

RÉSIDENTE FAMILIALE DÉTENU PAR UN SEUL DES ÉPOUX

QUELS ENJEUX?

RONALD MIGLIERINA
SHAHLA TABTI



Pour les couples plus âgés, il arrive souvent que la maison familiale soit détenue par un seul des conjoints mariés. Il est tout à fait légitime que chaque époux se demande quels sont les droits du conjoint non-propriétaire, que ce soit durant l'union ou en cas d'un éventuel divorce.

Prenons le cas de Guy et Joanne, mariés depuis 1993. En 1995, Guy a acheté, seul, la résidence familiale au prix de 150 000 \$ avec sa mise de fonds de 50 000 \$ et une hypothèque initiale de 100 000 \$. En 2026 la valeur marchande de la maison est de 1 000 000 \$ et il n'y a plus de solde hypothécaire.

Quels sont les droits de Joanne, conjointe non-propriétaire de la résidence familiale, et quels seraient ses droits en cas de divorce ?

LE CHOIX DE LA RÉSIDENCE FAMILIALE

Le Code civil du Québec est clair : « les époux choisissent de concert la résidence familiale ». L'époux non-propriétaire doit donc intervenir dans le choix de la maison familiale.

À noter que cette loi prévoit qu'en l'absence de choix exprès, la résidence familiale est présumée être celle où les membres de la famille habitent lorsqu'ils exercent leurs principales activités.

LA PROTECTION DE LA RÉSIDENCE FAMILIALE

Le Code civil prévoit également que l'époux propriétaire de la résidence principale ne peut la vendre, l'hypothéquer ni la louer, sans le consentement écrit de son conjoint.

Si l'époux non-propriétaire n'a jamais donné son consentement à une telle transaction, il pourra la faire annuler, mais seulement si une déclaration de résidence familiale a été inscrite préalablement sur l'immeuble au Registre foncier. Cette déclaration peut être inscrite en tout temps par l'époux non-propriétaire seul, qui n'est pas tenu d'en informer l'autre, et peut également se retrouver dans le contrat d'achat.

Si aucune déclaration n'a été inscrite sur la propriété, aucune annulation ne pourra être demandée. Seul un recours en dommages-intérêts contre l'époux propriétaire pourra être exercé.

Afin d'éviter tout litige potentiel, les notaires, courtiers immobiliers et courtiers hypothécaires exigent généralement la signature du conjoint marié non-propriétaire lors de la vente d'une propriété d'habitation ou de l'octroi d'une garantie hypothécaire.

Une certaine protection existe également à l'égard des meubles se trouvant dans la résidence familiale et qui servent à l'usage du couple marié.

LE PATRIMOINE FAMILIAL

Le patrimoine familial est un ensemble de biens déterminés par la loi, dont la valeur nette doit être partagée également entre les époux lors d'un divorce ou d'un décès. Il s'applique automatiquement aux couples mariés, peu importe à quel époux appartiennent ces biens. Les résidences de la famille (et leurs meubles) sont comprises parmi ces biens; cela vise la résidence principale et les résidences secondaires.

Dans le cas de Guy et Joanne, en cas de divorce, Joanne aurait droit à une somme de 500 000 \$ au titre du partage du patrimoine familial (la moitié de la valeur nette de la maison en 2026).

ET SI JOANNE AVAIT PARTICIPÉ À L'ACHAT DE LA PROPRIÉTÉ DE GUY AVEC SES PROPRES FONDS ?

Supposons qu'au moment de l'achat de la propriété par Guy, Joanne ait versé 25 000 \$ provenant de ses propres économies afin de financer une partie de la mise de fonds. Elle aurait également pu utiliser cette somme pour rembourser une partie de l'hypothèque ou pour financer des améliorations à la propriété.

En cas de divorce, Joanne pourra-t-elle récupérer cette somme de 25 000 \$, ainsi qu'un rendement sur celle-ci ?

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

Shahla Tabti est représentante-conseil adjointe, gestionnaire de portefeuille Gestion privée – Fonds FMOQ*

À défaut d'une entente stipulant qu'il s'agit d'un prêt remboursable par Guy, les tribunaux considèrent généralement qu'il s'agit d'une libéralité consentie par l'époux non-propriétaire dans le contexte familial. Les tribunaux considèrent d'ailleurs que le partage moitié-moitié du patrimoine familial permet déjà d'une certaine façon à l'époux non-propriétaire de récupérer la moitié de sa contribution.

Ce n'est que de façon très exceptionnelle que les tribunaux permettraient à Joanne de récupérer sa contribution de 25 000 \$, en lui accordant un partage du patrimoine familial plus élevé que 50 % à l'égard de la résidence familiale.

ET SI LA SOMME DE 25 000 \$ PROVENAIT D'UN DON OU D'UN HÉRITAGE REÇU PAR JOANNE ?

Dans un tel cas, les tribunaux permettront généralement à Joanne de récupérer sa contribution de 25 000 \$, plus un rendement équivalent à celui de la maison pour la période visée. En effet, le Code civil stipule que l'on déduit de la valeur nette du patrimoine familial « l'apport, fait par l'un des époux pendant le mariage, pour l'acquisition ou l'amélioration d'un bien de ce patrimoine, lorsque cet apport a été fait à même les biens échus par succession ou donation ».

Cependant, cette déduction pourrait être exceptionnellement refusée à Joanne si le tribunal conclut que la gestion financière du couple démontre clairement et sans équivoque qu'elle a renoncé aux sommes reçues par don ou héritage au profit du projet commun du couple.

Avec le patrimoine familial, le partage de la maison de Guy devrait permettre à Joanne de récupérer :

- ▶▶ En premier lieu, sa contribution de 25 000 \$, plus un rendement de 141 667 \$ qui correspond au rendement équivalent à celui de la maison ;
- ▶▶ Après ce remboursement de 166 667 \$, Joanne pourrait ensuite avoir droit à la moitié de la valeur nette de la maison pour un montant de 416 666 \$ ($50 \% \times (1\,000\,000 \$ - 166\,667 \$)$);
- ▶▶ Dans cet exemple simplifié, Joanne pourrait donc recevoir au total environ 583 333 \$.

Le montant réel dépendra toutefois des circonstances particulières et de l'application des règles du patrimoine familial par les tribunaux.

CONCLUSION

Afin d'éviter tout litige devant les tribunaux, avec les longs délais, les coûts élevés et l'incertitude que cela comporte, il est fortement recommandé que les conjoints concluent une entente écrite notariée prévoyant le traitement de toute contribution faite par le conjoint non-propriétaire de la résidence familiale en cas de vente, de séparation ou de divorce.

Ce type d'entente est également recommandé pour les conjoints en union de fait ou en union parentale, ainsi que lorsque la résidence est détenue conjointement par les deux conjoints.

Nos planificateurs financiers demeurent disponibles pour répondre à vos questions personnelles les plus pointues. ■

* Fonds FMOQ et Gestion privée Fonds FMOQ sont des noms de marque exploités 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 et Société de gestion privée des Fonds FMOQ inc. est inscrite à titre de gestionnaire de portefeuille et de gestionnaire de fonds d'investissement. Les Sociétés sont inscrites auprès de l'AMF et sont la propriété de la Société de services financiers Fonds FMOQ inc., une propriété de la FMOQ. Les Sociétés offrent des services financiers auprès de clients résidents du Québec. Les renseignements sont fournis à titre informatif seulement et ne constituent pas des conseils financiers, fiscaux, juridiques ou professionnels.

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.