

Immobilier de jouissance : Comment investir dans un cadre international ?



© Fotolia

Lors de leur manifestation annuelle en matière de droit international, les notaires du groupe Althémis se sont intéressés à l'encadrement juridique et fiscal des projets immobiliers à caractère transnational

Succès renouvelé pour les 5^{ème} rencontres organisées par les notaires du Groupe Althémis en partenariat avec Legal & Network le 13 octobre dernier à Paris. Le thème abordé cette année était l'investissement immobilier de jouissance dans un cadre international.

Appliquer une méthode... Pour introduire cette journée, Bertrand Savouré a fait part de ses trois convictions : la première est que les problématiques patrimoniales s'internationalisent de plus en plus, la seconde est qu'en pratique il y a de moins en moins de droit international privé et de plus en plus de droit comparé « obligeant par exemple à intégrer le trust en France », et troisième conviction, « il va falloir trouver des solutions d'un point de vue pratique, ce qui n'est possible qu'en s'appliquant une méthode ». Par méthode Bertrand Savouré veut parler des réflexes à avoir dans l'approche de la problématique, notamment « regarder comment le droit étranger fonctionne et voir comment celui-ci peut être intégré à notre système juridique ». Pour faciliter la compréhension des règles étrangères, la force du réseau international du notaire sera primordiale. Pour mémoire, le groupe Althémis dispose depuis 2002 d'un réseau appelé Lexunion qui compte une centaine de correspondants étrangers différents.

... pour la résolution d'une problématique à caractère international. Dans le cadre d'un investissement immobilier, « de multiples questions devront être résolues en pratique », rappelle ensuite Pascal Julien Saint-Amand, à savoir la capacité des personnes, le régime matrimonial, la succession, le contrat, le statut du bien immobilier, ou encore le financement immobilier et les garanties dans un contexte international. En matière de succession, c'est un régime d'unité de la succession en France, mais c'est un régime scissionniste

– c'est-à-dire qui traite différemment les biens mobiliers des biens immobiliers – aux Royaume-Uni et aux Etats Unis. Quant au Moyen-Orient, il faut appliquer la loi personnelle pour la totalité du patrimoine. « Une harmonisation va bien sûr être nécessaire, en présence par exemple de l'acquisition en France par un résident d'un pays de droit coranique », précise Pascal Julien Saint-Amand. C'est une des problématiques pratiques abordées durant l'évènement. Les autres thèmes étaient « l'acquisition par un résident belge, l'acquisition par un domicilié anglais en France ou par un français non domicilié en Grande-Bretagne, et enfin l'investissement franco-américain ».