



Notaires

Boulogne-Billancourt

VOUS ET VOTRE NOTAIRE

Numéro 29, Novembre 2016

Dans ce numéro :

- Un devoir d'information renforcé pèse sur le vendeur de biens immobiliers **2**
- La prise en compte du mobilier lors de la vente d'un logement **2**
- Le fonctionnement du régime matrimonial de communauté réduite aux acquêts **3**
- Mariage, divorce des français résidents à l'étranger **4**

La réforme du droit des contrats

L'ordonnance du 10 février 2016, applicable depuis le 1er octobre 2016, a deux objectifs principaux :

- moderniser et simplifier le droit des contrats pour l'adapter aux mouvements économiques actuels ;
- mieux garantir la sécurité juridique en consolidant les règles issues de la jurisprudence et de la pratique.



Près de 300 articles du code civil ont été modifiés, supprimés ou renumérotés...

Le droit immobilier et le droit des affaires sont les principaux impactés, on y trouve :

- l'institution d'un devoir préalable d'information, avec désormais une obligation de bonne foi qui s'applique dès les négociations et non plus seulement à la phase d'exécution du contrat. Cette disposition, d'ordre public, contraint les cocontractants à tout déclarer de ce qu'ils savent sur le bien.
- la consécration de la promesse de vente, de la cession de dette et celle du contrat d'adhésion avec pour ce dernier, la sanction de ses clauses abusives.

La plupart des dispositions de l'ordonnance sont supplétives ; le contrat peut donc prévoir leurs modalités ou même leur inapplication. Ainsi l'article 1161 du code civil prévoit pour les procurations, l'interdiction pour le représentant d'agir pour plusieurs parties, sauf autorisation expresse donnée par le mandant.

L'article 1195 du code civil prévoit la possibilité pour le débiteur de renégocier le contrat en cas de survenance d'éléments imprévisibles pour lui. Pour préserver la force obligatoire du contrat les actes, notariés contiendront renonciation à cette faculté.

L'essentiel :

Dorénavant, le vendeur d'un bien immobilier doit porter à la connaissance de l'acquéreur tout ce qu'il sait sur l'immeuble

Page 2

Connaître le fonctionnement du régime légal de communauté de biens réduite aux acquêts permet de prendre les précautions nécessaires pour suivre l'utilisation de fonds propres

Page 3



Le marché immobilier après l'été 2016 Un marché idéal ?

Avec des volumes croissants, des prix stables et des taux d'intérêts historiquement bas, la réalisation de projets immobiliers est facilitée. L'indice INSEE de confiance des ménages témoigne d'un regain d'optimisme des particuliers.

L'ensemble de ces constats devrait aboutir à un rééquilibrage de l'offre et de la demande et donc du

rapport vendeur/acquéreur. Le volume des ventes est en effet toujours soutenu et le prix moyen à Boulogne-Billancourt pour un appartement ancien s'élève à 6880 €/m² ; il s'élève à 8100 €/m² sur Paris.

Les statistiques actuelles sur les avant-contrats montrent que la hausse du volume des transactions pourrait se maintenir à un niveau élevé.

Vente immobilière : un devoir d'information renforcé pèse désormais sur le vendeur

Le principe

L'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, déjà présentée dans l'édito de cette Lettre, met en place un devoir général d'information, dont sont désormais tenus tous les vendeurs de biens et droits immobiliers.

Ce devoir d'information s'ajoute aux documents qu'un vendeur est tenu légalement de fournir tels que les diagnostics d'usage ou encore les documents imposés par la Loi ALUR pour un bien en copropriété (procès-verbaux d'assemblée générale des trois dernières années, carnet d'entretien, etc.)

Applicable dès le stade de la négociation d'une vente, y compris entre particuliers, le devoir d'information est une disposition d'ordre public, c'est à dire que nul ne peut s'y soustraire.

En quoi consiste t'il ? L'ordonnance dispose que la partie « qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. »

En pratique

Chaque vendeur devra porter à la connaissance de son acquéreur, les informations essentielles et pertinentes, relatives au bien immobilier **Cela signifie qu'un vendeur a l'obligation de dire tout ce qu'il sait et tout ce que l'acquéreur ne peut pas savoir.**

Ainsi, par exemple, le vendeur doit révéler, le plus tôt possible dans le processus de vente, sous peine d'une remise en cause par son acquéreur, un problème d'humidité dont il pourrait avoir connaissance, ou encore un défaut de conception quelconque dans le bien, le fait qu'une procédure soit en cours, qu'une maison ait été inondée plusieurs fois, qu'il existe un risque d'effondrement d'un mur,

...

Le notaire invitera le vendeur à remplir son obligation de renseignements vis-à-vis de l'acquéreur en lui proposant de compléter un questionnaire détaillé.

Quelles sanctions en cas de manquement au devoir général d'information ?

La responsabilité de celui qui y était tenu peut être engagée et l'annulation du contrat peut être demandée par la partie lésée, si ce manquement a provoqué un vice du consentement (erreur ou dol). Il revient à l'acheteur de rapporter la preuve que ce que le vendeur lui a dissimulé était connu de lui.



Logo Notaires de France

LA VENTE D'UNE MAISON

Ce questionnaire est à remplir par le vendeur d'une maison, qui doit le retourner au notaire

Principes de questionnaire ?
Présenter les renseignements obligés à garantir l'acheteur de votre bien immobilier sur de nombreux points. Par ailleurs, la responsabilité repose au vendeur sur l'obligation de renseignements et d'information à l'égard de son acquéreur. Enfin, les obligations des plus-values immobilières relatives à certaines ventes amovibles peuvent être déduites sans pénalités d'impôt éventuel en vertu de la loi relative au plus de vente. Ce questionnaire doit permettre au notaire de préparer au mieux l'acte de vente afin qu'il s'oppose à l'annulation de la situation de vente et de garantir l'information de votre acquéreur, à partir notamment du nombre de vous renseigner ultérieurement en utilisant vos informations sur toute ou partie particulière de votre opération.

VENDEUR	ACHETEUR
NOM	NOM
Date de naissance	Date de naissance
Commune	Commune
Profession	Profession
Nationalité	Nationalité
Si vous êtes marié, indiquez la date de votre mariage et précisez si vous êtes mariés sous le régime de la communauté ou sous un autre régime matrimoniel.	Si vous êtes marié, indiquez la date de votre mariage et précisez si vous êtes mariés sous le régime de la communauté ou sous un autre régime matrimoniel.
<input type="checkbox"/> Célibataire	<input type="checkbox"/> Célibataire
<input type="checkbox"/> Marié	<input type="checkbox"/> Marié
Date de mariage	Date de mariage
Commune	Commune
Précisez si vous êtes mariés sous le régime de la communauté ou sous un autre régime matrimoniel.	Précisez si vous êtes mariés sous le régime de la communauté ou sous un autre régime matrimoniel.
<input type="checkbox"/> Communauté	<input type="checkbox"/> Communauté
Précisez si vous êtes mariés sous le régime de la communauté ou sous un autre régime matrimoniel.	Précisez si vous êtes mariés sous le régime de la communauté ou sous un autre régime matrimoniel.
<input type="checkbox"/> Autre régime	<input type="checkbox"/> Autre régime
Si vous êtes mariés, indiquez la date de votre mariage et précisez si vous êtes mariés sous le régime de la communauté ou sous un autre régime matrimoniel.	Si vous êtes mariés, indiquez la date de votre mariage et précisez si vous êtes mariés sous le régime de la communauté ou sous un autre régime matrimoniel.
<input type="checkbox"/> Communauté	<input type="checkbox"/> Communauté
Précisez si vous êtes mariés sous le régime de la communauté ou sous un autre régime matrimoniel.	Précisez si vous êtes mariés sous le régime de la communauté ou sous un autre régime matrimoniel.
<input type="checkbox"/> Autre régime	<input type="checkbox"/> Autre régime



Meubles meublants et vente immobilière : la prise en compte des meubles lors d'une vente

A l'occasion de la vente d'un immeuble accompagnée de celle des meubles le garnissant, l'Administration fiscale admet usuellement, l'exonération du prix de ces derniers de certaines taxes fréquemment - et à tort - regroupées sous l'appellation "frais de notaire" (droits d'enregistrement, contribution de sécurité immobilière), à charge d'insertion dans l'acte notarié d'une liste détaillée des meubles et de leur estimation, article par article, à leur valeur d'occasion.

Une telle mansuétude, sous la réserve classique de l'abus (2 à 3 % maximum de la valeur de l'immeuble, exceptionnellement 5%), n'est évidemment pas sans limite (droit de contrôle et de redressement par l'Administration fiscale ; champ d'application réduit aux meubles dont l'enlèvement n'est pas dommageable pour le reste de l'immeuble), ni risques : cette pratique ne doit pas contredire, les grilles d'amortissement en location meublée ni les valeurs déclarées à ce sujet par le vendeur comme l'acquéreur en matière d'impôt de solidarité sur la fortune, de droits de succession, pour le passé comme pour l'avenir ...

Régime matrimonial : le fonctionnement de la communauté légale

En France, le régime légal dénommé « communauté réduite aux acquêts » est le régime qui s'applique par défaut, lorsque les époux n'ont pas signé de contrat de mariage.

Dans ce contexte d'absence de choix des époux, ce régime matrimonial peut représenter un risque pour les personnes qui ignorent son mode de fonctionnement.



Masses de biens	Nature des biens
Biens communs	- biens acquis par les époux pendant le mariage - gains et salaires - revenus de biens propres (ex : les loyers d'un appartement reçu par succession)
Biens propres à l'époux	- biens présents au jour du mariage - biens reçus par donation, succession ou legs au cours du mariage

Créance

Si une dette naît pendant le mariage, les créanciers peuvent exercer leurs droits de poursuite sur les biens communs des époux et les biens propres de celui qui a contracté la dette.

Récompense

Des mouvements de fonds peuvent intervenir au cours du mariage entre les patrimoines propres et le patrimoine commun des époux. (financement de travaux de rénovation d'un bien reçu par succession).

Il est tenu compte de ces mouvements de fonds au moment de la liquidation du régime matrimonial (décès, divorce ou changement de régime matrimonial) par le jeu des récompenses.

Le patrimoine commun qui a profité des fonds propres doit une récompense. Le contraire est possible.

Exemple : si le bien commun est financé à hauteur de 20% de fonds propres, la récompense due par la communauté au patrimoine propre de l'époux qui a apporté les fonds sera de 20% de la valeur vénale du bien immobilier, lors de la dissolution du mariage

Emplois

Il est nécessaire pour les époux d'effectuer des déclarations d'emploi ou de remploi de fonds propres dans les actes d'acquisition de biens immobiliers. Ces remplois vont dicter le mode de calcul des récompenses.

En effet, suivant le montant des fonds propres employés :

- le bien acquis peut être un bien propre, à charge de récompense au patrimoine commun,
- ou garder son caractère commun et générer une récompense au profit du patrimoine propre.

Le calcul sera effectué selon la règle du profit subsistant c'est-à-dire en tenant compte de la valeur de l'immeuble au jour de la liquidation.

En l'absence de remploi, l'époux prêteur ne peut prétendre qu'à une récompense au nominal pour l'avance de fonds qu'il a effectuée.



Contrat d'assurance vie

Si un époux place des fonds propres dans un contrat d'assurance-vie à son nom et qu'aucune preuve ne peut être apportée sur le caractère propre des fonds ayant servi à sa souscription, le contrat est qualifié de bien commun et revient pour moitié à chacun des époux ou à sa succession au moment de la liquidation.

Lors de la liquidation, l'époux qui aura souscrit l'assurance-vie devra pour le détenir à titre personnel « racheter » la part de l'autre époux ou de la succession ou « l'échanger » contre un autre bien.

Demandez conseil à votre notaire si vous souhaitez investir des fonds propres dans le cadre d'une assurance-vie, afin d'éviter ce désagrément.

Mariage, divorce des français résidant à l'étranger ...

L'intérêt d'un contrat de mariage dans un contexte international

La plupart des droits nationaux reconnaissent aux époux la faculté de définir contractuellement l'organisation de leur vie maritale pour ce qui concerne les pouvoirs d'administration et de disposition des biens appartenant à l'un et/ou à l'autre des époux.

Dans les pays de tradition civiliste (France, Italie, Allemagne...), les futurs époux choisiront, dans un contrat de mariage, le régime matrimonial qui régira la gestion et l'attribution de leurs biens à la fois pendant leur mariage et lors de la dissolution (par décès ou divorce) de celui-ci.

Dans les pays dits de common law (Grande Bretagne, Etats-Unis, Canada...), la notion de régime matrimonial n'existe pas à proprement parler.



Cependant, il est possible de régulariser un contrat ("pre nuptial agreement" ou "post nuptial agreement") dont l'objet recoupe, globalement, celui des contrats de mariage de droit civil et pourra même parfois aller au-delà (fixation des pensions alimentaires et de l'équivalent des prestations compensatoires).

Dans une situation comme dans l'autre, la règle sera ici simple : pendant toute la durée du mariage, les époux seront soumis au régime matrimonial qu'ils auront volontairement choisi.

L'importance du lieu du prononcé du divorce

Si, dans la majorité des pays, le juge compétent pour prononcer le divorce est lié par le régime matrimonial choisi par les époux, ce n'est pas toujours le cas.

Au Royaume Uni notamment, le juge peut décider discrétionnairement, au moment du divorce, d'appliquer ou non le régime matrimonial choisi par les époux... D'où l'importance du lieu du prononcé du jugement.

La loi fixe des critères de détermination du tribunal compétent en lien avec la résidence habituelle et/ou la nationalité des époux.

Le règlement européen dit Rome III, en vigueur dans quinze pays depuis le 21 juin 2012, permet aux époux de choisir la loi applicable à leur divorce. A défaut d'accord, le règlement détermine la loi applicable en tenant compte de l'existence d'un lien étroit entre les époux et la loi concernée.

Seules les causes de dissolution du mariage sont régies par le règlement européen (divorce par consentement mutuel ou autres). Les conséquences patrimoniales du divorce (liquidation du régime matrimonial, fixation de la prestation compensatoire notamment) lui échappent dans une très large mesure.

Ce qui se passe au Royaume-Uni ...

Le système anglais est l'un des plus favorables au monde en ce qui concerne l'époux le moins fortuné puisque le juge anglais ne tient pas compte des contrats de mariage qui ont pu être signés mais retient l'équité .

De plus, il prend en compte tous les biens détenus par les époux, incluant ceux qu'ils détenaient avant le mariage, ainsi que les biens dont chaque époux hérite.



*L'équipe de rédaction : Jean-Luc MORIN, Laurence TORRE, Grégoire BAUDOUIN, Guillaume MORGAN de RIVERY
Albane de CHASTELLUX, Caroline LE GREVES
Assistante de rédaction: Audrey PILLIAS*



N° 2006 / 27040

JL Morin et associés, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial
téléphone : 01 46 99 77 77 e-mail : jlmorinetassocies@paris.notaires.fr télécopie : 01 49 09 00 03
23 bis, boulevard Jean Jaurès 92660 Boulogne – Billancourt Cedex RCS : Nanterre D 325 546 059
<http://morin-torre-baudouin-morgandriverly-boulogne-billancourt.notaires.fr/>