer une telle tendance en raison des avantages pratiques qu'elle procure au couple eu égard à l'importance qu'occupe la charge de l'emprunt au passif. Qui plus est, la Cour de cassation[52] semble se rallier à cette opinion en considérant que le remboursement des mensualités hypothécaires doit s'analyser comme étant une mesure de répartition de la contribution au devoir de secours entre époux durant la période de l'indivision.

Néanmoins, si la pratique nous contraint à admettre de telles décisions, il est toutefois essentiel que le juge des référés n'octroie pas un caractère définitif à son jugement afin que le notaire liquidateur, travaillant sous le contrôle du juge de la liquidation puisse trancher la question et, ainsi, déterminer s'il s'agit d'un revenu indivis ou d'une pension alimentaire. Nous critiquons donc vivement les jugements octroyant ce caractère définitif, tel que l'arrêt de la Cour d'appel de Liège du 23 mai 2005[53]. Dans cette affaire, la Cour, statuant en appel

[51] Y-H. LELEU, « Droit patrimonial des couples », Bruxelles, Larcier, 2015, point 230.

[52] Cass., 2 février 2012, *Act. Dr. fam.*, 2013, p.63, *Pas.*, 2012, p. 243.

[53] Liège, 23 mai 2005, *J.L.M.B.*, 2006, p. 1004, note M.D.

d'une ordonnance rendue en référés, concluait que « l'intimé ne pourra réclamer à l'appelante ni indemnité d'occupation, ni participation au remboursement du prêt hypothécaire pendant la durée de l'occupation depuis la séparation ». La répartition des compétences entre le juge des référés et le juge de la liquidation se trouve ainsi bafouée à notre humble avis.

3.4 L'indemnité d'occupation et l'attribution de l'immeuble à l'occupant lors du partage

Il nous semblait utile de rappeler un arrêt de principe rendu par la Cour de cassation le 4 mai 2001[54]. Cet arrêt traite de la question suivante : l'indemnité est-elle toujours due par l'occupant si c'est ce dernier qui se voit attribuer le bien au jour du partage ? En d'autres termes, la question était de définir la portée de l'effet rétroactif du partage tel que visé à l'article 883 du Code civil.

Durant de nombreuses années, certains auteurs[55] estimaient que cet effet rétroactif était plein et entier avec pour conséquence que l'occupant qui se voyait attribuer l'immeuble ne devait plus aucune indemnité et que, si c'était l'époux non-occupant qui se voyait attribuer l'immeuble, l'indemnité d'occupation lui était tout entière due et non à la masse indivise. Ces auteurs estimaient qu'il en était ainsi, car la jouissance faisait partie intégrante du droit de propriété et devait donc connaitre le même sort quant à l'effet rétroactif.

D'autres auteurs y étaient opposés estimant qu'une telle tendance était contraire à la portée que le législateur avait voulu donner à l'article 883 du Code civil.

C'est cette deuxième opinion que la Cour de cassation a avalisée dans son arrêt de 2001 en estimant que l'article 883 du Code civil « avait pour seul objet de *protéger* l'attributaire du bien contre des droits qui auraient été constitués sur ce bien par ces coïndivisaires ». Elle y précise également « qu'il ne déroge nullement à la réglementation relative à l'attribution des

[54] Cass., 4 mai 2001, *T. not.*, 2001, p. 466.

[55] H. CASMAN, « L'attribution préférentielle », in *Quinze années d'application de la réforme des régimes matrimoniaux*, L. RAUCENT et J-L. RENCHON (éd.), Louvain-la-Neuve/ Bruxelles, Académia/ Bruylant, 1991, p. 121 ; Ph. DE PAGE et R. DEKKERS, Traité élémentaire de droit civil belge, Bruxelles, Bruylant, t. IX, 1974, n° 1391.

fruits et revenus du bien indivis (art. 577-2 C.civ), et, par conséquent, il n'exclut pas que l'indivisaire qui a utilisé seul le bien indivis, ou qui en a eu la jouissance exclusive, doit payer à la masse une indemnité qui sera, ensuite, partagée entre tous les indivisaires ». Désormais, l'on peut donc donner une réponse tranchée quant aux effets du partage sur l'indemnité d'occupation, respectant notre opinion lors des controverses, l'effet rétroactif du partage ne modifie pas l'indemnité d'occupation due.

IV. LA MISE EN VENTE PUBLIQUE, D'AUTORITE PAR LE NOTAIRE, DU LOGEMENT FAMILIAL

4.1 Quand le logement familial indivis doit-il être mis en vente publique dans le cadre des opérations de partage faisant suite à la séparation du couple ?

Comme nous le soulignions précédemment, l'article 826 du Code civil énonce une des règles fondamentales de la liquidation-partage : la primauté du partage en nature des biens. Il s'agit d'un principe impératif auquel on ne peut déroger uniquement dans l'hypothèse où le bien est considéré comme étant non commodément partageable.

Mais qu'est-ce qu'un bien non commodément partageable ? Suivant la Cour de cassation[56], « l'incommodité (voire l'impossibilité) de partager doit résulter soit de la matérialité des choses, soit de toutes circonstances de fait qui permettent de l'apprécier. Etant une question de fait, elle relève du pouvoir souverain du juge du fond ». Ainsi, comme le souligne Alain Deliège[57], il s'agit d'une notion éminemment relative et devant s'entendre avec bon sens. L'incommodité s'apprécie, en principe, au moment de la formation des lots et en fonction des droits des parties y afférents[58].

[56] Cass., 12 juin 1970, *Rev.not.*, 1976, p. 196 ; Cass., 14 décembre 1967, *Pas.*, 1968, I, p. 507 ; Cass., 6 juin 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 963.

[57] A. DELIEGE, « L'état liquidatif », in *La liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 198.

[58] Bruxelles, 25 mars 1982, *Credoc*, 1982, p. 5.

Ainsi, un immeuble pouvant commodément être divisé en appartements devra faire l'objet d'un partage en nature. A l'inverse, si les époux ne possédaient que leur résidence conjugale comme bien immeuble et que ce dernier n'était ni divisible en appartements ni susceptible de former un lot à part entière en tenant compte des autres biens tels des comptes bancaires, il faudra procéder à la licitation de l'immeuble. En effet, il n'est, dans ce cas de figure, pas possible de constituer des lots de valeur presque égale qui ne doivent, le cas échéant, être équilibrés que par des soultes raisonnables une fois pris en considération tous les biens meubles et immeubles, et de tous les comptes et sommes que les parties peuvent se devoir[59].

4.2 Qui décide de cette mise en vente publique ?

Il y a peu, le législateur a pris l'excellente initiative de légiférer afin de simplifier la procédure de liquidation-partage. Ainsi, la loi du 13 août 2011 réformant la procédure de liquidation-partage a pu trancher une controverse agitant la doctrine et la jurisprudence depuis de longues années.

- Controverse

L'ancien article 1211 du Code judiciaire était rédigé comme suit : « En statuant sur la demande (en partage), le tribunal ordonne la vente des biens qui ne sont pas commodément partageables ». La question donnant lieu à cette controverse était de savoir si, malgré l'existence de l'ancien article 1211 du Code judiciaire octroyant le pouvoir de décision, quant au caractère de l'incommodité au juge de la liquidation, le notaire, certain de l'incommodité du logement familial, pouvait, d'autorité, décider de la mise en vente publique de celui-ci ?

Certains auteurs y répondaient favorablement. Tel était le cas d'Alain Deliège [60] qui estimait que « la licitation, comme la désignation d'un expert, est une opération liée au partage pour lequel le notaire a été commis ». Pour ce faire, il se basait sur des jugements[61] qui, reconnaissons-le, avait un dispositif plutôt ambigu laissant ainsi planer le doute quant à la répartition des compétences entre le juge de la liquidation et le notaire liquidateur. A titre

[59] Civ. Liège, 28 avril 1986, *J.T.*, 1991, p. 259 et note J. BOURS, Rev.not., 1989, p. 134 ; Civ. Liège, 22 février 1988, *J.L.M.B.*, 1988, p. 929 et note G. DE LEVAL, Chron. dr. us. Not., 1990, vol XII, p. 61, n°20.

[60] A. DELIEGE, « L'état liquidatif », in *La liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 199.

[61] Bruxelles, 24 mars 1987, *Rev. not. belge*, 1991, p. 296, obs. ; Bruxelles, 17 décembre 1986, *Rev. not. belge.*, 1991, p. 298, note Ph. De Page.

d'exemple, citons le dispositif ambigu suivant : « à défaut d'accord entre les parties, la vente des biens qui ne sont pas commodément partageables, ce caractère et l'impossibilité de partage en nature devant être préalablement appréciés par les notaires, lesquels tiendront compte à cet effet non seulement des biens eux-mêmes, mais aussi des divers comptes pouvant exister entre les parties ». Pour appuyer sa thèse, Monsieur Deliège précise qu'il sera toujours loisible, aux parties s'opposant à la vente publique, de formuler un contredit sur le cahier des charges et ainsi ramener l'affaire devant le tribunal.

D'autres auteurs[62], majoritaires, rejetaient cette opinion en refusant d'octroyer ce pouvoir aux notaires. Selon eux, la lecture de l'ancien article 1211 du Code judiciaire s'y oppose. De plus, pour ces auteurs, l'article 11 du Code judiciaire constitue un obstacle majeur à la reconnaissance d'une telle compétence dans le chef des notaires liquidateurs. De fait, cet article 11 du Code judiciaire énonce l'interdiction pour le juge de faire délégation de sa juridiction. Or, en autorisant le notaire à procéder d'autorité à la mise en vente publique de l'immeuble, le juge ne fait rien d'autre que de déléguer sa juridiction. Pour soutenir leur thèse, ces auteurs s'appuyaient également sur une lecture combinée des anciens articles 1215, 1216 et 1220 du Code judiciaire. En effet, « chaque fois qu'une licitation ou une attribution en nature n'a pu être jugée liminairement, au rang des contestations à propos desquelles il peut être statué en application de l'article 1209, alinéa 1er, du même Code, elle devra être appréciée, après expertise, par le juge »[63]. La jurisprudence majoritaire, bien que parfois ambigüe rejoint cette tendance. Ainsi, dans un arrêt du 22 février 2005[64], le tribunal de première instance de Gand n'accédait pas à la demande d'une des parties tendant à obtenir la vente publique d'un immeuble « pour le cas où le partage en nature sans inconvénients ne pourrait avoir lieu ». Le tribunal avait estimé qu'il était de son pouvoir de trancher la question du caractère commodément partageable ou non et qu'il ne pouvait déléguer ce pouvoir au notaire liquidateur.

[62] J-L. LEDOUX, « La vente des immeubles indivis », in *Les incidents du partage judiciaire*, Bruxelles, Bruylant, 2001, p. 104 ; V. DEHALLEUX, « La liquidation-partage », in *Chroniques notariales*, octobre 2007, vol. 46, Bruxelles, Larcier, p. 172 ; D. CLAEYS, « Divorce et succession : La pratique de la liquidation et du partage », Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2008, p. 61.

[63] D. CLAEYS, « Divorce et succession : La pratique de la liquidation et du partage », Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2008, p. 62.

[64] Civ. Gand, 22 février 2005, *T. Not.*, p. 490.

De notre côté, nous estimions devoir suivre cette tendance majoritaire en refusant d'octroyer ce pouvoir de mise en vente publique d'autorité au notaire liquidateur. De notre avis, la Cour de cassation s'était en effet exprimée clairement sur la question en se ralliant à la tendance majoritaire. Effectivement, dans ses arrêts rendus les 14 décembre 1967, 12 juin 1970 et 6 juin 1975[65], la Cour y définit la notion de biens commodément partageables et y précise qu'il s'agit d'une question de fait et, donc, qu'elle ne relève que du pouvoir d'appréciation souverain du juge de la liquidation. Nous estimions donc inutile que le jugement ordonnant les opérations de liquidation-partage contienne une disposition expresse autorisant d'emblée le notaire à procéder à la vente publique de l'immeuble qui serait considéré, par le notaire, comme étant non commodément partageable. Nous étions donc d'avis que le notaire devait, quoiqu'il en soit s'en référer au juge de la liquidation.

Suite à cette controverse, une jurisprudence au dispositif plus opportun s'était mise en place en s'inspirant du dispositif de l'arrêt rendu le 24 janvier 2006[66] par le Cour d'appel de Liège. Cet arrêt ordonnait « conformément à l'article 1211 du Code judiciaire, s'il échet, la vente des biens qui ne sont pas commodément partageables, étant bien entendu que si un litige surgit à cet égard entre parties, les notaires devront saisir la Cour conformément à l'article 1219, § 2 du Code judiciaire, tel qu'interprété par la Cour de cassation ».

- Solution du législateur

Le législateur semble avoir cerné la controverse en tranchant définitivement la question. En effet, le 13 août 2011, il adopta une loi réformant la procédure de liquidation-partage ayant à l'esprit de redonner une certaine célérité à la procédure. Depuis, le centre de décision s'est déplacé et l'article 1224, § 1er, inséré par la loi dans le Code judiciaire, autorise désormais le notaire-liquidateur, lorsqu'il estime que les biens dépendant de l'indivision ne sont pas commodément partageables en nature, eu égard notamment aux éventuels comptes entre parties, ou dans l'hypothèse d'un accord de celles-ci sur ce caractère impartageable, à dresser immédiatement le cahier des charges de la vente publique des biens en cause. Aujourd'hui, le notaire a donc la faculté de décider lui-même du caractère commode ou incommode du partage, sans devoir d'office recourir au P.-V. intermédiaire.

[65] *O.C.*: Cass., 14 décembre 1967 ; Cass., 12 juin 1970 ; Cass., 6 juin 1975.

[66] Liège, 24 janvier 2006, *J.T.*, 2006, p. 134, obs. L. STERCKX.

4.3 Le colicitant peut-il être un adjudicataire et, dans l'affirmative, quelles sont les modalités de paiement du prix ?

- Position du problème :

Comme nous le soulignions ci-avant, la sortie de l'indivision peut soit se faire par partage amiable soit via un partage judiciaire. Ainsi, une mésentente entre les deux époux mènera à une liquidation-partage judiciaire et, si le caractère non-commodément partageable du bien est établi, cela mènera à une mise en vente publique de l'immeuble (si l'on fait référence au logement familial). Mais qu'en est-il de l'époux qui, hormis le cas de l'attribution préférentielle ou l'existence de toute clause d'apport ou de préciput, souhaiterait reprendre l'immeuble malgré sa mise en vente publique ?

Rien ne s'oppose à ce qu'il participe à la vente publique et qu'il en soit l'adjudicataire. Dans cette hypothèse, une question se pose : l'ex-époux, colicitant et adjudicataire devra-t-il payer l'intégralité du prix ou pourra-t-il bénéficier du mécanisme de la compensation ?

- Notre position :

La compensation constitue un paiement fictif réciproque annulant l'obligation jusqu'à concurrence de la plus petite des dettes. « Le principe en matière de compensation est relativement simple : lorsque des créances réciproques sont fixées, c'est-à-dire qu'elles sont suffisamment certaines et remplissent les exigences traditionnelles de liquidité et d'exigibilité, la compensation légale s'opère de plein droit »[67]. La Cour de cassation, dans son arrêt du 15 novembre 1977[68] précise que la licitation étant un mode de partage, elle doit en avoir les effets et peut donc se voir appliquer le principe de la compensation. Nous rejoignons donc cette position de la Cour de cassation en admettant l'application du principe de la compensation à l'époux colicitant, adjudicataire.

Toutefois, soulignons que l'article 833 du Code civil n'est pas d'ordre public et que, par conséquent, une stipulation contraire pourrait faire obstacle à une compensation.

[67] J-L. LEDOUX, « La vente des immeubles indivis », in *Les incidents du partage judiciaire*, Bruxelles, Bruylant, 2001, p. 116.

[68] Cass., 15 novembre 1977, *Rev. Not.*., 1979, p. 394.

Dès lors, le notaire sera bien inspiré en stipulant, dans le cahier des charges, en faveur d'une éventuelle compensation ou, suivant le souhait des parties, au contraire, en l'excluant. Mieux encore, à notre avis, il sera opportun, dans l'hypothèse d'une stipulation en faveur de la compensation, de prévoir avec précaution ses conditions et modalités. La rédaction du cahier des charges constitue donc une étape importante de la licitation d'un bien.

Cependant, précisons qu'une telle démarche du notaire, si elle permet d'éviter d'éventuelles discussions ultérieures qui viendraient ralentir la procédure, n'exclut pas toute difficulté. En effet, les parties pourront toujours contester le cahier des charges via un procès-verbal intermédiaire de dires et difficultés, lesquelles seront tranchées par le juge de la liquidation.

Mais qu'est-ce que ce cahier des charges ? « L'article 1582 du Code judiciaire stipule que le notaire commis pour vendre publiquement l'immeuble dresse un cahier des charges reprenant toutes les conditions auxquelles la vente sera réalisée »[69]. Il s'agit donc d'un acte notarié qui reprendra notamment les éléments suivants : la date de la vente, la faculté de surenchère, le délai de paiement des frais, la délégation du prix aux créanciers et les mesures de publicité.

[69] D. CLAEYS, « Divorce et succession : La pratique de la liquidation et du partage », Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2008, p. 119.

CONCLUSION

Malgré l'adoption de la loi du 13 août 2011[70] qui, reconnaissons-le, a simplifié la procédure de liquidation-partage et tranché certaines controverses liées, cette procédure est loin d'être un long fleuve tranquille. En effet, la rédaction simpliste des articles du Code judiciaire, concernant cette procédure, laisse les portes de l'interprétation entrouvertes. Nous serions plutôt tenter de l'assimiler à un parcours semé d'embûches pour les parties. Que ce soit en ce qui concerne la question de l'attribution du logement familial, celle de l'indemnité d'occupation ou encore celle du paiement du prix par le colicitant adjudicataire lors de la mise en vente publique du logement familial, un constat se dresse : le notaire doit être considéré, par les parties, comme un élément central de cette procédure. Ceci est vrai pendant la procédure mais encore plus avant la procédure. En effet, le notaire connaissant les difficultés pouvant découler des textes visant la procédure de liquidation-partage, sera à même de conseiller aux parties de prendre leurs prédispositions afin d'anticiper un certain nombre de celles-ci. Il est donc essentiel, à notre avis, que le notaire suggère des solutions concrètes aux parties dès la naissance de l'indivision.

Ainsi, il sera utile d'adopter des conventions qui, respectant les souhaits des parties, prévoiront des clauses de préciput, d'apport, de règlement des comptes entre époux, autorisant ou excluant le principe de la compensation lorsque l'adjudicataire est le colicitant,… De telles clauses éviteront aux parties de connaître une procédure sans fin où chacune de ses étapes aurait pu mener à d'interminables débats. Le devoir de conseil du notaire trouve donc tout son sens aux prémices de cette procédure de liquidation-partage.

Pendant la procédure de liquidation-partage, le notaire tient également un rôle principal puisqu'il tentera de concilier les parties, il leur présentera des solutions raisonnables, et, tout ceci afin d'assurer une certaine sécurité juridique aux parties.

Pour conclure, nous dirons simplement que les époux et cohabitants légaux ne seront que trop bien inspirés en suivant, dès les prémices de leur indivision, le conseil de cette citation : « Il faut que je voie, que je m'informe, que je coure chez mon notaire »[71].

[70] Loi du 13 août 2011 réformant la procédure de liquidation-partage judiciaire, M.B. 14 septembre 2011.

[71] L-B. PICARD, « Marionnettes », v, 9, Paris, 1806.

BIBLIOGRAPHIE

1) Législation

- Loi du 13 août 2011 réformant la procédure de liquidation-partage judiciaire, *M.B.* 14 septembre 2011.
- Loi du 27 avril 2007 réformant le divorce, *M.B.* 07 juin 2007.
- Loi du 30 juillet 2013 portant création d'un tribunal de la famille et de la jeunesse, *M.B.*, 17 septembre 2013.
- Projet de loi étendant la faculté d'attribution préférentielle dans les cas de décès et de divorce d'époux mariés sous le régime de la séparation de biens, *Doc. Parl.*, Sén., sess.1998-1999, Rapport fait au nom de la Commission de la Justice par M.BOURGEOIS, n°1-1243/2.
- Article 203 du Code civil.
- Article 213 du Code civil.
- Article 215 du Code civil.
- Article 217 du Code civil.
- Article 221 du Code civil.
- Article 299 du Code civil.
- Articles 577-2, § 2 et § 3 du Code civil.
- Article 815, alinéa 2 du Code civil.
- Article 826 du Code civil.
- Article 833 du Code civil.
- Article 883 du Code civil.
- Article 1134 du Code civil.
- Article 1435 du Code civil.
- Articles 1445 et 1447 du Code civil.
- Article 1451 du Code civil.
- Articles 1454 et 1455 du Code civil.
- Articles 1457 à 1460 du Code civil.
- Article 1464 à 1469 du Code civil.
- Articles 1477, §2 et 1478 du Code civil.
- Article 11 du Code judiciaire.
- Articles 1207 et svts du Code judiciaire.
- Article 1582 du Code judiciaire.

2) Doctrine

- A. DELIEGE, « L'état liquidatif », in *La liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 198-199.
- A. DUELS, J-C. BROUWERS et Q. FISHER, « Le droit du divorce », Bruxelles, Larcier, 2009, 4e éd., p. 245.

- C.MAAR, « L'enrichissement sans cause : un fondement d'équité sous une apparente rigueur », in *Les sources d'obligations extracontractuelles*, Bruges-Bruxelles, La Charte, 2007, p. 209.
- Cl. GIMENNE, « Modalités de l'apport: dérogation à l'article 1455 du Code civil par abandon du droit de reprise lors de la liquidation du patrimoine commun » in *Manuel de planification patrimoniale-Le couple-Décès*, livre 4, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 107.
- « Commentaire pratique » in *Liquidation et partage*, Tome II, Titre VI, Kluwer, Waterloo, supplément 8:septembre 2009, pp. 7 à 18.
- D. CLAEYS, « Divorce et succession : la pratique de la liquidation et du partage », Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2008, pp. 5 à 13, 61 à 64 et 119 à 122.
- E. VIEUJEAN, « Examen de jurisprudence, Personnes », *R.C.J.B.*, 1978, p. 356, n°119.
- H. CASMAN, « Toewijzing bij voorang na inbreng », note sous Anvers, 9 mars 2005, Not. Fisc. M., 2006, p. 227.
- H. CASMAN, « Régimes matrimoniaux », Kluwer, Waterloo, 2006, n° IV.2-4, p. 130.
- H. CASMAN, « L'attribution préférentielle », in *Quinze années d'application de la réforme des régimes matrimoniaux*,L. RAUCENT et J-L. RENCHON (éd.), Louvain-la-Neuve/ Bruxelles, Académia/ Bruylant, 1991, p. 121.
- I. DE STEFANI, « L'incidence des clauses d'apport et de préciput », in *La liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 55 à 67.
- J-E. BEERNAERT, « Les indemnités d'occupation », *Rev. dr. U.L.B.*, 2003, pp. 149 à 155 et sp. p. 152.
- J-F. TAYMANS et J. VAN COMPERNOLLE, « Les incidents du partage judiciaire : problèmes concrets, solutions pratiques », Bruxelles, Bruylant, 2001, p. 11 et quatrième de couverture.
- J-L. LEDOUX, « La vente des immeubles indivis », in *Les incidents du partage judiciaire*, Bruxelles, Bruylant, 2001, p. 104 et 116.
- J-L. RENCHON, « Les problèmes liés à la liquidation : indemnité d'occupation d'un immeuble commun ou indivis », in *La pratique du partage judiciare*, E-story-scientia, p. 56.
- L-B. PICARD, « Marionnettes », v, 9, Paris, 1806.
- L. RAUCENT, « Les régimes matrimoniaux », 3e éd., Louvain-la Neuve/ Bruxelles, Académia/ Bruylant, 1988, p. 282, n° 340 in fine.
- L.ROUSSEAU, « clauses de préciput », in Manuel de planification patrimoniale-Le couple-Décès, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 127 et s.
- P. VAN DEN EYNDE, « Procès-verbal d'ouverture des opérations », in *les incidents du partage judiciaire : problèmes concrets et solutions pratiques*, Bruxelles, Bruylant, 2001, p. 32.
- Ph. DE PAGE, « La séparation des biens-Jurisprudences récentes », in *La liquidation-partage*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 226.
- Ph. DE PAGE et R. DEKKERS, « Traité élémentaire de droit civil belge », Bruxelles, Bruylant, t. IX, 1974, n° 1391.
- V. DEHALLEUX, « La liquidation-partage », in chroniques notariales, Bruxelles, Larcier, oct.2007, vol.46, p. 140 et 172.

- Y-H. LELEU, « Droit patrimonial des couples », Bruxelles, Larcier, 2015, point 230.
- Y-H. LELEU, « Droit des personnes et des familles », Bruxelles, Larcier, 2010, 2e éd., p. 364.

3) Jurisprudence

- Cass. Fr., 7 juin 1989, *Rép. Defrénois,* 1990, p. 685.
- Cass. Fr., 15 février 1973, *Rép, Not. Défr.*, 1975, n°30.858, p. 235.
- C.C., 7 mars 2013, n° 28/2013.
- Cass., 2 février 2012, *Act. Dr. Fam.*, 2013, p.63, Pas., 2012, p. 243.
- Cass., 18 mai 2009, R.W., 2009-2010, p. 1132.
- Cass., 4 mai 2001, *T. Not.*, 2001, p. 466.
- Cass., 2 juin 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 1138.
- Cass., 15 novembre 1977, *Rev. Not*., 1979, p. 394.
- Cass,. 22 avril 1976, *Pas.*, 1976, I, p. 914.
- Cass., 6 juin 1975, *Pas*., 1975, I, p. 963.
- Cass., 12 juin 1970, *Rev. Not*., 1976, p. 196.
- Cass., 14 décembre 1967, *Pas*., 1968, I, p. 507.
- Bruxelles, 20 mai 2003, *J.L.M.B*., 2004, p. 1184.
- Bruxelles, 13 mars 2002, *Rev. Trim. Dr .Fam*., 2004, p. 125.
- Bruxelles, 14 avril 1987, *Pas*., 1987, II, p. 154.
- Bruxelles, 24 mars 1987, *Rev. Not. Belge*, 1991, p. 296.
- Bruxelles, 17 décembre 1986, *Rev. Not. Belge*, 1991, p. 298.
- Bruxelles, 29 novembre 1984, *Rev. Trim. Dr. Fam.*, 3-4/ 1985, p. 363.
- Bruxelles, 25 mars 1982, *Credoc*, 1982, p. 5.
- Liège, 5 mai 2009, *Rev. Trim. Dr. Fam*., 2010, p. 1057.
- Liège, 24 janvier 2006, *J.T*., 2006, p. 134.
- Liège, 23 mai 2005, *J.L.M.B*., 2006, p. 1004.
- Liège, 26 novembre 1992, inédit, *R.G.*n° 29-476/92.
- Liège, 20 mars 1979, *Rev. Trim. Dr. Fam.*, 1982, p. 120.
- Mons, 22 mars 2010, *Rev. Trim. Dr. Fam*., 2011, p. 367.
- Mons, 6 février 2006, *Act. Dr. Fam*., 2008, p. 209.
- Mons, 10 janvier 1983, *Pas.*, 1983, II, p. 20.
- Gand, 6 novembre 2006, *N.J.W*., 2007 et note G.Y.
- Gand, 24 mars 2005, *T. Not*., 2005, p. 481.
- Gand, 8 janvier 1999, *T. Not*., 2000, p. 308.
- Anvers, 25 juin 2003, *N.J.W*., 2004, p. 88, note Rdc., *R.G.D.C*., 2007, p. 246.
- Civ. Bruxelles, 16 octobre 1987, *Rev. Trim. Dr. Fam*., 1988, p. 98.
- Civ. Liège, 22 février 1988, *J.L.M.B*., 1988, p. 929.
- Civ. Liège, 28 avril 1986, *J.T*., 1991, p. 259.
- Civ. Arlon, 3 mars 2006, *Rev. Trim Dr Fam*., 2007, p. 1276.
- Civ. Gand, 22 février 2005, *T. Not*., p. 490.
- J.P. Mol, 26 mai 2005, *T. Not*., 2005, p. 534.

4) Sites internet

- www.notaire.be
- www.sudinfo.be

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat entraîne l'application des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens de l'UCL.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation des idées et énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées et quelle qu'en soit l'ampleur, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement à l'endroit exact de l'utilisation.

La reproduction littérale du passage d'une oeuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source consultée.*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment **http://www.uclouvain.be/plagiat**.

Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique **www.uclouvain.be/drt**