

Réforme du droit des régimes matrimoniaux : nouveautés en matière de planification immobilière

Publié le 19 octobre 2018

Par Me Grégory Homans (avocat-associé) et Me Sybille Nieuwenhuys (avocate)

Après la réforme du droit civil successoral¹, le législateur s'est attaqué à celle des régimes matrimoniaux. Ces nouveaux droits sont entrés en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

Voici un aperçu des principales nouveautés en matière de régimes matrimoniaux susceptibles d'impacter les planifications patrimoniales en matière immobilière :

1. Clause de participation aux acquêts & immobilier

Le législateur a voulu accroître la solidarité entre les époux mariés sous le régime de séparation des biens. Pour ce faire, il a prévu différentes clauses pouvant être ajoutées dans les contrats de mariage. Parmi celles-ci figurent la clause de participation aux acquêts. En vertu de cette clause :

- durant le mariage, les époux possèdent chacun un patrimoine propre ;
- lors de la dissolution du mariage (notamment, au décès d'un des conjoints), le patrimoine final de chacun des époux est comparé à son patrimoine au jour du mariage. La différence positive constitue leurs « acquêts »². Les acquêts peuvent être répartis entre les époux comme ils le souhaitent.

Illustrons cela en s'intéressant à Paul et Marie :

Paul et Marie sont mariés sous le **régime de séparation des biens** et ont prévu dans leur contrat de mariage que le conjoint survivant recueillera l'intégralité de la différence entre les acquêts des deux époux.

Paul décède en premier lieu. Au cas où il aurait réalisé, durant le mariage, des acquêts pour un montant de 300.000 € et où Marie aurait réalisé des acquêts pour un montant de 100.000 €, Marie aurait droit de recueillir prioritairement 200.000 € (300.000 € (acquêts de Paul) – 100.000 € (acquêts de Marie)) dans le cadre de la répartition de la succession de Paul. Si Marie et Paul résident à Bruxelles ou en Wallonie, Marie ne sera pas redevable d'impôts successoraux sur cette attribution.

Si Paul a acquis un immeuble durant leur mariage, Marie pourra, dans les limites de cette attribution, obtenir l'immeuble. Dans ce cas, des droits de mutation seront dus (1% ou 12,5% selon les circonstances).

¹ Voir G. HOMANS et A. DEKEYSER, sur MoneyStore « Réforme successorale : Nouveautés en matière de planification immobilière »

² Sous réserve de certaines exceptions.

Si Paul et Marie résident en Flandre, Marie sera redevable d'impôts successoraux sur cette attribution. Des alternatives à la clause de participation aux acquêts sont généralement possibles.

2. Familles recomposées & logement familial

De nombreuses personnes ne se remarient pas pour éviter d'éventuels conflits successoraux entre le conjoint de seconde noce et les enfants issus d'un premier mariage. Afin d'éviter ces conflits, il est désormais possible pour les couples remariés de se déshériter totalement, sous réserve du droit du conjoint survivant d'occuper le logement conjugal pendant une période d'au moins six mois après le décès.

Cette nouvelle règle offre plus de souplesse et de liberté dans le cadre de l'organisation successorale d'une famille recomposée, ce qui favorise le maintien de la paix familiale.

3. Droits successoraux du conjoint survivant & patrimoine immobilier

Avant la réforme, lorsqu'un couple n'avait pas d'enfant, le conjoint survivant était parfois obligé de partager le patrimoine du défunt avec des parents éloignés de ce dernier. Cela entraînait quelques difficultés.

A présent, le conjoint survivant recueille seul la pleine propriété, non seulement des biens communs, mais également des biens détenus en indivision. Il sera donc intéressant, dans certains cas, de structurer ses investissements immobiliers de manière à ce que son conjoint puisse bénéficier de cette règle.

4. Ventes d'immeubles entre époux

Il est désormais possible de réaliser des ventes de biens immeubles entre époux. Cela ouvre de nouvelles perspectives en matière de planification immobilière.

5. Apport anticipé de bien immobilier à une future communauté

Les couples non encore mariés qui désirent acheter un immeuble ensemble peuvent préciser dans l'acte d'acquisition du bien que celui-ci deviendra automatiquement commun lorsque le couple se mariera. Cette précision présente plusieurs avantages dans le cadre d'une planification patrimoniale immobilière.