



# De Clercq Advocaten Notariaat

Actualité : mariage avec une dimension internationale et immobilier

Allez-vous vous marier ? Ou bien êtes-vous déjà marié(e) et souhaitez-vous stipuler quel droit s'applique à votre mariage ? Dans ce cas, le nouveau [Règlement européen en matière de régimes matrimoniaux](#) s'applique à votre mariage si vous possédez du patrimoine dans un des États membres qui y adhèrent, en ordre alphabétique : Allemagne, Autriche, Belgique, Bulgarie, Chypre, Croatie, Espagne, Finlande, France, Grèce, Italie, Luxembourg, Malte, Pays-Bas, Portugal, République Tchèque, Slovaquie et Suède.

Ce Règlement européen ne devient réellement pertinent pour vous que si votre mariage comporte une dimension internationale. C'est le cas si par exemple :

- vous et votre partenaire n'avez pas la même nationalité;
- vous et/ou votre partenaire habitez/habite dans un autre pays que le pays dont vous ou votre partenaire a/avez la nationalité;
- vous et/ou votre partenaire avez/a des biens dans un autre pays que le pays où vous et/ou votre partenaire habite.

Le règlement s'applique depuis le 29 janvier 2019 et est directement applicable dans les États membres adhérents. Depuis cette date le nouveau [Règlement européen en matière des conséquences patrimoniales des partenariats enregistrés](#) s'applique aussi. Les deux règlements ont en grande partie le même contenu.

Par la suite, j'évoquerai le règlement en matière de régimes matrimoniaux, ceci en grandes lignes ("Règlement"). Cet article ne traite pas d'aspects fiscaux.

Le Règlement fixe le droit international privé ("DIP"). En principe, le DIP de chaque pays est différent. Le grand avantage du Règlement est que dix-huit États membres y participent et que, dès lors, les règles de DIP (règles de conflit de loi) pour les régimes matrimoniaux sont les mêmes dans pas moins de dix-huit États membres. Qui sait les autres dix États membres actuels – en ordre alphabétique Danemark, Estonie, Hongrie, Irlande, Lettonie, Lituanie, Pologne, République Slovaque, Roumanie et le Royaume Uni adhéreront dans un stade ultérieur.

Cela serait positif, au vu des objectifs du Règlement, à savoir:

- la libre circulation des personnes dans l'Union Européenne
- la possibilité pour des époux d'organiser leurs rapports matrimoniaux mutuels et par rapport à des tiers tant durant la vie de couple que pendant la liquidation de leurs biens
- une plus grande prévisibilité et sécurité juridique.

Si votre mariage date d'avant le 29 janvier 2019, les règles de DIP valables avant cette date restent importantes, sauf si vous avez fixé un (nouveau) choix de loi applicable à cette date ou après cette date.

Le Règlement traite d'abord du champ d'application (1). Ensuite, le Règlement aborde:

- la compétence judiciaire (2) ;
  - le droit applicable (3) ;
  - la reconnaissance, la force exécutoire et l'exécution des décisions (4) ;
  - les actes authentiques et les transactions judiciaires (5) ;
- quant au régime patrimonial dans un mariage comportant une dimension internationale.

Les dispositions générales et les dispositions finales (6) du Règlement contiennent entre autre des dispositions transitoires.

Ceci s'applique tant à la gestion quotidienne du patrimoine matrimonial qu'à la liquidation dudit patrimoine, notamment en cas de divorce ou de décès.

Le Règlement comprend (pas moins de !) 73 considérations et 70 articles. Dans son application les considérations revêtent également une importance.

Ci-dessus nous allons nous concentrer sur la question suivante :

*Quelle est l'importance du Règlement si vous possédez de l'immobilier?*

### **1. Limitation de l'applicabilité**

A priori il convient de signaler que le Règlement ne s'applique pas à :

- la nature des droits réels portant sur des biens ;
- l'inscription de biens relatifs à des biens immobiliers (et mobiliers) dans un registre, y compris les exigences juridiques pour l'inscription et les effets juridiques de l'inscription ou de l'absence d'inscription (article 1 paragraphe 2 sous g et h du Règlement).

Le Règlement ne modifie donc aucunement la nature de votre droit de propriété ou la nature du droit dérivé de la propriété et portant sur un bien immobilier, tel qu'un droit d'appartement ou d'emphytéose.

Le Règlement ne modifie pas non plus les modalités d'inscription dans un registre de propriété pour immobilier.

En cas d'immobilier aux Pays-Bas, les éléments suivants sont requis pour le transfert :

- un acte notarié rédigé par un notaire néerlandais à cet effet entre les parties ;
- ensuite, l'inscription dans les registres publics relevant de l'administration du Cadastre (article 89 en combinaison avec article 31 du livre 3 du Code Civil Néerlandais).

### **2. Autorité judiciaire compétente**

Le point de rattachement principal pour les règles de conflit de loi est la résidence habituelle des époux. Il en va de même pour la règle de conflit de loi quant à l'autorité judiciaire compétente. Ce n'est que dans des cas exceptionnels que le juge de l'état où se trouve l'objet immobilier est compétent et dans ce cas uniquement quant au bien immobilier en question (article 10 du Règlement).

En cas de décès d'un des époux le rattachement est fait avec le juge qui est compétent de statuer sur la succession (article 4 du Règlement). En général il s'agit du juge de l'État membre où le testateur avait sa résidence habituelle au moment de son décès.

Dans d'autres cas de figure les époux, s'ils le souhaitent, peuvent établir quel juge est compétent de statuer sur des affaires portant sur leur régime matrimonial (élection de for, article 7 du Règlement).

Ils peuvent choisir :

- le juge de l'État membre dont le droit est applicable conformément à l'article 22 du Règlement, à savoir le juge :
  - de l'État membre où se trouve la résidence habituelle d'un des époux ou des deux époux ; soit
  - de l'État membre dont un des époux a la nationalité ; soit
  
- le juge de l'État membre dont le droit est applicable conformément au paragraphe 2 sous a ou b de l'article 26 du Règlement, à savoir le juge de :
  - l'État membre où les époux ont leur première résidence habituelle commune au moment de la célébration du mariage ; soit de
  - l'État membre dont les deux époux ont la nationalité au moment de la célébration du mariage ; soit
  
- le juge de l'État membre où le mariage a été célébré.

Mais il n'est donc pas possible de choisir le juge de l'État membre dans lequel se situe le bien immobilier.

### **3. Loi applicable**

Le droit qui est indiqué comme applicable sur base du Règlement n'est pas forcément le droit d'un État membre. Le droit du Brésil peut, par exemple, être applicable (Application Universelle, article 20 du Règlement).

Si le droit de l'état du Brésil s'applique cela vaut pour tous les biens relevant du régime matrimonial et donc aussi pour l'immobilier (Unité de la loi applicable, article 21 du Règlement). Pour l'immobilier le régime matrimonial de l'endroit où est situé l'immobilier n'est donc pas applicable.

#### **Choix de la loi applicable**

Les époux peuvent fixer quel droit s'applique à leur régime matrimonial (Choix de loi applicable, article 22 du Règlement).

Il peut s'agir du droit de :

- l'état où se trouve la résidence habituelle d'un des époux ou des deux époux ; soit de
- l'état dont l'un des époux a la nationalité.

Les époux peuvent choisir si une modification de la loi applicable portera seulement sur l'avenir ou si cette modification comptera dès la date de commencement du mariage, Dans le dernier cas les droits des tiers restent valables. Le notaire peut vous conseiller sur ce qui est approprié dans votre cas.

Dans la plupart des cas il est nécessaire de fixer ce choix de loi dans un acte notarié pour faire en sorte que le choix soit valable quant à la forme. En outre, le notaire a un rôle consultatif.

Sur base du Règlement il n'est pas possible de choisir l'applicabilité du droit du lieu où se trouve le bien immobilier qui relève du patrimoine matrimonial.

Le choix de loi applicable vaut pour le patrimoine matrimonial dans son intégralité. Sur base du Règlement il n'est pas possible de faire un choix de loi partiel.

#### **Droit applicable quand on n'a pas fait de choix de loi applicable**

Si les époux n'ont pas choisi la loi applicable, le droit suivant s'applique (pour résumer) :

- le droit de l'état où les époux ont leur résidence habituelle après la célébration du mariage soit, en l'absence de cela,
- le droit de l'état dont les deux époux ont la nationalité au moment de la célébration du mariage, soit, en l'absence de cela,
- le droit de l'état avec lequel les époux ont le lien le plus étroit au moment de la célébration du mariage, en tenant compte de toutes les circonstances.

Nommer les exceptions à ce qui précède n'entre pas dans le cadre du présent article.

#### **Opposabilité aux tiers**

Article 28 du Règlement comprend un dispositif élaboré sur les effets juridiques relatifs aux tiers.

Si d'une manière ou d'une autre le droit applicable ne peut pas être opposé à un tiers les effets juridiques du régime matrimonial quant au tiers dans le cas d'immobilier sont régis par le droit de l'état où se situe le bien immobilier.

Il est possible d'éviter cela en rendant le régime matrimonial (si les effets juridiques sont régis par le droit d'un autre état) public ou en l'inscrivant. S'il s'agit d'une transaction immobilière elle doit s'effectuer selon le droit de l'état où se situe le bien immobilier.

Aux Pays-Bas la notification s'opère par le biais du registre des conventions matrimoniales. Dans ce domaine, le notaire néerlandais a un rôle à jouer.

#### **Protection du logement matrimonial**

Sur base de l'article 30 du Règlement un État membre peut désigner une disposition de droit impératif particulier qui a priorité sur ce qui est stipulé dans le Règlement. Un exemple est cité dans les considérations, à savoir les exigences quant à la protection du logement matrimonial.

Le législateur néerlandais a employé cette possibilité en ajoutant un nouveau paragraphe 7 à l'article 88 du livre 1 du Code Civil Néerlandais :

*“Cet article est applicable, indépendamment du droit applicable au régime matrimonial des époux, si l'autre époux a sa résidence habituelle aux Pays-Bas au moment où l'acte juridique visé au premier paragraphe a lieu.”*

Il est vrai que ceci est une règle de priorité et que cette règle a priorité sur ce qui est prévu dans le Règlement, mais il est à noter que le droit transitoire néerlandais s'applique également. Sur base de ce droit transitoire l'ancien DPI néerlandais demeure valable pour les mariages conclus entre le 1 septembre 1992 et le 29 janvier 2019, sauf si les époux font un choix de la loi quant au régime matrimonial applicable.

La règle de DPI néerlandais qui était valable par le passé (article 40 du livre 10 du Code Civil Néerlandais, lequel article est devenu caduc) stipulait :

*‘La question de savoir si un époux a besoin de la permission de l'autre époux pour un acte juridique et si oui dans quelle forme cette permission doit être octroyée, la question de savoir si cette permission peut être remplacée par une décision d'un juge soit celle d'une autre autorité, ainsi que la question de savoir quelles sont les conséquences si cette permission est absente, tout cela est régi par le droit de l'état dans lequel l'autre époux a sa résidence habituelle au moment où l'acte juridique a lieu.’*

Cette règle s'applique indépendamment du droit qui régit le régime matrimonial des époux et indépendamment du droit applicable aux relations juridiques personnelles.

#### **4. Reconnaissance et force exécutoire des décisions**

La règle principale est qu'une décision rendue dans un État membre est reconnue dans un autre État membre sans procédure supplémentaire.

Pour la force exécutoire dans un autre État membre il y a une procédure qui s'applique, qui commence avec l'introduction d'une demande de déclaration de force exécutoire auprès de l'autorité (judiciaire) compétente.

#### **5. Actes authentiques**

Ci-dessus sous 3 nous avons indiqué que dans la plupart des cas il est nécessaire de fixer un choix de loi dans un acte notarié pour faire en sorte que le choix soit valable quant à la forme. Il est donc utile de savoir que le Règlement stipule qu'un acte authentique exécuté dans un autre État membre a la même valeur probante que dans l'État membre initial.

#### **6. Dispositions générales et dispositions finales**

Les États membres adhérents ont l'obligation de fournir certaines informations sur leur législation et procédures quant aux régimes matrimoniaux.

En ce moment, les sites suivants entre autres sont disponibles pour trouver des informations utiles sur les couples au sein de l'UE : [Your Europe > Citizens > Family > Couple](#) et [Couples en Europe](#).

## 7. Exemple

Voici un exemple pour illustrer les propos ci-dessus :

Maria a la nationalité allemande. Jean a la nationalité belge. Ils se sont mariés il y a trois ans à Frankfurt, et y ont habité un temps. Ils habitent et travaillent à Bruxelles actuellement. Ils vivent dans un appartement qui leur appartient. Ils n'ont pas établi de convention matrimoniale.

Marie a reçu une proposition intéressante de son employeur. Cette offre signifie que les prochaines années, Amsterdam sera son poste de travail. Pendant la semaine elle sera à Amsterdam, pendant les weekend à Bruxelles. Elle a déjà acheté le maximum de billets Thalys avec une remise pour avoir acheté longtemps en avance.

Pour l'heure, Marie loge à un hôtel à Amsterdam pendant la semaine, mais Marie et Jean envisagent d'acheter un studio à Amsterdam. Ils pensent qu'en dépit du marché immobilier exacerbé cela est plus avantageux que de louer un studio.

*Quelles sont les conséquences du Règlement pour eux?*

### Loi applicable

Parce que le mariage de Marie et Jean date d'avant l'entrée en vigueur du Règlement il convient de vérifier quelles règles (règles de conflit de droit) de DPI valables avant l'entrée en vigueur du Règlement sont applicables.

Sur [Couples en Europe](#) on peut lire que les mariages conclus en Allemagne jusqu'au 28 janvier 2019 compris relèvent des règles internationales allemandes. En l'absence d'un choix de loi le droit national commun des époux au moment du mariage est applicable. Si les époux n'ont pas la même nationalité à ce moment, le droit du pays où ils résident tous les deux s'appliquent.

C'est cela qui vaut pour Marie et Jean. Le droit allemand s'applique à leur régime matrimonial. Comme ils n'ont pas fait de convention matrimoniale, le régime matrimonial allemand législatif s'applique, c'est à dire la communauté aux acquêts. ('Zugewinnngemeinschaft'). Ceci implique une séparation de biens, mais si les biens des époux ont augmenté pendant le mariage, un partage ou règlement de 50:50 s'opère entre les époux en cas de dissolution du régime matrimonial, par exemple en cas de décès ou de divorce.

L'appartement qui appartient à Marie et Jean a été acheté par les deux époux et a été acquis par les deux époux et est devenu propriété par cette acquisition commune et non pas par la 'Zugewinnngemeinschaft.'

Si Marie et Jean décident de faire un choix de loi pour leur régime matrimonial, les options suivantes s'offrent à eux :

- le droit belge (après le déménagement de Marie aux Pays-Bas), le droit néerlandais (résidence habituelle d'un des époux ou des deux époux) ; ou bien
- le droit belge ou allemand (l'état dont un des époux a la nationalité).

## Divers

Marie et Jean doivent se rendre auprès d'un notaire néerlandais pour l'achat du studio à Amsterdam. Le notaire dressera l'acte de transfert de propriété et à Amsterdam il est coutume que ce soit aussi le notaire qui rédige le contrat de vente.

En outre, l'article 40 du livre 10 du Code Civil Néerlandais comme il s'appliquait dans le passé est applicable. Supposant que Jean et Marie ont leur résidence habituelle en Belgique le droit belge s'applique à la question si un des époux a besoin de la permission de l'autre époux pour un acte juridique. Dans ce cas-ci les époux font l'acquisition de la propriété conjointement, ils grèvent ladite propriété d'un droit d'hypothèque conjointement et ils s'accordent mutuellement implicitement la permission en question en effectuant ces actes juridiques.

Finalement, il peut s'avérer utile de demander au notaire néerlandais d'inscrire dans le registre des conventions matrimoniales néerlandais que le régime matrimonial n'est pas régi par le droit néerlandais. Si le projet de loi qui comprend l'amendement de l'article 45 du Code Civil Néerlandais est adopté il sera également possible d'inscrire le régime matrimonial applicable aux époux dans le registre des conventions matrimoniales néerlandais. Les couples qui se marient ou qui fixent le droit applicable à leur régime matrimonial après adoption de cette loi peuvent se prévaloir dudit régime matrimonial applicable par rapport aux tiers.

Vous avez des questions concernant ce sujet ? N'hésitez-pas à me contacter!

[Michèle van Velzen](#)



Advocaten en notariaat  
in Leiden en Den Haag

Hoge Rijndijk 306, 2314 AM Leiden  
WTC The Hague, Prinses Margrietplantsoen 33, 2595 AM Den Haag  
[www.declercq.com](http://www.declercq.com), [info@declercq.com](mailto:info@declercq.com), 071-5815300