

DIVORCE : VERS UNE LEGISLATION INTERNATIONALE COMMUNE

Mariage dans un pays étranger, mariage avec une personne de nationalité différente... quels sont les conséquences sur le régime matrimonial, c'est-à-dire les relations économiques entre les époux ?

Il est important de connaître et d'anticiper ces règles car elles ont un impact lors d'un divorce, d'un décès mais également pendant le mariage.

Elles déterminent les pouvoirs de chacun en termes d'administration et de disposition des biens appartenant à l'un et/ou à l'autre des époux mais aussi la composition de leur patrimoine respectif.

Dans de nombreux pays, il est possible de choisir par contrat de mariage ou par "pre or post nuptial agreement" son régime matrimonial. En France, si les époux ne concluent pas de contrat de mariage, ils sont mariés sous le régime de la communauté légale. Ils peuvent décider d'établir un contrat, le plus souvent un contrat de séparation de biens. En cas de divorce dans un contexte international, de nombreuses difficultés d'interprétation et d'application des droits nationaux apparaissent, c'est le cas, par exemple, lorsque :

- les deux époux n'ont pas la même nationalité ;
- les époux se sont mariés sans contrat dans un pays différent de leur lieu de résidence actuelle ;
- le divorce se déroule dans un pays différent de celui de la loi applicable à leur régime matrimonial.
- Des biens sont détenus par les époux dans des pays étrangers

Par exemple, dans le cas d'époux de nationalité française et belge qui se sont mariés à Las Vegas sans contrat de mariage, puis ont vécu au Brésil pendant 10 ans, pour finalement entamer une procédure de divorce en France, de nombreuses questions devront être résolues :

- Quel est leur régime matrimonial ? Le régime légal français, américain ou brésilien ?
- Comment va se dérouler le partage des biens immobiliers détenus par les époux au Brésil ? Est-ce la loi brésilienne qui s'appliquera ou la loi française ?



Pour toutes questions :

ROCHE & Cie

40, Rue du Président Herriot
69 001 LYON

☎ : +33 4 78 27 43 06

@ : rochecie@cabinet-
roche.com

Ces nombreux questionnements sont sources de conflit et souvent les législations de pays différents peuvent se « superposer ». Pour compliquer l'analyse, il est possible de prévoir que certains biens immobiliers seront soumis, en cas de divorce, à la loi de situation de l'immeuble....

Lors d'un divorce, l'application de l'ensemble de ces règles est très aléatoire.

Pour simplifier et unifier les règles, au sein de l'Union Européenne, le règlement 2016/1103 du Conseil du 24 juin 2016 a pour but de mettre en œuvre une coopération renforcée dans le domaine de la compétence, de la loi applicable, de la reconnaissance et de l'exécution des décisions en matière de régimes matrimoniaux.

Ce règlement sera applicable pour les mariages célébrés à compter du 29 janvier 2019 et concernera les pays suivants : la Belgique, la Bulgarie, Chypre, la République tchèque, l'Allemagne, la Grèce, l'Espagne, la France, la Croatie, l'Italie, le Luxembourg, Malte, les Pays-Bas, l'Autriche, le Portugal, la Slovénie, la Finlande et la Suède.

Il permettra de fixer le régime matrimonial applicable à un mariage en choisissant la loi de la nationalité commune des époux ou celle de leur résidence.

Au vu de la difficulté à déterminer la loi applicable au régime matrimonial dans un contexte international, on ne peut que conseiller une analyse complète de la situation et du patrimoine des époux pour pouvoir effectuer une désignation volontaire de loi applicable par contrat de mariage.



L'ENCADREMENT DES LOYERS A PARIS

Instauré par la loi Alur du 24 mars 2014, et en vigueur dans la capitale depuis le 1er août 2015, le dispositif d'encadrement des loyers prévoit qu'à la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement, le loyer d'un logement ne puisse excéder de 20 % un loyer de référence fixé par arrêté préfectoral, ni lui être inférieur de 30 %. Chaque année, un arrêté préfectoral fixe ainsi les loyers plafonds pour les contrats de locations vides et meublées à usage de résidence principale du locataire signés entre le 1er août de l'année en cours et jusqu'au 31 juillet de l'année suivante.

Objectif de ce dispositif : stopper la flambée des loyers.

Rapidement, des associations, telles que l'UNPI (Union Nationale des Propriétaires Immobiliers), ont multiplié les recours pour faire annuler ces arrêtés.

Par une décision du Tribunal administratif de Paris en date du 28 novembre 2017, les arrêtés de mise en œuvre de l'encadrement des loyers à Paris ont été annulés, et ce, un mois après que le Tribunal administratif de Lille ait pris une décision similaire.

Les juges ne remettent pas en cause le dispositif mais son application géographique. Ils estiment, en effet, que pour être conforme à la loi, la mesure aurait dû concerner l'ensemble de l'agglomération parisienne, soit les 412 communes de la région, et non la seule capitale.

La mairie de Paris a dénoncé l'arrêt du tribunal administratif qui risque d'entraîner une augmentation des loyers et a appelé le gouvernement à faire appel comme pour la décision de Lille.

Cependant, la décision du tribunal étant exécutoire, à partir du mercredi 29 novembre 2017, il n'existe plus d'encadrement des loyers dans la capitale.



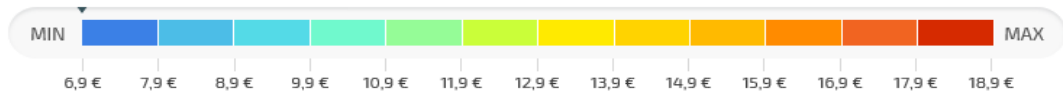
Paris et Lille, des exceptions

L'encadrement des loyers, devait concerner 28 agglomérations. Mais sur les 28 agglomérations concernées — Bordeaux (Gironde), Lyon (Rhône), Marseille (Bouches-du-Rhône), Nantes (Loire-Atlantique), Toulon (Var)... — seules Paris et Lille ont mis en place le dispositif. Grenoble (Isère) devrait suivre. Les autres agglomérations ont créé un observatoire des loyers (cf. carte ci-dessous).

Or, avec les décisions des Tribunal administratif de Paris et Lille, plus aucune commune n'est couverte par ce dispositif.



ENSEMBLE DES LOYERS DU PARC PRIVÉ, MENSUEL AU M²



Observatoire en construction/données non disponibles

Source : www.observatoires-des-loyers.org

Le prix de l'immobilier en novembre 2017

EN BREF **novembre 2017**



3 490 € PRIX DU M² SIGNE en France, dans l'ancien



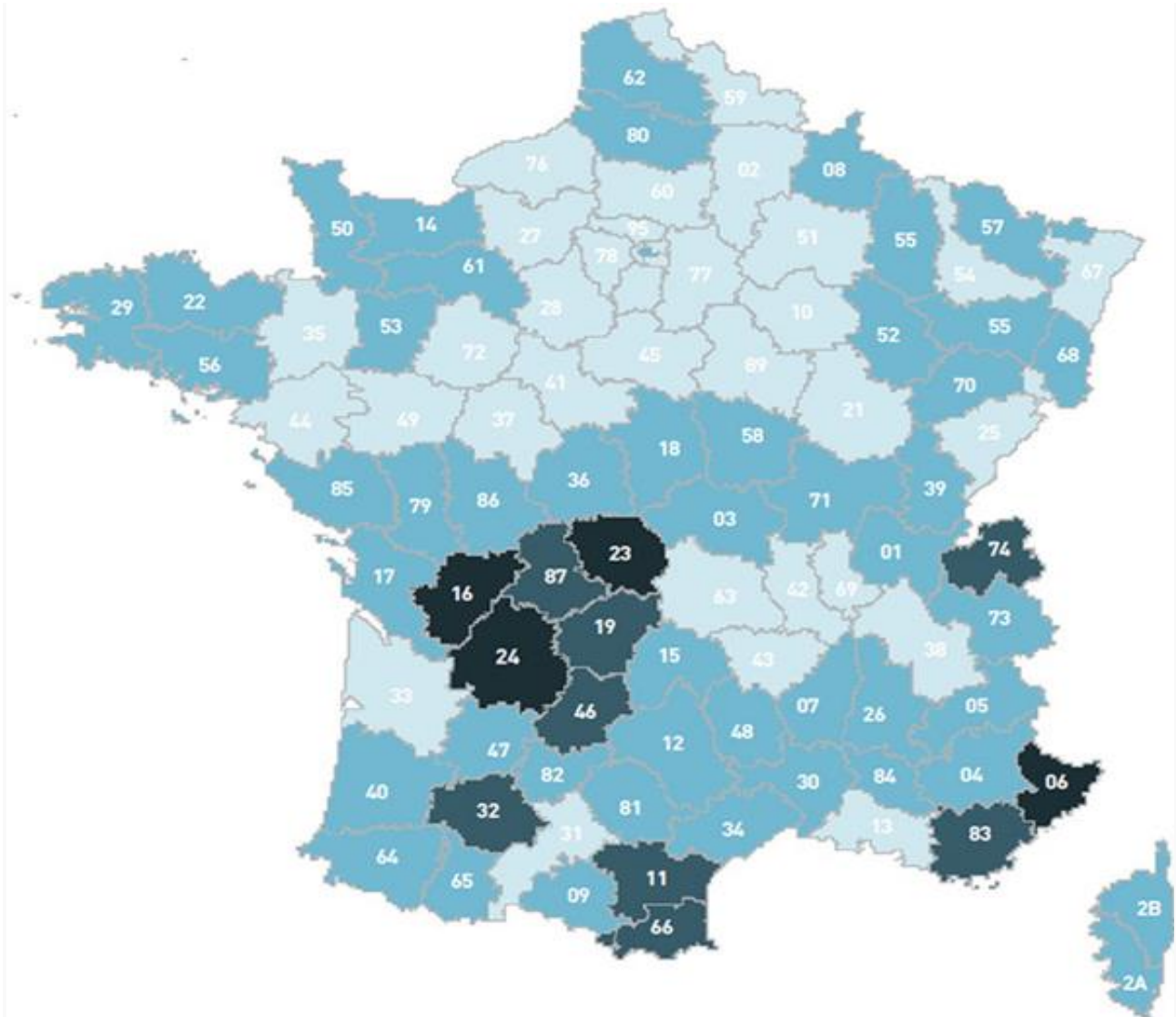
-1,5 % PRIX DU M² SIGNE Évolution en France, dans l'ancien, à 3 mois



3,8 % MARGE DE NEGOCIATION dans l'ancien, tous biens confondus



-5 % VOLUME DE TRANSACTION



Part des acquéreurs étrangers non résidents par département ; France métropolitaine (2005-2015)

- Moins de 1 %
- 1 à 5 %
- 5 à 10 %
- Plus de 10 %

Les départements de prédilection des étrangers

Creuse :	15,0%
Alpes-Maritimes :	12,9%
Dordogne :	11,6%
Charente :	10,2%
Lot :	8,7%
Haute-Savoie :	8,7%
Gers :	7,6%
Aude :	6,9%
Haute-Vienne :	6,4%
Pyrénées-Orientales :	5,3%
Corrèze :	5,2%
Var :	5,1%