

VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER AVEC PLUS-VALUE EN CAS DE DIVORCE – VOLTE-FACE DU TRIBUNAL FEDERAL

Dans deux arrêts du Tribunal fédéral (TF) de 2012, ce dernier consigne que la plus-value sur les biens immobiliers en cas de divorce devait être réparti selon les parts de copropriété ou à 50% en cas de propriété commune. Cette répartition est justifiée par le fait que les époux sont considérés comme une société simple. La part de chacun au financement du bien n'est donc pas prise en compte.

Pour ces deux jugements, le TF s'est basé sur l'art. 206 CC que voici :

Art. 206 CC : 2. Part à la plus-value

1 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.

2 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.

3 Par convention écrite, les époux peuvent écarter ou modifier la part à la plus-value d'un bien.

Dans les arrêts mentionnés, les plus-values ont été prises en compte avant les principes du droit matrimonial, ce qui a été maintes fois critiqué.

Nouvel arrêt du TF du 20 novembre 2014

Ce nouvel arrêt du TF a été publié mi-février 2015. Le TF fait dans cet arrêt un virage à 180°.

Dans le cas d'un divorce déjà traité par le Tribunal cantonal de Genève, le TF s'appuie à nouveau sur le droit matrimonial. Dans ce cas, le droit matrimonial prime sur la question de la répartition de la plus-value.

Dans le cas de divorce concerné, les époux avaient acquis en 2001 un bien immobilier en copropriété, avec la moitié des parts pour chacun. Le prix d'achat à ce moment se montait à CHF 687'000, financés comme suit :

- Part du mari (bien propre) CHF 182'000.
- L'épouse ne contribue pas au financement.
- Le reste est financé par des hypothèques.

Au moment du jugement du Tribunal cantonal, le montant de la vente n'était pas encore connu. Le Tribunal des divorces a alors décidé d'attendre la vente pour la liquidation du régime matrimonial.

Le TF consigne dans son arrêt que le mari reçoit non seulement son investissement de plus de CHF 182'000, mais également sa part de la plus-value réalisée.

Conséquences et changements dans la pratique

Quelles sont donc les conséquences en pratique ? Voici un exemple chiffré pour l'illustrer.

Hypothèse : le bien immobilier a été vendu pour CHF 1 mio.

Ancienne pratique

- Au mari revient son bien propre de CHF 182'000.
- Amortissement des hypothèques de plus de CHF 505'000.
- La plus-value de plus de CHF 313'000 est répartie à 50% entre les deux conjoints.

En résumé : le mari reçoit CHF 338'500 (182'000+156'500) ; l'épouse reçoit CHF 156'500.

Nouvelle pratique

- Le mari reçoit son bien propre y compris la plus value au prorata, soit CHF 264'920 (182'000 / 687'000 * 1'000'000)
- Amortissement des hypothèques de plus de CHF 505'000.
- Le reste, soit plus de CHF 230'080 est réparti à 50% entre les deux conjoints.

En résumé : le mari reçoit CHF 379'960 (264'920+115'040) ; l'épouse reçoit CHF 115'040.

La répartition de la plus-value n'est traitée selon la loi – et donc selon le nouvel arrêt du TF – que si aucun autre accord n'a été conclu.

L'apprentissage ne rapporte pas... C'est faux !

En janvier 2015, L'Union syndicale suisse soutenait que l'apprentissage ne rapporte pas financièrement. Cette allégation n'est pourtant rien d'autre qu'une polémique politique. En premier lieu, on constate que les détenteurs d'un CFC atteignent de plus hauts salaires que les personnes ne possédant pas de formation initiale.

De plus et avant tout, les détenteurs de CFC qui continuent à se former atteignent des salaires significativement plus hauts. Une estimation indique que plus de la moitié des détenteurs de CFC continuent à se former par la suite. Les hautes formations (formations tertiaires A et B) présentent de toute évidence de hauts rendements en Suisse. Selon Travail Suisse :

Les récentes statistiques sont intéressantes; elles montrent que les personnes qui commencent leur carrière en passant par la formation professionnelle ont d'excellentes cartes à jouer sur le marché du travail. Celles qui ont un diplôme de formation professionnelle supérieure (tertiaire B) connaissent moins le chômage que les diplômés des hautes écoles (tertiaire A). Quant aux diplômés des hautes écoles spécialisées (HES), ils présentent en moyenne un « rendement » de formation plus élevé que celui des diplômés de la formation professionnelle supérieure et de l'université. Cela signifie que quiconque souhaite arriver à quelque chose dans la vie peut y parvenir aussi bien via la filière gymnasiale que via celle de la formation professionnelle.

Pour ceux qui lisent l'allemand :

<http://www.tagesanzeiger.ch/mobile/wirtschaft/karriere/Stattdlicher-Lohn-dank-Berufslehre/s/26322542/index.html>

Les frais de courtage des courtiers en assurance appartiennent au client

A la fin de l'automne 2014, le Tribunal civil du Canton de Bâle-Ville s'appuie sur les mêmes réglementations que le TF en ce qui concerne les rétrocessions des banques et des gérants de fortune : les remboursements reviennent au client, si la question n'est pas réglée autrement par contrat.

Les courtiers en assurance doivent donc prendre en compte l'art. 400 CO ainsi que les recommandations pratiques du TF. Il y est consigné que les remboursements reviennent au client et que l'exécutant du mandat / le courtier est responsable vis à vis du client. Sur une base contractuelle, le client peut renoncer aux remboursements pour autant qu'il sache à quoi il renonce. Le courtier est alors obligé de lui donner des renseignements sur les commissions encaissées, les frais de courtage, etc... sur demande. Enfin, il découle de cela que toutes les activités de ce type sont soumises à l'art. 400 CO et au droit du mandat. Effectivement, l'art. 412 CO al. 2 mentionne que les courtiers sont soumis au droit du mandat.

² *Les règles du mandat sont, d'une manière générale, applicables au courtage.*

Dans le même jugement, le Tribunal civil du Canton de Bâle-Ville consigne que, dans le droit du mandat, une résiliation peut se faire sans délai. L'art. 404 CO mentionne impérativement que toute autre disposition contractuelle n'est pas valable. Dans beaucoup de contrats de courtage sont prévus des délais de résiliation qui ne sont donc pas défendables devant un tribunal.

Les assurés doivent supporter le risque d'une stratégie de placement qu'ils ont choisie librement

Berne, le 11 février 2015 - Le Conseil fédéral a soumis au Parlement le message concernant une adaptation de la loi sur le libre passage. Aux termes de ce projet, les assurés du 2e pilier qui peuvent choisir eux-mêmes la stratégie de placement pour la part hors obligatoire de leur capital de prévoyance recevront la valeur effective de l'avoir de prévoyance lorsqu'ils quittent l'institution de prévoyance, même s'il en résulte une perte.

Source et plus d'infos sur <https://www.news.admin.ch/message/index.html?lang=fr&msg-id=56168>