



IMMOBILIER

DANS LE GRAND PARIS : QUELLES PERSPECTIVES ?

Selon les Notaires du Grand Paris, au 3^e trimestre 2019, le marché immobilier est toujours dynamique avec un nombre de ventes en nette progression et des prix, toujours très élevés, encore en hausse annuelle de 3,6 %.

Un marché dynamique

La bonne tenue du marché immobilier s'est prolongée ces derniers mois avec des volumes de ventes qui continuent de progresser au même rythme que les trimestres précédents. Cette augmentation se produit sur l'ensemble des départements de la Région à l'exception de la Capitale, dont l'activité reste bridée par le manque d'offre. Pour le moment, cette hausse de l'activité n'a pas modifié la dynamique des prix, en évolution annuelle de 4,7 % dans la Région pour les appartements et de 1,2 % pour les maisons à fin septembre 2019. Les perspectives d'activité pour les prochains mois restent bien orientées, sous réserve que la solvabilité des ménages continue d'être assurée par des taux d'intérêt très faibles et que les évolutions de prix soient contenues.

Des prix élevés qui continuent à croître

En Petite Couronne, au 3^e trimestre 2019, les augmentations des prix des appartements oscillent entre 4,3 et 5,2 %. En Grande Couronne, et malgré la forte expansion des ventes, on n'observe toujours pas de tension sur les prix. L'évolution des prix des appartements reste stable (+0,9 % un an, soit le niveau de l'inflation). D'après les indicateurs des notaires, ce mouvement va perdurer, même si la hausse des prix pourrait très légèrement s'accélérer pour les appartements en Petite comme en Grande Couronne. **Pour les maisons**, au-delà des variations saisonnières habituelles et toujours assez marquées, les prix sont

HIVER 2020

LE DOSSIER

LES RÉGIMES MATRIMONIAUX

Le régime matrimonial est l'ensemble des règles qui organisent les relations financières et patrimoniales des époux, entre eux ou vis-à-vis des tiers. Quel régime choisir ? Peut-on en changer ? ... (P.2 et suivantes)

assez stables (+1,8 % en un an en Petite Couronne et +0,9 % en Grande Couronne). Ces tendances se maintiendraient jusqu'en janvier 2020.

Paris, toujours en hausse

Dans la Capitale, le prix au m² a atteint **10 080 € au 3^e trimestre 2019**, en hausse annuelle de 6,1 %. D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats de vente, une légère accélération de la hausse des prix pourrait se produire et le prix au m² à Paris **approcherait 10 300 € le m² en janvier 2020** (+ 7 % en un an). L'arrondissement le plus cher est le 6^e (14 180 euros/m²) et le moins onéreux le 19^e (8 490 euros/m²).

Détail des chiffres sur www.notairesdugrandparis.fr

LES CHIFFRES

Prix de vente 3^e trimestre 2019



Maisons anciennes

Île-de-France
316 600 €
+1,2 % en 1 an

Indices Notaires-INSEE

Prix au m² 3^e trimestre 2019



Appartements anciens

Île-de-France Paris
6 250 €/m² **10 080 €/m²**
+4,7 % en 1 an +6,1 % en 1 an

Indices Notaires-INSEE

LOGEMENT ET « MILLENNIALS » : UNE NOUVELLE FAÇON D'APPRÉHENDER LE LOGEMENT DANS LE GRAND PARIS ?

Les Notaires du Grand Paris et l'Institut de sondage IFOP ont mené une étude sur **l'immobilier dans le Grand Paris et les nouvelles générations**. Cette enquête fait apparaître que neuf franciliens sur dix âgés de 20 à 40 ans déclarent avoir le désir et le projet de la propriété immo-

bière (90 %), et que près de 70 % aspirent à concrétiser un tel projet dans les 5 prochaines années. Toutefois, 62 % des personnes interrogées indiquent ainsi avoir une perception de l'accès à la propriété immobilière comme étant « plus difficile aujourd'hui » qu'il y a 10 ans.

LE DOSSIER

LES RÉGIMES MATRIMONIAUX

Le régime matrimonial est l'ensemble des règles qui organisent les relations financières et patrimoniales des époux, entre eux ou vis-à-vis des tiers.

Certaines règles légales s'imposent de manière impérative à tous les couples mariés.

- **Concernant les rapports personnels des époux :** obligation de fidélité, de cohabitation...
- **Concernant les rapports patrimoniaux des époux :** ces règles sont comprises dans le « régime primaire ». Par exemple : chacun des époux peut passer seul les contrats relatifs à l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants ; chaque époux est solidaire des dettes du ménage ; chaque époux peut librement disposer de ses gains et salaires après s'être acquitté des charges du ménage. En revanche, les époux ne peuvent l'un sans l'autre, disposer (vendre, hypothéquer...) des droits par lesquels est assuré le logement de la famille et les meubles meublants qui le garnissent et ce, qu'il soit la propriété d'un seul époux ou des deux.

D'autres règles sont régies par le principe de la liberté conventionnelle : les époux peuvent librement choisir leur régime matrimonial.

Hors la communauté légale, tout autre régime matrimonial choisi par les époux doit l'être dans un contrat de mariage dressé par un notaire **préalablement** à la célébration de leur union.

Il existe deux variétés de régimes matrimoniaux :

- **les régimes communautaires** qui associent les deux époux dans la constitution d'un patrimoine commun et dans une logique d'enrichissement partagé ;
- **les régimes séparatistes.**

Chacun de ces régimes peut être modulé par des clauses adaptées à la situation du couple. Le notaire est le conseil privilégié des époux dans le choix du régime matrimonial.



Le régime légal en l'absence de contrat de mariage : la communauté de biens réduite aux acquêts

Le régime légal fait coexister trois patrimoines : le patrimoine commun et les deux patrimoines propres à chacun des époux.

Le patrimoine commun comprend :

- tous les biens acquis à compter du mariage : les acquêts de la communauté ;
- les revenus professionnels de chaque époux ;
- les revenus des éventuels biens propres (loyers, rentes, dividendes d'actions propres...).

Les patrimoines propres à chacun des époux comprennent :

- les biens dont chaque époux était propriétaire avant le mariage (Art.1405 C.civ.) ;
- les biens recueillis par succession, ou donnés à un époux pendant son mariage ;
- les biens propres par nature : instruments de travail, dommages intérêts résultant d'un préjudice moral ou corporel, droit moral portant sur une œuvre... (Art. 1404 C.civ.).
- les biens acquis totalement ou pour plus de la moitié au moyen de fonds propres restent propres à la condition toutefois qu'une déclaration d'emploi ou de remploi (Art. 1424 C.civ) ait été réalisée lors de l'acquisition.

À défaut, le bien devient un acquêt de communauté. Cependant, le patrimoine de

la communauté s'étant enrichi au détriment du patrimoine propre de l'un des époux, une indemnisation, appelée « récompense », sera due par la communauté lors de sa dissolution.

- les biens dépendant d'un bien propre (par exemple une maison construite sur un terrain propre), mais si la construction a été financée par la communauté, une récompense lui sera due.

Attention

Il est très important d'individualiser les deniers propres (sommes d'argent issues de donation ou succession, placements antérieurs au mariage...) afin qu'ils ne soient pas confondus avec les deniers appartenant à la communauté.

LA GESTION DES PATRIMOINES

- **Patrimoine commun :** Par principe, les biens communs sont soumis à une gestion concurrente des époux (Art. 1421 al. 1.C.civ.) : chacun d'entre eux peut, seul, accomplir des actes de conservation (réparation, entretien...), d'administration (prendre ou donner à un bail d'habitation) ou même certains actes de disposition (vendre ou donner un meuble, disposer de l'épargne commune, acquérir un bien avec des fonds communs).

À noter : l'époux qui exerce une profession séparée a seul le pouvoir d'accomplir des actes d'administration et de disposition nécessaires à celle-ci (Art. 1421 al. 2 C.civ.).

Par exception, les actes les plus importants sont soumis à la cogestion (Art. 1422 et s. C.civ.). L'accord des deux époux est donc nécessaire notamment pour les donations de biens communs, les ventes d'immeubles ou de fonds de commerce communs ou pour donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial.

● **Patrimoine propre :** chaque époux a la libre gestion de son patrimoine propre (Art. 1428 C.civ.).

! Attention

Le logement de la famille et les meubles meublants qui le composent, qu'ils soient propres ou communs ou qu'ils soient loués, sont soumis à la cogestion : l'accord du conjoint est nécessaire pour tout acte de disposition tel qu'une vente (Art. 215 C.civ.).

Les régimes conventionnels choisis dans un contrat de mariage

Les époux peuvent choisir un régime communautaire, séparatiste ou un régime matrimonial mixte.

LES COMMUNAUTÉS CONVENTIONNELLES

● La communauté de meubles et acquêts

Comme dans le régime légal, elle se compose de trois patrimoines : les biens propres de chaque époux et les biens communs. Ces derniers comprennent en plus des acquêts, les meubles dont chacun des époux était propriétaire à la date du mariage et les meubles qui lui reviennent par succession ou libéralité pendant le mariage (sauf clause contraire de la libéralité).

L'administration des biens et l'obligation aux dettes sont les mêmes que sous le régime légal.

● La communauté réduite aux acquêts

Adopter un contrat dans ce cadre est utile lorsqu'il existe une dimension internationale au mariage (pour choisir la loi applicable au régime matrimonial) ou lorsque les époux veulent y ajouter des clauses modifiant la répartition des pouvoirs ou le partage de la communauté.

LES DETTES DES ÉPOUX

Chaque époux demeure personnellement tenu sur ses biens propres et ses revenus des dettes qu'il avait avant son mariage ou afférentes aux libéralités ou successions qu'il reçoit.

Chaque époux est tenu des dettes nées de son chef après le mariage, sur ses biens propres et les biens communs, à l'exception des revenus de son conjoint. Si les deux époux se sont engagés solidairement, le gage des créanciers comprend leurs biens propres, leurs revenus ainsi que les biens communs.

Lors de la souscription d'un emprunt ou d'un cautionnement, les règles sont les suivantes :

- s'il est contracté par un époux seul, celui-ci engage ses biens propres et ses revenus ;
- s'il est contracté par un époux seul avec l'accord de l'autre, il engage ses biens propres, ses revenus et les biens communs ;
- s'il est contracté par les deux époux, ceux-ci engagent leurs biens propres, les biens communs et les revenus de chacun.

.../... de leurs biens indivis (achetés à 2 dans les proportions que les époux fixent conformément à leur financement).

L'administration des biens personnels relève du pouvoir exclusif de chaque époux (Art. 1536 C.civ.), sauf pour le logement de la famille et ses meubles.

Chaque époux est seul tenu de ses dettes personnelles (Art. 1536 C. civ.). Les créanciers ne peuvent donc pas saisir les biens de l'autre époux ni le patrimoine indivis mais peuvent provoquer le partage.

Par exception, les dettes ménagères (Art. 220 C. civ.), celles liées à un bien indivis (Art. 815-17 C. civ.) ou celles souscrites par les deux époux ou par l'un seulement mais avec le cautionnement de l'autre, engagent les deux solidairement.

À noter : il est également possible de choisir une séparation de biens avec une société d'acquêts, laquelle se compose de biens qui seront communs aux époux. En pratique, cette société d'acquêts comprend surtout la résidence principale.

● La participation aux acquêts

En cours d'union, ce régime répond aux règles de la séparation de biens. À la dissolution, chacun des époux bénéficie pour moitié de la plus-value constatée dans le patrimoine de l'autre et mesurée par la comparaison du patrimoine originaire (celui existant avant leur union) et du patrimoine final (celui existant lors de la dissolution du régime).

Le changement de régime matrimonial

La loi de programmation et la réforme pour la justice n° 2019-222 en date du 23 mars 2019 a **supprimé le délai de deux ans, pour effectuer un changement de régime matrimonial.**

Cette loi a également simplifié la procédure du changement de régime matrimonial en présence d'enfant mineur. Auparavant, il était indispensable de soumettre le changement de régime matrimonial à l'homologation du juge pour assurer la protection des intérêts de l'enfant.

Dorénavant, il appartient au notaire d'apprécier si le changement est contraire à l'intérêt du mineur et de saisir le cas échéant le juge des tutelles.

En présence d'enfant majeur, le changement de régime matrimonial doit lui être notifié. Il a trois mois pour s'y opposer. En cas d'opposition, le changement de régime matrimonial doit être homologué par le juge.

EN BREF

CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL : DU NOUVEAU

La loi de finances 2019 a supprimé l'avantage fiscal de 2004 instaurant une exonération de la Taxe de Publicité Foncière pour les actes portant changement de régime matrimonial en vue de l'adoption d'un régime communautaire. À compter du 1^{er} janvier 2020, ces actes seront donc à nouveau soumis à la Taxe de Publicité Foncière.



DROIT DE PARTAGE : VERS UN NOUVEAU TAUX ?

Dans le projet de loi de finances 2020, discuté au Parlement, un amendement propose de réduire le droit de partage de 2,50% à 1,8% à compter du 1^{er} janvier 2021 et à 1,10% à compter du 1^{er} janvier 2022 « pour les partages des intérêts patrimoniaux consécutifs à une séparation de corps, un divorce ou une rupture d'un pacte civil de solidarité ».

le Saviez-vous?

COMMUNAUTÉ ET FONDS REÇUS PENDANT LE MARIAGE

Lorsque vous êtes mariés sous le régime de la communauté, les fonds perçus en cours de mariage (salaires, loyers perçus y compris lorsque le bien loué est propre, ...) sont communs et ce, qu'ils figurent sur un compte au nom des deux époux ou à celui d'un seul d'entre eux. Par exemple, l'épargne constituée par l'un des époux grâce à ses revenus du travail pendant le mariage est commune, même si cette épargne est détenue sur un compte personnel et en cas de divorce ou de décès, elle sera partagée par moitié entre les époux.



INTERNATIONAL

CHOIX DE LA LOI APPLICABLE AU RÉGIME MATRIMONIAL

Le **Règlement Européen du 24 juin 2016**, relatif à la compétence, à la loi applicable, à la reconnaissance et à l'exécution des décisions en matière de régimes matrimoniaux s'applique aux mariages célébrés depuis le 1^{er} janvier 2019 et présentant une dimension internationale (nationalités différentes, résidence à l'étranger...). Il offre la **possibilité aux futurs époux de choisir la loi applicable à leur régime matrimonial** : la loi de l'État dans lequel au moins l'un des époux a sa résidence habituelle au jour de la conclusion de la convention ou bien la loi d'un État dont au moins l'un des époux a la nationalité au moment où la convention est conclue. À défaut de choix la loi de la première résidence habituelle commune des époux, après la célébration du mariage s'appliquera.



À TOUTES LES ÉTAPES DE LA VIE : AVEZ LE #ReflexeNotaire !



www.notairesdugrandparis.fr
@GdParisNotaires

Ce bulletin d'information est gracieusement mis à votre disposition par votre notaire :



37, boulevard Bourdon 75004 PARIS
01.83.62.16.00

gilletta@stjoseph@paris.notaires.fr



VOTRE NOTAIRE VOUS INFORME est édité par la Chambre des Notaires de Paris, établissement d'utilité publique créé en application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat, 12, avenue Victoria ♦ 75001 Paris ♦ Président et Directeur de la Publication : Bertrand SAVOURÉ ♦ Responsable de la rédaction : Alain JOUBERT. Réalisation : La lettre Active 16, Parc de Béarn ♦ 92210 Saint-Cloud ♦ Tél. : 01 46 02 30 40 ♦ ISSN 1635-22970 ♦ Parution et Dépôt légal : Décembre 2019.



www.notairesdugrandparis.fr

