MASTER 2 DROIT DE L'IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION – PARIS 2 PANTHEON ASSAS

REVUE JURIDIQUE N°7

La succession internationale ayant pour objet les biens immeubles situés en France

L'achat de biens en France par des investisseurs étrangers soulève des questions de droit international qui peuvent se révéler complexes.

Prenons comme exemple, un étranger qui achète un appartement à Paris, à titre de résidence secondaire. Diverses questions de droit immobilier, de droit fiscal et de droit de la famille, complexifiées par l'élément étranger, vont se présenter. Parmi ces sujets, la succession internationale est sans doute une des questions les plus difficiles à trancher.

On parle de succession internationale lorsqu'il existe un élément d'extranéité dans un dossier de succession. Cet élément peut être présent soit parce que le légataire avait sa résidence habituelle à l'étranger et possédait des biens situés en France, soit parce qu'il est décédé en France, en laissant des biens dans des Etats étrangers, ou parce que l'un des héritiers est étranger.

D'abord, il faut savoir que la succession déclenche un volet civil et un volet fiscal. C'est essentiellement sur ces deux sujets qu'on se concentrera dans le présent article.

a) L'application de la loi française dans le volet civil de la succession

Pour les successions ouvertes en France avant le 17 août 2015, la loi française faisait une distinction entre les biens mobiliers et les biens immobiliers.

La succession sur les biens mobiliers relevait de la Loi de l'État du dernier domicile du défunt tandis que la succession sur les biens immobiliers relevait de la loi de l'État du lieu de situation du bien[1].

L'application de cette disposition légale exigeait l'application du droit français dans tous les volets en ce qui concernait les biens immobiliers situés en France. De nombreux cas ont été tranchés par la jurisprudence de la Cour de cassation, ayant comme objet très souvent les testaments qui excluaient la réserve héréditaire ou qui avaient un contenu contraire aux dispositions de la loi française.

La position de la Cour de Cassation a toujours été dans le sens de défendre le caractère d'ordre public de l'article 3, alinéa 2 du code civil qui dispose que *« Les immeubles, même ceux possédés par des étrangers, sont régis par la loi française »*.

Ainsi, les biens immobiliers situés en France, dans le cadre d'une succession internationale, devraient être assujettis à la loi française, y compris aux règles de droit de la famille et des successions. De cette manière, un étranger ou un Français décédant à l'étranger, qui laisserait un testament contraire à la loi française (par rapport à la réserve nécessaire, par exemple), ne pourrait voir sa volonté prévaloir.

En ce sens, la Cour de cassation adoptait une position ferme (Cass. 1re civ., 4 juill. 2018, n° 17-16.515 et 17-16.522) :« *qu'en retenant que l'exequatur donné par le jugement du 3 juin 2015 du tribunal de grande instance de Paris n'interdit nullement la mise en œuvre de la réserve héréditaire sur les biens immobiliers situés en France en application de la loi française de lieu de situation des immeubles, la cour d'appel a violé l'article 509 du code de procédure civile, par refus d'application, et l'article 3 du code civil, par fausse application* ».

Depuis l'entrée en vigueur du règlement de l'UE 650/2012 de l'Union Européenne[2], cette règle a changé.

L'article 4 du règlement dispose *que « sont compétentes pour statuer sur l'ensemble d'une succession les juridictions de l'État membre dans lequel le défunt avait sa résidence habituelle au moment de son décès. »*. En son article 22, le

[1] Article 3 du Code Civil:
"Les lois de police et de sûreté obligent tous ceux qui habitent le territoire.
Les immeubles, même ceux possédés par des étrangers, sont régis par la loi française.
Les lois concernant l'état et la capacité des personnes régissent les Français, même résidant en pays étranger."

[2] Règlement (UE) n° 650/2012 relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions, et l'acceptation et l'exécution des actes authentiques en matière de successions et à la création d'un certificat successoral européen

règlement permet au défunt de choisir la loi successorale applicable dans le cadre de sa succession : soit la loi de son lieu de résidence au moment de sa mort, soit la loi de résidence des biens laissés en héritage.

A défaut de choix, le critère de rattachement est celui de la dernière résidence habituelle du défunt (article 21-1). De ce fait, dans les cas où le défunt est mort sans avoir élu une loi, la loi de sa résidence habituelle sera applicable.

Finalement, du fait du caractère universel de l'article 20[3] du règlement, la loi retenue peut être celle d'un Etat membre ou d'un Etat tiers.

Devant ce nouveau système, se pose la question de savoir s'il est possible de déroger à la réserve héréditaire ou si les dispositions étrangères contraires à la loi française pourront être applicables de plein droit.

Si la loi étrangère ne prévoit pas la réserve héréditaire, par exemple, est-ce que le recours à l'ordre public doit rester marginal pour ne pas priver d'efficacité le règlement 650/12 de l'UE ? À ce sujet, la Haute juridiction[4] a récemment rendu des arrêts qui marquent un net recul de l'autorité de la réserve héréditaire. Ce propos doit néanmoins être nuancé, dans la mesure où ces arrêts concernaient des successions ouvertes avant l'entrée en vigueur du règlement. Comme la réponse de la Haute juridiction n'est pas encore claire, cette question pourra revenir dans les Tribunaux.

b) Le risque de double taxation dans le volet fiscal de la succession internationale

Sur le principe, l'État où était domicilié le défunt dispose du droit de taxer les biens présents dans son patrimoine au jour du décès. Toutefois, la France conserve le droit d'imposer les biens situés sur son territoire.

Il y aura de l'imposition française sur la succession internationale[5]:

(i) Si le légataire ou les héritiers ont été domiciliés en France pendant au moins six années au cours des dix dernières années précédant la transmission, le patrimoine détenu en France ou à l'étranger est soumis à l'impôt de mutation en France ;

(ii) En présence de biens immeubles situés sur le territoire français, même si le légataire et les héritiers sont domiciliés à l'étranger.

Dans ces cas, les héritiers devront déposer la déclaration de succession de la personne décédée à l'étranger dans les douze mois à compter du décès, et s'acquitter du paiement des droits de succession auprès de l'administration française.

Il peut arriver, donc, que le patrimoine du défunt soit parfois taxé à deux reprises : par l'administration fiscale française et dans le pays étranger dans lequel résidait le légataire.

Pour éviter la double imposition, la France a prévu des conventions de taxation bilatérales avec certains pays. Toutefois, cela n'est pas le cas entre tous les pays et parfois la double imposition est inévitable. Ainsi, face à une succession internationale, il faut s'assurer de l'existence d'une convention internationale bilatérale signée entre la France et le pays étranger.

Ces conventions internationales bilatérales prévalent sur la loi nationale des États signataires et définissent leurs droits en ce qui concerne la collecte des impôts.

Enfin, même en face de l'application de la loi internationale pour l'ensemble de la succession dans le volet civil, quant au volet fiscal, il ne faudra pas non plus oublier de s'intéresser à la loi du pays de résidence des héritiers et à la loi du lieu de situation des biens concernés, qui ont également vocation à s'appliquer.

Barbara SARDINHA

Etudiante du M2 Droit de l'immobilier et de la Construction – Paris 2 Panthéon Assas

Promotion 2021-2022

[3] Art. 20 du règlement UE n°650/2012: "*Toute loi désignée par le présent règlement s'applique même si cette loi n'est pas celle d'un État membre*."

[4] Cass. civ. 1ère, 27 septembre 2018, n° 16-17.198 et 16-13.151

[5] CGI, art. 750 ter 2° et 3°

La succession internationale ayant pour objet un bien immeuble situé en France

QU'EST-CE QU'UNE SUCCESSION INTERNATIONALE?

Il s'agit d'une succession composée d'un élément d'extranéité:

- Légataire domicilié à l'étranger laissant des biens en France
- Défunt laissant des biens à l'étranger avec résidence en France
- Héritier étranger

Enjeux d'une succession internationale

Volet civil

Avant 2015 distinction

- *Biens meubles* => application de la loi du dernier domicile du défunt
- *Biens immeubles* => application de la loi de situation du bien

→ Application obligatoire de la loi française pour les biens immeubles (aucune place à la volonté du défunt)

Depuis le 17 août 2015 *entrée en vigueur du règlement succession*

→ Art 22 offre un choix de loi

→ ~~Choix~~ : loi dernière résidence du défunt

Volet fiscal

↓

Risque de double imposition

- par l'administration fiscale française
- par le pays de résidence (ex : lieu d'ouverture de la succession)

Solution?

=> Conclusion de conventions de taxation bilatérales entre la France et les pays étrangers