



ACTUALITES DU DROIT DE LA FAMILLE...

**L'attribution préférentielle d'un actif immobilier est possible même en
l'absence d'évaluation dudit actif !**

Newsletter n°16-375 du 12 JUILLET 2016



JEAN PASCAL RICHAUD

L'attribution préférentielle d'un actif immobilier est possible même en l'absence d'évaluation dudit actif !

Le contexte :

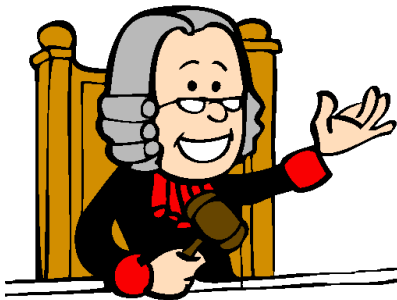


Deux époux sont engagés dans une procédure de divorce depuis plusieurs années... Mme demande, notamment, l'attribution préférentielle d'un actif immobilier du couple sans fournir d'indications suffisantes sur l'actif immobilier objet de sa demande. La Cour d'appel la déboute sur ce motif.

Question patrimoniale : l'évaluation de l'immeuble, objet d'une attribution préférentielle, a-t-elle une incidence sur le principe même de l'attribution préférentielle ?

Ou autrement exprimé, l'évaluation préalable d'un immeuble faisant l'objet d'une demande d'attribution préférentielle est-elle une condition indispensable au principe même de l'attribution préférentielle ?

Position de la Cour de cassation :



NON indique la Cour de cassation dans un arrêt en date du 16 mars 2016 (Cass. 1ère civ., 16 mars 2016, n°15-14822), venant conforter sa jurisprudence.

(...)

« LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, rendu sur renvoi après cassation (1re Civ., 25 septembre 2013, pourvoi n° 12-22-972), qu'un jugement a prononcé le divorce de M. X... et de Mme Y... ;

Sur le premier et le deuxième moyens, ci-après annexés :

Attendu que ces moyens ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Sur le troisième moyen, en ce qu'il critique le chef de l'arrêt rejetant la demande de Mme Y... tendant à l'attribution préférentielle au profit de M. X... de l'immeuble situé à Saint-Ellier-du-Maine, ci-après annexé :

Attendu que Mme Y..., qui n'avait pas qualité pour demander qu'un immeuble soit attribué préférentiellement à son époux, est sans intérêt à critiquer le chef de l'arrêt rejetant cette demande ; qu'en ce qu'il critique ce chef de l'arrêt, le moyen est irrecevable ;

Mais sur le troisième moyen, en ce qu'il critique le chef de l'arrêt rejetant la demande de Mme Y... tendant à l'attribution préférentielle à son profit de l'immeuble de Longjumeau, qui est recevable :

Vu l'article 267 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2015-1288 du 15 octobre 2015 ;

Attendu qu'en prononçant le divorce, le tribunal ordonne la liquidation et le partage des intérêts patrimoniaux et statue s'il y a lieu sur les demandes d'attribution préférentielle ;

Attendu que, pour rejeter la demande de Mme Y... tendant à l'attribution préférentielle de l'immeuble de Longjumeau, l'arrêt retient qu'en l'absence de nouvelle estimation de l'un des biens immobiliers, dans un contexte de crise financière ayant une incidence directe sur les prix du marché, la cour d'appel ne dispose pas d'informations suffisantes pour l'accueillir ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'évaluation de l'immeuble est sans incidence sur le principe même de l'attribution préférentielle, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de Mme Y... tendant à l'attribution préférentielle de l'immeuble de Longjumeau, l'arrêt rendu le 4 décembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Rouen ; »

(...)

Observation(s), remarque(s) pratique(s) :



Le juge du divorce peut statuer sur les demandes d'attribution préférentielle ; ce pouvoir est toujours d'actualité (cf. C. civ., art. 267) ; pour les conditions d'application de l'attribution préférentielle, il est renvoyé aux textes régissant le partage dans le Code civil (C. civ., art. 831 et s.) et le Code de Procédure civile.

On rappellera, pour mémoire que l'attribution préférentielle, en matière de divorce, n'est jamais de droit (C. civ., art. 1476 al.2 et 1542) ;

Sans trop développer, en l'espèce les conditions d'attribution étaient remplies au profit de l'épouse relativement au bien dont elle demandait l'attribution préférentielle, mais la Cour d'appel a rejeté sa demande, faute d'évaluation de l'immeuble !

La Cour de cassation censure la cour d'appel dans la décision du 16 mars 2016 sous analyse.
In conclusion : L'évaluation de l'immeuble ou de l'actif est sans incidence sur le principe de l'attribution préférentielle !

Pour aller plus loin. Le coin des Chercheurs...Voir notamment...

- 📄 Dr. Famille mai 2016, 100, obs. J-R Binet ;
- 📄 AJFamille, avril 2016, p. 206&207, obs. S. Thouret et les références jurisprudentielles citées par l'auteur.

AVANT DE PARTIR EN VACANCES PLANIFIEZ VOTRE PROGRAMME DE FORMATION POUR LA RENTREE...

SEMINAIRE DE RENTREE

JACQUES DUHEM STEPHANE PILLEYRE SERGE ANOUCHIAN FREDERIC FRISH

Nous vous proposons pour la cinquième année consécutive, notre séminaire de rentrée à **CLERMONT FERRAND** sur le thème de la pratique de l'ingénierie patrimoniale.

Une formation pour des praticiens par des praticiens.

Cette année interviendront, JACQUES DUHEM, STEPHANE PILLEYRE, SERGE ANOUCHIAN (Expert-comptable) et FREDERIC FRISH (Notaire)

Les thèmes d'actualités qui seront traités sont :

Le statut de loueur en meublé... Comment anticiper et gérer ses difficultés d'application;

L'assurance-vie: A la recherche d'une sécurité et d'une optimisation dans l'ère post-Bacquet;

Financement des actifs patrimoniaux : Optimisation patrimoniale des prêts et des garanties.



Du 01/09/2016 au 02/09/2016



6 ET 7 SEPTEMBRE PARIS 14 HEURES DE FORMATION	Fiscalité de la transmission à titre onéreux de la société opérationnelle DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
8 SEPTEMBRE PARIS 7 HEURES DE FORMATION	Comment anticiper le risque d'invalidité et/ou de décès du chef d'entreprise ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	FREDERIC AUMONT et PHILIPPE DELORME

8 SEPTEMBRE PARIS 7 HEURES DE FORMATION	La location en meublé : Comment s'y retrouver dans ce maquis juridico-fiscal ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
9 SEPTEMBRE LYON 7 HEURES DE FORMATION	Comment intégrer désormais l'assurance vie dans les stratégies patrimoniales ? DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE
15 SEPTEMBRE BORDEAUX	Les sociétés civiles : Aspects juridiques et fiscaux : Analyse pratique DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE
15 SEPTEMBRE PARIS	L'entreprise individuelle : Cette inconnue qui concerne une entreprise sur deux ! DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
4 OCTOBRE PARIS	La transmission à titre gratuit des PME : Aspects juridiques et fiscaux. DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	FREDERIC AUMONT
5 OCTOBRE LILLE	La location en meublé : Un OVNI fiscal DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM
5 OCTOBRE PARIS	L' ISF et le patrimoine du chef d'entreprise : Une analyse complexe DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	YASEMIN BAILLY SELVI
11 OCTOBRE PARIS	Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale : Analyse juridique, sociale et fiscale DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	PIERRE YVES LAGARDE
12 OCTOBRE RENNES	Des produits à la stratégie... Gestion du patrimoine privé et pro DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	STEPHANE PILLEYRE
12 OCTOBRE BIARRITZ	La location en meublé : Un OVNI fiscal DETAILS ET INSCRIPTIONS : ICI	JACQUES DUHEM

13 OCTOBRE
PARIS

Les sociétés civiles : Aspects juridiques et fiscaux : Analyse pratique

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

STEPHANE PILLEYRE
JEAN PASCAL RICHAUD

13 OCTOBRE
LYON

La location en meublé : Un OVNI fiscal
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

JACQUES DUHEM

14 OCTOBRE
NICE

La location en meublé : Un OVNI fiscal
DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

JACQUES DUHEM

17 OCTOBRE
NICE

Les (Bons) choix pour l'exercice d'une profession libérale :

Analyse juridique, sociale et fiscale

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [ICI](#)

PIERRE YVES LAGARDE

NOS AUTRES DATES POUR NOVEMBRE ET DECEMBRE : [ICI](#)



Approche patrimoniale de l'immobilier : acquisition, gestion, cession...

Profiter d'une obligation réglementaire pour améliorer votre efficacité commerciale :

Le décret n°2016-173 du 18 février 2016 rend obligatoire la formation continue pour tous les professionnels de l'immobilier. A ce titre, il convient de transformer cette contrainte réglementaire en une opportunité commerciale.

- Rédaction des baux ;
- Gestion des mandats de vente et de location ;
- Gestion des compromis de vente ;
- Gestion des investissements défiscalisant ;
- Etc.

La formation abordera ces différents thèmes sous un angle pratico-pratique. Une documentation pratique et exhaustive sera remise aux participants (tableaux de synthèse, études de cas). Notre formation est à destination de tous les intermédiaires, titulaires de la carte professionnelle, négociateurs salariés ou indépendants.

CLERMONT FERRAND	AIX EN PROVENCE	METZ	ORLEANS	PARIS
5 SEPTEMBRE ET 3 OCTOBRE	15 SEPTEMBRE ET 4 OCTOBRE	8 ET 22 SEPTEMBRE	12 SEPTEMBRE ET 3 OCTOBRE	22 ET 23 SEPTEMBRE
DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI	DETAILS ET INSCRIPTIONS ICI

AUTRES DATES A VENIR : NANTES LILLE LYON

NOUVEAU CYCLE LES FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE





A PARIS

6 JOURS (42 heures)
10 ET 11 OCTOBRE
9 ET 10 NOVEMBRE
14 ET 15 DECEMBRE

La pratique du métier de CGPI est devenue au fil du temps de plus en plus complexe, compte tenu notamment des mutations sur les marchés et des multiples réformes dans les domaines juridiques et fiscaux. Tout praticien se doit de maîtriser les fondamentaux techniques de la gestion de patrimoine.

Cette formation réalisée par des praticiens, pour des praticiens aura pour objectif de transmettre aux participants, un savoir mais également un savoir-faire.

	DUREE	TITRE	CONTENU	ANIMATEURS
1	14 H	Les fondamentaux du droit de la famille 10 ET 11 OCTOBRE 2016	Régimes matrimoniaux PACS Divorce Donations/Successions Modes de détention des actifs : Indivision, démembrement, société civile....	JEAN PASCAL RICHAUD 
2	14 H	La fiscalité des revenus et du patrimoine 9 ET 10 NOVEMBRE 2016	L'impôt sur le revenu Les revenus catégoriels : revenus fonciers – revenus mobiliers – plus-values. La défiscalisation. ISF	JACQUES DUHEM 
3	14 H	Méthodologie 15 ET 15 DECEMBRE 2016	Le patrimoine : composition et modes de détention Le conseil patrimonial : Audit – Préconisations – Suivi des clients ; Approche commerciale Application à l'assurance-vie ; aux produits immobiliers ; aux stratégies de transmission du patrimoine	STEPHANE PILLEYRE 