

# SÉPARATION DE COUPLE

## VENDRE SA RÉSIDENCE DANS LES RÈGLES DE L'ART

RONALD MIGLIERINA



Une séparation peut être douloureuse sur le plan émotionnel, mais elle soulève souvent des questions épineuses sur le plan financier. Comment racheter les parts d'une résidence que vous détenez avec votre ex-conjoint ? Que faire si vous avez payé les rénovations majeures d'une maison dont vous n'êtes pas propriétaire ? Cet article aborde les questions soulevées par le partage des biens immobiliers lors d'une séparation et vous feront certainement réfléchir.

### LE PARTAGE DE LA VALEUR DE LA RÉSIDENCE FAMILIALE ET LE PATRIMOINE FAMILIAL

Les conjoints de fait et époux n'ont pas les mêmes droits, notamment en ce qui concerne le partage des propriétés d'habitation. En droit matrimonial, au moment d'un divorce, une dette se crée entre les ex-époux. C'est donc la valeur de la maison qui est partagée et non la maison en tant que telle.

Si les deux ex-époux sont propriétaires moitié-moitié d'une maison achetée pendant le mariage, il n'y a généralement aucun partage matrimonial de la valeur de la maison. Si une seule personne est propriétaire de la maison, elle devra la moitié de la valeur à son ex-époux, une fois l'hypothèque soustraite.

Quant aux conjoints de fait, leur situation est beaucoup plus simple. Ils ne bénéficient d'aucune protection. C'est le droit de propriété qui détermine quelle part revient à qui. Si les mises de fonds et les paiements ont été faits moitié-moitié, les ex-conjoints partagent le produit de la vente à parts égales. Sinon, le partage du produit de la vente risque de se compliquer.

Depuis le 30 juin 2025, les conjoints de fait qui deviennent les parents d'un enfant né ou adopté à compter de cette même date deviennent assujettis au nouveau régime d'union parentale. Ce nouveau régime prévoit notamment qu'en cas de séparation, les ex-conjoints de fait doivent partager la valeur de certains biens qui composent le patrimoine d'union parentale, dont les propriétés d'habitation. Les règles de partage sont quelque peu différentes de celles du patrimoine familial.

### LA CONVENTION D'INDIVISION

Lorsque les conjoints possèdent des biens immobiliers ensemble, il est recommandé de signer une convention d'indivision. Cette dernière régleme ce que les conjoints, mariés ou non, peuvent faire avec une propriété. Elle prévoit notamment les modalités de partage du produit de la vente, que ce soit dans le contexte d'une séparation ou non.

À noter que les règles législatives de partage du patrimoine familial vont d'abord s'appliquer aux époux qui se séparent. Même chose pour les conjoints assujettis au patrimoine d'union parentale.

La convention d'indivision est très utile dans les cas où un don ou un héritage contribue à payer la maison, ou s'il y a une mise de fonds inégale, ou une contribution excédentaire de la part d'un des conjoints pour effectuer des rénovations ou dans les versements hypothécaires. Toutes ces situations justifient des ajustements au partage du prix de vente.

À titre d'exemple, le partage du produit de la vente peut se faire en fonction du pourcentage d'appréciation au fil des ans. Supposons qu'un couple achète une résidence au prix de 500 000 \$. Un conjoint verse 50 000 \$ et l'autre 100 000 \$. Au bout de quelques années, la résidence s'est appréciée de 50 % et vaut 750 000 \$. Le couple peut convenir, dans leur convention d'indivision, que l'appréciation équivaut à un rendement réalisé sur la mise de fonds initiale de chacun des conjoints. Ainsi, en cas de vente au prix de 750 000 \$ et supposant que la maison est libre d'hypothèque, un conjoint aura droit à 337 500 \$ et l'autre à 412 500 \$ (tableau).

D'autres options peuvent également être prévues dans la convention d'indivision.

---

Ronald Miglierina est planificateur financier, notaire, fiscaliste et directeur de Solutions et Planification financière à Fonds FMOQ\*

## EXEMPLE DE RÉPARTITION DU PRODUIT DE LA VENTE D'UNE RÉSIDENCE ACQUISE AVEC APPORTS INÉGAUX DES CONJOINTS<sup>1</sup>

Descriptif	Conjoint 1	Conjoint 2
Mise de fonds initiale	50 000 \$	100 000 \$
Appréciation de la mise de fonds (50 %)	25 000 \$	50 000 \$
Valeur de la mise de fonds à la vente	75 000 \$	150 000 \$
Montant à partager (750 000 \$ - 225 000 \$)	525 000 \$	
Répartition du profit résiduel	262 500 \$	262 500 \$
<b>Part totale de chaque conjoint</b>	<b>337 500 \$</b>	<b>412 500 \$</b>

<sup>1</sup> Cet exemple ne traite pas du partage du patrimoine familial ni du patrimoine d'union parentale.

### LES EXEMPTIONS FISCALES

Vous n'avez pas à payer d'impôt sur le gain réalisé à la vente d'une propriété d'habitation, mais vous pourriez devoir choisir entre votre maison et votre chalet. Cette exemption s'applique pour une propriété par unité familiale à la fois. Depuis 2016, il est obligatoire de déclarer toute vente, même si, finalement, vous ne payez pas d'impôt sur votre gain.

Si vous vendez votre maison détenue avec votre conjoint à une tierce partie lors de la séparation, chacun peut bénéficier de sa part d'exemption pour résidence principale. Mais attention, il faut éviter qu'un ex-conjoint réclame l'exemption sur, par exemple, son chalet, vous empêchant de la demander pour la maison ! Par conséquent, la façon d'utiliser cette exemption par les deux ex-conjoints pourra être convenue dans une entente de séparation.

Une autre exemption mérite d'être connue. Si l'un de vous souhaite racheter la part de l'autre et continuer à habiter la maison familiale, il n'aura pas à payer de droits de mutation (taxe de bienvenue) sous réserve de certaines conditions.

### LES GAINS EN CAPITAL

Si vous vendez votre propriété d'habitation, vous devez d'abord déclarer le gain en capital réalisé lors de la transaction. Vous devez ensuite calculer l'exemption pour résidence principale à laquelle vous avez droit. Le gain en capital correspond à l'excédent du prix de vente sur le coût total d'achat et la commission de vente. Seule la moitié d'un gain en capital constitue un revenu imposable.

Le coût d'achat ne désigne pas seulement le prix payé au vendeur, il inclut aussi les droits de mutation, certains frais de notaire, les rénovations majeures qui augmentent la valeur de la propriété (comme l'ajout d'un étage), etc. Tout cela réduit le gain en capital. Il est conseillé de conserver des preuves de toutes les dépenses engagées pour un bien immobilier.

Si vous vendez votre propriété dans les douze mois suivant son acquisition, le profit réalisé ne sera pas imposable à la moitié, mais plutôt en totalité, et sans possibilité de réclamer l'exemption pour résidence principale. Il existe cependant diverses exceptions, comme la séparation d'un couple.

Le partage des biens immobiliers lors d'une séparation est un sujet très complexe qui fait intervenir le droit matrimonial, ainsi que le droit de propriété et le droit fiscal. Nous vous recommandons de consulter un planificateur financier ou autre professionnel pour réaliser ce projet. ■

Le présent article ne contient pas des recommandations. Nous vous recommandons de consulter un fiscaliste ou un planificateur financier pour discuter de votre situation personnelle.

\*Fonds FMOQ est un nom de marque exploité par Société de services financiers Fonds FMOQ inc. à travers ses filiales. Conseil et Investissement inc. est inscrite à titre de courtier en épargne collective et planificateur financier auprès de l'AMF et est la propriété de la Société de services financiers Fonds FMOQ inc., une propriété de la FMOQ. La Société offre des services financiers auprès de clients résidents du Québec.

**Note de la rédaction.** Ce texte a été écrit, révisé et mis en pages par Conseil et Investissement Fonds FMOQ inc. et ses mandataires. Il n'engage que ses auteurs.