Analyse des Urteils BGE 152 III 225, BGer 5A_54/2024

Dan Staub, Avocat

BGE 152 III 225, BGer 5A_54/2024, 28. Januar 2026
I. öffentliche Abteilung

Themen: *Miteigentum, Zur Publikation vorgesehen*
Gesetze: *Art. 206 ZPO, Art. 649 ZPO, Art. 650 ZPO, Art. 651 ZPO*

Newsletter immobilienrecht.ch April 2026

28. April 2026

L'immeuble en copropriété dans le divorce : attribution/sort de l'impôt foncier/distinction meuble et immeuble dans la contribution au sens de l'art. 206 I CC

I. Objets et faits de l'arrêt

L'arrêt 5A_54/2024, du 28 janvier 2026, traite du divorce de deux époux, mariés en 2006, sans contrat de mariage. Les époux se sont séparés en 2013, une procédure de divorce a été introduite en avril 2016.

Parmi les nombreux sujets traités dans l'arrêt, les suivants seront repris :

Dans le cadre de la procédure de divorce, l'épouse revendiquait pour elle-même l'attribution de la pleine propriété de l'immeuble (un appartement) en copropriété à hauteur de la moitié pour chacun des époux, dans lequel les époux n'ont jamais vécu durant la vie commune, mais dans lequel l'épouse est partie vivre seule à la suite de la séparation. Cette demande de l'épouse a été rejetée en première et en deuxième instance, les Tribunaux ordonnant la vente de l'immeuble, en précisant pour le surplus le partage du produit de vente. (consid. 6.1. à 6.4)

Parmi les motifs du recours de l'épouse figurait également le fait que l'autorité cantonale ait rejeté la créance qu'elle faisait valoir à l'égard de son ex-mari à hauteur de la moitié du montant de l'impôt foncier dont elle s'était acquittée seule en lien avec l'appartement en copropriété entre les époux. (consid. 10.3)

Enfin, le dernier point qui sera examiné concerne les investissements dans un immeuble en « achat de mobilier » en lien avec l'application de l'art. 206 al. 1 CC. La recourante reproche notamment à l'autorité cantonale d'avoir tenu compte, dans l'établissement des investissements de l'époux dans l'immeuble de l'épouse, de mobilier et d'électroménager qui n'auraient plus de valeur après 15 ans, respectivement d'un piano qui était un cadeau de l'époux à l'épouse, ce qui ne constituerait pas une amélioration ou une conservation de l'immeuble. (consid. 14.5.2)

II. Le droit

Partage de la copropriété ; attribution d'un immeuble à un seul époux

Le Tribunal fédéral a suivi le raisonnement des deux premières instances sur le fait qu'il n'était pas possible en l'état de donner une suite favorable à la conclusion de l'épouse visant à ce qu'elle

acquière seule l'immeuble commun, cette dernière échouant à démontrer qu'elle disposait des moyens suffisants pour se voir attribuer la pleine copropriété de l'appartement en question et indemniser son ex-époux pour la cession de sa part de copropriété. Le Tribunal fédéral, dans la mesure où il renvoie la cause en 2e instance pour nouvelle décision en lien avec d'autres considérants, laisse l'autorité cantonale effectuer un nouvel examen de la capacité de la recourante à désintéresser son ex-époux.

Lorsqu'il s'agit de copropriétaires qui sont par ailleurs époux, l'art. 205 al. 2 CC donne la possibilité au Juge d'attribuer à un seul des époux le bien immobilier en question, pour autant que celui-ci puisse justifier d'un intérêt prépondérant à le recevoir, qu'il démontre pouvoir désintéresser son conjoint. Ces deux conditions sont cumulatives. Si l'époux qui conclut à une attribution de l'immeuble pour lui-même échoue à démontrer que les deux conditions susmentionnées sont remplies, un partage selon les règles ordinaires est ordonné. S'agissant du sort d'un immeuble qui appartient en copropriété entre deux époux au moment du divorce, le Tribunal fédéral nous rappelle que le Juge doit appliquer les règles des art. 650 et 651 CC : il peut dès lors ordonner le partage en nature, ordonner la vente aux enchères publique de l'immeuble, ou encore la vente entre les copropriétaires. (consid. 6.1)

Impôt foncier à assumer selon la part de copropriété, sauf convention contraire

À ce sujet, Le Tribunal fédéral a rappelé les dispositions qui figuraient à l'art. 649 CC, lesquels règlent les rapports internes entre les copropriétaires, faute de convention contraire (inexistante dans le cas d'espèce). Le Tribunal fédéral a donné raison à la recourante s'agissant de ce point, et confirmait que l'épouse, du fait qu'elle s'était acquittée intégralement de l'impôt foncier pour l'immeuble en copropriété, disposait d'une créance contre son ex-époux à hauteur du montant des impôts fonciers dont elle s'est acquittée au-delà de sa part de copropriété. L'autorité cantonale ne pouvait pas déroger à l'art. 649 CC, qui ne réserve aucun pouvoir d'appréciation.

Il est rappelé qu'aux termes de l'art. 649 CC, les frais d'administration, impôts et autres charges résultant de la copropriété ou grevant la chose commune sont supportés, sauf disposition contraire, par tous les copropriétaires en raison de leurs parts (al. 1) ; si l'un des copropriétaires paie au-delà de sa part, il a recours contre les autres dans la même proportion (al. 2). Les impôts visés par l'art. 649 CC sont ceux qui portent sur l'ensemble de la chose en copropriété, à l'exclusion de ceux qui concernent les parts de copropriété.

Cette norme, qui règle exclusivement les rapports internes entre les copropriétaires, institue une obligation réelle à la charge de chaque copropriétaire actuel, au profit de celui qui a trop payé et qui a agi dans les limites tracées par les art. 647 à 647e CC. Une utilisation plus intense de la chose par un copropriétaire ne permet pas aux autres de lui imposer une répartition des frais plus grande que celle de sa fraction de quote-part.

L'art. 649 CC est une norme de nature dispositive. Ainsi, les copropriétaires peuvent convenir d'une autre répartition des frais entre eux (consid. 10.3).

L'acquisition de mobilier ne peut être considérée comme une contribution au sens de l'art. 206 al.1 CC pour un immeuble

Le Tribunal fédéral, sur ce point, relève que l'autorité cantonale a eu tort de retenir des frais d'achat mobilier dans la détermination des frais de rénovation de l'immeuble, en ce sens que l'on ne peut pas considérer que l'acquisition de meubles puisse constituer une contribution à l'acquisition, à l'amélioration ou à la conservation de l'immeuble, ni même de simples frais d'entretien de cet immeuble. La cause est renvoyée à l'autorité cantonale pour qu'elle corrige la violation constatée.

Aux termes de l'art. 206 CC, lorsqu'un époux a contribué sans contrepartie correspondante à l'acquisition, à l'amélioration ou à la conservation de biens de son conjoint qui se retrouvent à la liquidation avec une plus-value, sa créance est proportionnelle à sa contribution et elle se calcule sur la valeur actuelle des biens ; en cas de moins-value, il peut en tout cas réclamer le montant de ses investissements (al. 1). Si l'un des biens considérés a été aliéné auparavant, la créance est immédiatement exigible et elle se calcule sur la valeur de réalisation du bien à l'époque de l'aliénation (al. 2). Par convention écrite, les époux peuvent écarter ou modifier la part à la plus-value

d'un bien (al. 3). Les époux peuvent par ailleurs, par contrat de mariage, exclure une fois pour toutes l'application de ces règles.

La contribution à l'amélioration d'un bien, au sens de l'art. 206 al. 1 CC, s'entend par exemple de l'édification de constructions sur un fonds ou l'exécution de travaux de réfection et de transformation, autrement dit de toute adjonction augmentant la valeur du bien. Quant à la contribution à la conservation du bien, elle concerne des réparations conséquentes, à l'exclusion de simples travaux d'entretien courant. Les travaux qui n'atteignent pas l'importance requise ont pour conséquence une simple créance, sans participation à l'éventuelle plus-value, sauf si une intention libérale peut être prouvée (art. 198 ch. 2 CC) ou si la dépense ressortit à l'entretien du ménage (art. 163 et 165 al. 2 CC) ; dans ces dernières éventualités, elles ne donnent lieu à aucune créance.

Le Tribunal fédéral souligne que l'acquisition de meubles ne constitue ni une contribution à l'acquisition, à l'amélioration ou à la conservation de l'immeuble, ni même de simples frais d'entretien de cet immeuble. Les meubles sont des biens qui ne sont pas rattachés à l'immeuble dans lequel ils se trouvent. (consid. 14.5.2)

III. Commentaire

Partage de la copropriété ; pour se voir attribuer la part de copropriété de l'autre époux, mieux vaut avoir les reins solides et en faire la démonstration

Il n'est pas rare d'être confronté à une situation dans laquelle des époux sont copropriétaires par moitié (ou selon une autre proportion éventuellement) d'un bien immobilier, qui constitue la plupart du temps le domicile conjugal. Alors se pose la question du sort de l'immeuble. Dans ce cas, les règles rappelées dans l'arrêt 5A_54/2024 sont d'une importance cruciale, tant pour le conseil au client, les démarches que l'époux doit entreprendre, la stratégie adoptée et le choix entre une solution amiable ou une procédure contradictoire.

Comme le rappelle le Tribunal fédéral, dans le cadre d'une procédure contradictoire, le Juge n'aura pas d'autres choix que d'appliquer les règles des articles 205 al. 2 CC, respectivement des art. 650 et 651 CC à défaut d'attribution possible à l'un des époux.

Ainsi, il est impératif, si un époux entend se voir attribuer la part de copropriété de l'autre, qu'il remplisse les conditions cumulatives pour permettre au Juge de donner une suite favorable à sa demande en ce sens. On soulignera encore que le Juge ne peut pas procéder d'office à l'attribution d'un immeuble à l'un des époux[1]. L'art. 205 al. 2 CC trouve également application pour des propriétaires communs, en cas de liquidation selon les règles de la copropriété[2]. Attention, l'art. 205 al. 2 CC ne concerne que les couples mariés, ou les partenaires enregistrés (art. 24 LPart), à l'exclusion d'un simple couple de concubins[3].

Pour autant que la question de la reprise par un des époux de l'immeuble fasse débat (il arrive heureusement que l'autre époux l'admette sur le principe par exemple), il s'agira premièrement de démontrer l'existence d'un intérêt prépondérant. L'intérêt prépondérant peut revêtir diverses formes : est déterminante la circonstance que l'époux requérant peut se prévaloir d'une relation particulièrement étroite avec le bien litigieux, quels qu'en soient les motifs. L'intérêt prépondérant consistera par exemple dans le fait que l'époux requérant a pris une part décisive à l'acquisition d'un bien commun, qu'il manifeste un intérêt particulier pour un bien déterminé, que le bien a été apporté par lui au mariage ou qu'il s'agit d'un bien de l'entreprise dont s'occupe le demandeur. L'intérêt des enfants dont la garde de fait a été attribuée à l'époux requérant et qui vivent avec lui peut aussi être pris en considération[4].

Dans tous les cas, l'époux revendiquant l'attribution de l'immeuble devra démontrer non seulement qu'il est en mesure de libérer l'autre époux de son statut de codébiteur de la dette hypothécaire sur l'immeuble[5] (par une attestation de la part du créancier de l'emprunt hypothécaire qui accepte que l'époux en question reprenne seul la dette hypothécaire sur l'immeuble – *par ailleurs nécessaire en application de 176 CO* – comme dans le cas traité dans l'arrêt), mais également qu'il dispose des fonds suffisants pour indemniser l'autre époux.

Bien que cela ne soit pas abordé dans l'arrêt, il semble également nécessaire que l'époux requérant démontre sa capacité à rembourser un éventuel investissement d'« encouragement à la propriété du logement » (EPL) que l'autre époux aurait pu investir dans l'immeuble en question, dans la mesure où la loi impose un remboursement (art. 30d LPP)[6].

Un autre élément non traité dans l'arrêt en question, mais qui intervient en pratique, concerne la démonstration de la capacité d'indemniser l'autre époux en cas d'avoirs de 3e pilier nantis. En effet, en pratique, il n'est pas rare que des comptes de 3e piliers au nom de l'un ou l'autre des époux (ou les deux) soient nantis en garantie de la dette hypothécaire existante sur l'immeuble (amortissement indirect). Dans un tel cas, il s'agira sans doute également pour l'époux requérant de démontrer que les avoirs de 3e pilier de l'époux cédant sa part de copropriété soient entièrement libérés du nantissement à l'égard de la banque. Si l'époux qui se voit attribuer l'immeuble doit transférer une partie de ses avoirs de 3e pilier qui resteront nantis en garantie de l'emprunt hypothécaire, il semblerait également cohérent qu'il atteste de la part de la banque que cette dernière a considéré cette diminution des avoirs de 3e pilier nantis et qu'une reprise de la dette reste possible malgré ladite diminution. À défaut d'une telle démonstration, on voit difficilement comment le Juge pourrait considérer que la condition du désintéressement puisse être remplie.

En fonction des ressources financières, la preuve de la capacité de dédommager l'autre peut s'avérer particulièrement difficile à établir. Ceci est d'autant plus vrai que généralement, les contributions d'entretien ont une importance cruciale pour une banque dans l'examen de la capacité financière du débiteur et l'octroi d'un prêt hypothécaire/la reprise seul de la dette existante. Par ailleurs, un autre problème pratique se pose : avant de pouvoir attester de la possibilité de reprise de l'emprunt, la banque créancière a besoin de connaitre précisément le montant des contributions d'entretien post-divorces, lesquels, à défaut d'accord ou de décision préalable sur ce point (par exemple, dans les rares cas de renvoi *ad sepratum*, art. 283 al. 2 CPC) ne sont connues qu'au moment de la décision au fond qui tranche également la liquidation du régime matrimonial et le sort de l'immeuble. Le même constat est d'ailleurs à déplorer s'agissant des avoirs LPP et 3e piliers de chacun époux, dont le partage n'intervient que dans le cadre du Jugement de divorce, alors que ces éléments sont pourtant nécessaires à l'époux requérant – *et parfois décisif même* – pour convaincre la banque qu'il dispose des fonds nécessaires. Sur cette question, il est fait renvoi au commentaire d'arrêt très pertinent et toujours d'actualité de Burgat[7] qui déplorait à raison la difficulté pratique que cela posait pour une épouse qui n'est pas parvenue à démontrer à temps sa capacité financière pour désintéresser son époux.

Reste aux époux qui y consentent la voie de la convention (complète ou partielle), qui devrait être privilégiée (de manière générale, mais particulièrement dans cette configuration) en ce sens qu'elle permet bien plus de souplesse aux époux, lesquels pourraient alors par exemple prévoir une mise en vente de l'immeuble à une date ultérieure, qui pourrait correspondre aux besoins des enfants, ou permettre à celui qui souhaite reprendre seul d'épargner davantage. Dans tous les cas, les banques sont bien plus enclines à attester de la possibilité de reprise de l'emprunt hypothécaire par un seul des époux lorsque tous les éléments du divorce sont figés dans une convention sur les effets accessoires du divorce qui leur est soumise. Dans un tel cas de figure, il est également envisageable de dédommager l'autre par un versement supplémentaire de LPP, ce qui devrait être ratifié par le Juge pour autant que les conditions de l'art. 124b al. 1 CC soient respectées.

Dans tous les cas, comme l'illustre parfaitement l'arrêt 5A_54/2024, il est prudent, pour un époux qui conclue à une attribution pour lui-même d'un immeuble en copropriété avec son futur ex-époux, d'évaluer de manière objective le montant de dédommagement qu'il sera amené à devoir débourser à ce titre. En effet, le fait de se limiter à attester pouvoir reprendre la dette hypothécaire seul, et soutenir disposer de « fonds suffisants » pour indemniser l'autre époux, sans expliquer quels fonds seraient utilisés, ne laisse pas d'autre solution au Juge que de faire application des art. 650 et 651 CC. Une application de ces articles peut s'avérer particulièrement douloureuse si l'on considère qu'elle porte sur un immeuble qui constitue un domicile conjugal, qui représente souvent l'élément de fortune principal d'une famille : dans ce cas de figure, le Juge est libre d'ordonner un partage en nature ou la vente aux enchères, soit publique, soit entre copropriétaires. À ce sujet, il est utile de préciser que pour choisir entre ces deux solutions, le Juge recherchera si la chose est divisible sans diminution notable de valeur et prendra sa décision en fonction de la situation d'espèce,

des circonstances personnelles et des besoins et aspiration des copropriétaires ; si le partage en nature et la vente aux enchères doivent avoir des effets à peu près équivalents pour les deux copropriétaires, ce n'est que si le partage matériel peut être réalisé de manière raisonnable et qu'il confère à chacun sa part que le Juge ordonnera[8]. En présence de deux copropriétaires qui souhaitent devenir propriétaires du tout, ou du moins tirer, l'un, le plus grand profit pour lui-même le plus grand profit de l'aliénation de sa quote-part, des enchères publiques sont préférables[9]. Ainsi, l'application des art. 650 et 651 CC abouti bien souvent à une vente aux enchères publique.

En cas de vente aux enchères publique, le prix tiré de la vente peut-être bien inférieur au prix du marché, en ce sens les copropriétaires seraient bien avisés de se mettre d'accord sur un mode de vente moins défavorable[10].

Impôt foncier à assumer selon la part de copropriété, sauf convention contraire

Cet élément de l'arrêt a également une portée importante en pratique. Il n'est pas rare que des questions surviennent sur ce point, lorsqu'un des époux reste vivre dans un immeuble en copropriété entre les époux et assume l'entier des charges de l'immeuble seul, logiquement, ou au contraire ne les assume pas et l'autre époux doit s'acquitter de cette charge alors qu'il n'a pas accès à son bien en copropriété.

L'application des règles de l'art. 649 CC à deux époux questionne en particulier dans un cas de figure :

Dans le cadre de la fixation de contribution d'entretien, les « impôts de droit public » entrent dans les charges de logement d'un époux propriétaire du logement dans lequel il vit[11]. C'est typiquement le cas lorsqu'un époux se voit attribuer la jouissance du logement conjugal en copropriété (par exemple en MPUCs). Il sera donc admis que le montant total de l'impôt de droit public en lien avec l'immeuble doive être assumé par le seul époux qui vit dans l'immeuble, à raison puisque l'époux en question s'acquitte effectivement de cette charge liée au logement, pour le compte des deux époux. Les contributions d'entretien seront dès lors fixées en tenant compte de cet élément.

L'action récursoire de l'art. 649 CC permettrait toutefois à l'époux qui s'est acquitté de cette charge de revendiquer par la suite, au moment du divorce, le remboursement de la moitié de l'impôt foncier dont il avait pourtant précisément été tenu compte dans la fixation des contributions d'entretien. L'autre époux pourrait alors faire valoir l'abus de droit et la mauvaise foi de l'adverse partie pour s'en défendre, mais à moins d'une décision ou convention particulièrement claire sur le fait que l'impôt foncier (en entier) était considéré dans la situation financière de l'époux, cette tâche ne sera pas aisée. Dans ce cas de figure, l'absence de pouvoir d'appréciation de l'art. 649 CC, relevé dans l'arrêt, pourrait aboutir à une situation inéquitable. Vu la portée de l'art. 649 CC et l'absence d'appréciation du Juge à son sujet, il s'agira donc d'être attentif à cet élément dans le cadre de la fixation de l'entretien. Les époux (respectivement le Juge qui fixe les contributions d'entretien) pourraient notamment tenir compte de l'impôt foncier à raison de la moitié dans les budgets respectifs des époux pour fixer les contributions d'entretien ou alors, dans une convention, prévoir expressément et clairement d'exclure l'action récursoire de 649 CC pour celui qui s'acquitte de l'impôt foncier en entier.

On relèvera encore, comme l'indique le Tribunal fédéral au consid. 10.4, que ce n'est qu'en raison d'un impôt foncier qui frappe l'appartement dans son ensemble que les règles de l'art. 649 CC s'applique[12].

Bien distinguer le mobilier de l'immobilier lorsque l'on traite d'une contribution au sens de l'art. 206 al.1 CC pour un immeuble

L'affirmation du Tribunal fédéral selon laquelle « *les meubles sont des biens qui ne sont pas rattachés à l'immeuble dans lequel ils se trouvent* » semble évidente de prime abord.

Transposée à la pratique, il est aisé de constater les difficultés concrètes que cette affirmation peut amener. En effet, il s'agira pour le plaideur du divorce d'être très aiguisé en droit réel lorsqu'il allègue et prouve, en distinguant les objets mobiliers de l'immeuble dans lesquels ils se trouvent.

Sans doute faudra-t-il systématiquement se poser la question sous l'angle de l'art. 713 CC, qui définit la chose mobilière. Il faudra se demander si l'objet pour lequel l'époux a contribué est en réalité mobilier ou qu'il s'agit de l'immeuble. Si certains critères peuvent paraitre évidents pour les objets mobiliers susceptibles d'être évoqués dans un divorce (une chose, dont le caractère est distinct d'un point de vue spatial, dont on a la possibilité juridique de maîtriser, qui peut être saisie physiquement, qui est impersonnelle); d'autres critères sont bien plus délicats (par exemple: la capacité à transporter l'objet)[13].

En effet, par son affirmation, le Tribunal fédéral impose indirectement, pour chaque objet mobilier qui se trouve dans un immeuble, de déterminer si l'objet est lié avec le sol. C'est par exemple le cas d'une construction mobilière légère (art. 677 al. 1 CC). Ainsi, les objets qui ne peuvent pas être transportés, car liés au sol et faisant partie intégrante selon le principe d'accession de l'art. 667 CC ne sont pas des objets mobiliers. Il s'agit par exemple de constructions ou de plantations (art. 667 al. 2 CC). Sont également dépourvus de capacité d'être transportée les choses faisant partie intégrante d'une autre chose, en sens de 642 CC, puisqu'elles ne peuvent pas être transportées de manière indépendante. En revanche, les accessoires sont des choses mobilières (art. 644 al. 2 CC), sauf les conduites qui sont considérées comme étant immobilières[14].

Sur la base de l'art. 677 CC, il est possible de distinguer une construction mobilière d'une installation durablement fixée au sol sur la base de deux critères: l'intensité objective du lien qui unit la chose au sol et l'intention du propriétaire de l'immeuble. La jurisprudence en lien avec cette norme est abondante: un cabanon sur pilotis est une construction mobilière (même si solidement fixé au sol et relié aux égouts et au réseau électrique et téléphonique), tout comme un conteneur avec bureaux (sur un socle en béton), un bâtiment transportable élevé par un locataire qui prévoit de l'enlever à la fin du bail, une citerne dans le sous-sol d'un bâtiment, une installation de piste de ski. En revanche, ne sont pas des constructions mobilières: une station de pompage, une construction métallique de 1125m^2 solidement ancrée au sol, des garages préfabriqués de plus de dix tonnes, une grange sur une dalle de pierre[15].

Selon l'art. 642 CC, est une partie intégrante ce qui, d'après l'usage local, constitue un élément essentiel de la chose et ne peut être séparé sans la détruire, la détériorer ou l'altérer. Il faut notamment que ce soit un élément matériel, une incorporation et qu'il existe un lien fonctionnel. Sont par exemple parties intégrantes: une installation de réservoir pour combustibles, une charpente de maison, une installation électrique d'un bâtiment, une échelle fixée durablement sur un mur, une usine en éléments préfabriqués et reposants sur des fondations en béton. Ne sont pas des parties intégrantes: une échelle mobile, un jeu de quilles avec piste adhérant au sol, mais pouvant être séparée aisément, un échafaudage, une installation de salle de bain aménagée par le locataire au bénéfice d'un bail d'une durée limitée, le fond de rénovation au sens de l'art. 712m al. 1 ch. 5 CC. On relèvera que la notion d'intégrante est relative, certains objets pouvant être tantôt intégrantes, tantôt accessoires au sens de l'art 644 CC, c'est notamment le cas des fenêtres, portes et volets, qualifié tantôt d'intégrantes ou d'accessoires par les législations cantonales[16].

Dans l'arrêt 5A_54/2024, il ressortait de la critique formulée par la recourante qu'il y avait, parmi le mobilier considéré, des objets qui auraient pu être repris par l'époux, dont semble-t-il, un piano, qu'elle considérait comme un cadeau. Ces éléments doivent à juste titre être distingués de l'immeuble vu ce qui précède. Le raisonnement semble assez intuitif, ce d'autant plus que l'autorité cantonale retenait dans les investissements de l'époux expressément l'achat de mobilier et d'électroménager (encore que l'électroménager mentionné pourrait tantôt être du mobilier, tantôt une intégrante de l'immeuble selon les circonstances, par exemple s'il est encastré dans les meubles de la cuisine; de même, dans une hypothèse tirée par les cheveux où le piano mentionné par la recourante était si grand qu'il serait nécessaire de démonter des murs pour l'en extraire, impliquant des frais excessifs, il pourrait alors s'agir d'une intégrante au sens de l'art. 642 CC).

Selon l'objet/la chose dont il peut être question, et son lien avec l'immeuble pour lequel l'un des époux souhaite formuler des prétentions sur la base de l'art. 206 CC, il peut s'avérer très délicat, voire impossible, d'affirmer avec certitude s'il s'agit d'un meuble indépendant, ou rattaché à l'immeuble, ou même s'il s'agit d'une construction mobilière ou d'une installation durablement fixée au sol en fonction des circonstances. Il sera donc particulièrement délicat dans certains cas de choisir

entre faire valoir ses prétentions sur la base de 206 CC en se concentrant sur l'immeuble dans sa globalité (y compris les meubles qui y sont intégrés par exemple) ou alors de se concentrer sur chaque meuble distinctement (dans le cas où ses derniers seraient des accessoires de l'immeuble par exemple). En réalité, même s'il s'agit d'un meuble et que des prétentions devait être formulées à son sujet sur la base de 206 CC, il faudrait alors, selon les circonstances, se demander si le meuble n'est pas lui-même composé de parties accessoires ou distinctes, qui devraient à leur tour être traitées de manière indépendante…

Une solution plus prudente consisterait, en cas de doute, à faire des raisonnements subsidiaires. Prenons l'exemple d'un sauna : il s'agirait de revendiquer principalement les investissements y relatifs en les intégrants dans l'immeuble, en tant que contribution pour l'immeuble en question, y compris une part à la plus-value le cas échéant (en motivant les raisons qui en font une intégrante de l'immeuble et non d'un meuble indépendant, par exemple le fait qu'il soit partie intégrante de la salle de bain, sa taille, son encastrement dans le mur, que des travaux disproportionnés seraient nécessaires pour l'en extraire, etc.). Subsidiairement, si le sauna devait être considéré comme un meuble distinct de l'immeuble, préciser lequel des époux en est le propriétaire, modifier la conclusion relative à l'immeuble et revendiquer le montant investi dans le sauna (y compris plus-value éventuelle si cela se justifie) indépendamment.

Une telle solution, appliquée à chaque objet dont la notion de meuble ou d'immeuble est sujette à interprétation, compliquera sans doute les actes de procédure, qui perdront en lisibilité.

[1] ATF 119 II 197, consid. 2 et les références citées à ce sujet.

[2] Burgat, Partage d'un immeuble en propriété commune (TF 5A_283/2011), Newsletter DroitMatrimonial.ch octobre 2011 ; également CR CC I – Steinauer/Fountoulakis, art. 205, n° 16 et références citées.

[3] TF 5A_337/2015 du 5 octobre 2015, consid. 4.2.

[4] ATF 119 II 197, consid. 2 ; également TF 5A_557/2015 du 1er février 2016, consid. 3.2 et 3.3 et les références citées. Également sur ce sujet : CPra Matrimonial – Burgat, art. 205, n° 13 et 14 ; Deschenaux/Steinauer/Baddley : Les effets du mariage, 3e édition, p. 678, n° 1146 et références citées.

[5] TF 5A_283/2011 du 29 août 2011, consid. 3.2 ; TF 5A_600/2010 du 5 janvier 2010, consid. 4.1.) ; pour le cas où la dette hypothécaire dépasse la valeur de l'immeuble.

[6] TF 5A_776/2018 du 12 juin 2019, consid. 7.3.

[7] Burgat, Partage d'un immeuble en propriété commune (TF 5A_283/2011), Newsletter DroitMatrimonial.ch octobre 2011

[8] ATF 100 II 187

[9] ATF 80 II 369, JT 1995 I 489

[10] Même si la jurisprudence souligne qu'une vente ordonnée en application de l'art. 651 CC ne correspond pas à la vente forcée fondée sur le droit des poursuites et faillites, de sorte qu'une convention des copropriétaires sur le mode ou les modalités de vente peut être prise en considération par le Juge (ATF 149 III 165, JT 2023 II 191)

[11] TF 5A_440/202 du 14 juillet 2023, consid. 4.2. ; pour un exemple concret où le Tribunal fédéral n'exclut pas que l'on puisse tienne compte de l'impôt foncier dans l'établissement des charges d'un époux en vue de la fixation de contributions d'entretien : TF 5A_745/2015 du 15 juin 2016, consid. 9.

[12] Également en ce sens : CR-CC II – Perruchoud, art. 649 CC, n° 6

[13] L'ensemble des critères sont repris de CR CC II – Pannatier Kessler, art. 713, no 6 ss et nombreuses références citées.

[14] CR CC II – Pannatier Kessler, art. 713, n° 16 et références citées

[15] CR CC II – Marchand, art. 677, n° 17 ss et références citées

[16] CR CC II – Föex, art. 642, n° 16 et références citées

Proposition de citation

Dan Staub, L'immeuble en copropriété dans le divorce : attribution / sort de l'impôt foncier / distinction meuble et immeuble dans la contribution au sens de l'art. 206 I CC , analyse de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_54/2025, Newsletters immodroit.ch et droitdesfamilles.ch avril 2026