

# Libres propos

ENREGISTREMENT

752

## Propos persans sur le droit de partage

**POINTS CLÉS** → Une réponse ministérielle du 1<sup>er</sup> septembre 2020 revient sur la question du partage verbal entre époux du produit de la vente d'un immeuble commun avant divorce → Libres propos inspirés par la *Lettre persane XXIV* de Montesquieu



**Brigitte Roman,**  
notaire, Michelez Paris,  
docteur en droit

À la manière de ..., propos très libres et empreints d'humilité, inspirés par la *Lettre persane XXIV* de Montesquieu.

Rica à l'eben

« Nous sommes à Paris depuis un mois... Ne crois pas que je puisse, quant à présent, te parler à fond des mœurs et coutumes européennes, je n'en ai moi-même qu'une légère idée, et je n'ai eu à peine que le temps de m'étonner ». Cela est particulièrement vrai aujourd'hui, où notre hôte nous a amenés chez une personne de Droit, que l'on appelle ici notaire. Nous avons pu assister à plusieurs rendez-vous et l'un d'eux mérite vraiment que je te le raconte plus en détail.

Deux époux voulaient divorcer et disaient au notaire qu'un ami bien informé leur avait indiqué que cela ne leur coûterait pas cher. Ils ont ajouté que leur seul bien immobilier, commun, allait en effet être vendu avant leur divorce.

De la place où je me trouvais, j'ai vu le notaire afficher un léger signe de désillusion puis se lancer avec bravoure, voire panache, dans la réponse suivante.

« Je pense que vous faites allusion à la récente réponse ministérielle<sup>1</sup> qui rappelle la règle selon laquelle le droit de partage

est un droit d'acte<sup>2</sup> et qu'un partage verbal n'est pas soumis au droit de partage de 2,5 %<sup>3</sup>. Il en découle que « le partage verbal entre époux du produit de la vente d'un immeuble commun qui intervient avant un divorce par consentement mutuel tel qu'issu de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI<sup>e</sup> siècle n'est pas soumis au droit de partage »<sup>4</sup>. Par conséquent, le fait, à l'issue de la vente, de vous adresser le prix sur votre (ou vos) compte(s) bancaire(s)<sup>5</sup> ne suscitera, effectivement, pas de droit de partage puisque l'acte de vente en tant que tel ne réalise pas un partage »<sup>6</sup>.

2 : L'article 635 7° du CGI vise « les actes constatant un partage de biens à quelque titre que ce soit ». Par ailleurs, comprenez qui pourra l'articulation de cette règle avec les demandes par l'administration fiscale de paiement du droit de partage sur le préciput, qui est un prélèvement avant tout... partage. – Sur ce sujet, V. Cl. Brenner, S. Gonsard et A. Bouquémont, *Non, le préciput n'est pas soumis aux droits de partage* : JCP N 2020, n° 29, 1161.

3 : En attendant le passage prévu au 1<sup>er</sup> janvier 2021 du taux de 2,5 % à 1,8 %, puis 1,10 % au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

4 : Reprenant sur ce point *Rép. min. n° 9548* : JOAN 22 janv. 2013, p. 825, Valter ; JCP N 2013, n° 5, act. 223.

5 : Qu'il s'agisse d'un compte joint entre les époux ou de comptes dont chaque époux est seul titulaire est indifférent puisque chacun percevra les fonds pour la communauté, excluant par là-même toute idée de partage.

6 : Plus tard, en aparté, il m'expliqua que dans la même situation si les époux relevaient d'un autre régime matrimonial, la séparation de biens, l'approche serait sensiblement différente, voire opposée. En effet, dans ce cas, les règles fiscales sont les suivantes : se référant à une autre réponse ministérielle (*Rép. min. n° 4813* : JOAN 18 mai 1960, p. 909, *Beauguitte*), l'administration fiscale considère que « le droit de partage est normalement exigible au titre d'un acte de vente d'un immeuble indivis contenant des clauses de répartition du prix de vente. Mais par mesure de tempérament, l'administration a décidé de renoncer à sa perception. Le droit de partage est

Les sourires étaient larges sur le visage des clients, mais le notaire a immédiatement ajouté « toutefois, lorsque le divorce interviendra, il faudra alors acquitter le droit de partage sur ce prix ». Là les clients devinrent tout de suite moins souriants et l'un des deux a indiqué « mais on m'a dit (formule très typique ici que j'ai toujours un peu de mal à bien comprendre) que de toute façon dans la convention c'est nous qui décidons, le notaire n'est pas concerné ».

À la mine de ce dernier, j'ai compris qu'il entendait souvent ce genre de remarque. « Il n'y aura, en effet, pas d'acte notarié puisque vous ne serez plus propriétaires d'un bien immobilier, mais la liquidation de votre régime matrimonial, de votre communauté donc, devra être faite dans la convention de divorce. Il s'agit là d'une exigence de validité de la convention, à peine de nullité de cette dernière. Cela signifie que vous devrez notamment procéder au partage de la communauté donc de tous vos avoirs bancaires, y compris ceux sur lesquels seront placés le prix de vente, étant précisé que la titularité des comptes sera strictement indifférente. Schématiquement, chacun de vous a droit à la moitié de la valeur des comptes de l'autre. Or, la réponse ministérielle que vous évoquiez ajoute « l'acte constatant le partage doit alors être soumis à la formalité de l'enregis-

en principe exigible sur la partie du prix de vente qui n'est pas payée comptant en espèces ou en valeurs assimilées et immédiatement répartie entre les vendeurs conformément à leurs droits respectifs. Toutefois, par mesure de tempérament, inspirée d'un souci de simplification et d'allègement, il est admis que ce droit ne sera plus réclamé, à l'avenir, sur les contrats de vente de biens indivis contenant des clauses relatives au partage de prix... Dans ce cas, aucun droit de partage n'est exigé de l'administration si cette vente est mentionnée ultérieurement dans un nouvel acte comme une convention ou un jugement de divorce » (*BOI-ENR-PTG-10-10, § 65*). Par conséquent, pour échapper au droit de partage, droit d'acte, la vente, qui se matérialise dans un acte, tu en conviendras avec moi, doit contenir... le partage du prix entre les indivisaires, à hauteur de leurs droits respectifs (une répartition entre les époux avec des montants distincts de ceux correspondants à leurs quotes-parts respectives, notamment fondée sur l'existence d'une prestation compensatoire ou d'une créance entre époux, ne sera pas possible. Ces mouvements de flux « annexes » devront être effectués ultérieurement), mais certains estiment qu'une telle démarche, menée pour échapper au droit de partage donc, conduit à faire un partage dans un acte et, ce faisant, suscite l'exigence de paiement du droit de partage. Comprenez là aussi qui pourra...

1 : *Rép. min. n° 10159* : JOAN 1<sup>er</sup> sept. 2020, p. 5757 ; JCP N 2020, n° 37, act. 737.

trement et devra donner lieu au paiement du droit de partage », étant précisé que le terme d'acte s'entend ici tant pour l'acte notarié que pour l'acte sous seing privé, à l'image de la convention de divorce ».

« Mais, avec les comptes, nous faisons ce que nous voulons et nous enlèverons la valeur du prix de vente puisque ce sera fait avant » rétorquèrent les clients.

« Non, pour deux raisons :

– d'une part, aux termes de l'article 1467 du Code civil, vous ne pouvez à peine de nullité procéder au partage de la communauté avant la dissolution de celle-ci, c'est-à-dire avant le divorce. Dans le cas contraire, cette nullité étant traditionnellement considérée comme absolue pour porter atteinte à l'immutabilité des

régimes matrimoniaux, pendant cinq ans, cette répartition pourra être remise en cause. En outre, contrairement à ce que les époux ont souvent tendance à penser, l'ambiguïté comme l'omission sont tout sauf sources de sécurité pour les époux<sup>7</sup> ; – d'autre part, l'omission faite d'un élément d'actif conduirait la convention élaborée à contenir une fraude fiscale. Or, la convention de divorce est établie sous la responsabilité des avocats auxquels vous serez tenus de communiquer l'exhaustivité de votre patrimoine. En outre, cette omission conduirait à un impossible dépôt de ladite convention au rang des minutes du

<sup>7</sup> : V., par exemple, Cass. 1<sup>re</sup> civ., 28 févr. 2018, n° 16-22.467 ; *JurisData* n° 2018-003854 ; *JCP N* 2019, n° 6, 1096, note Chr. Lesbats.

notaire et, ce faisant, le divorce ne pourrait être effectué ».

Le notaire a conclu sobrement d'un « de manière synthétique, les règles fiscales vous offrent une possibilité que les règles civiles vous empêchent d'exercer, donc même si le bien immobilier est vendu vous devrez lors du divorce vous acquitter du droit de partage sur le prix de vente qui y sera subrogé ».

Tu avoueras, mon cher, que dans le pays de l'esprit des lois il y a de quoi être surpris, même pour une réponse ministérielle.

Si le Roi Soleil est un « grand magicien », les règles du droit de partage font du notaire français un grand équilibriste.

De Paris, le 4 de la lune de Rebiab 2 (ou presque...).

## Textes

### NOTAIRE

753

## Du nouveau dans la représentativité au sein des instances notariales

D. n° 2020-1130, 14 sept. 2020 : JO 15 sept. 2020

Un décret du 14 septembre 2020 est relatif à la représentativité au sein des instances notariales. Il a pour objectif de renforcer le lien entre les instances représentatives du notariat au niveau local et le Conseil supérieur du notariat (CSN).

Ce texte :

– permet aux délégués du CSN, d'une part, de **demandeur l'inscription d'un point à l'ordre du jour** d'une assemblée générale de notaires, d'une réunion de chambre ou d'une réunion de conseil régional des notaires, auxquelles ils assistent avec voix consultative, d'autre part, de **demandeur un nouveau vote** de l'instance au cours de la séance. Ces nouvelles prérogatives visent à permettre aux délégués du CSN de jouer un véritable rôle d'alerte auprès des instances locales sur les sujets sensibles touchant la profession, d'assurer la remontée des informations au niveau national et de favoriser, si besoin, l'harmonisation des pratiques des instances locales ;

– prévoit **l'augmentation du nombre de délégués** composant le Conseil supérieur du notariat, en proportion avec le nombre de notaires exerçant dans chaque ressort de cour d'appel, de façon à améliorer la représentation des professionnels au sein de l'instance nationale. Il est dérogé à ces dispositions pour permettre aux notaires de Guyane, Martinique, Guadeloupe et Saint-Pierre-et-Miquelon d'être représentés par deux délégués, compte tenu de la superficie que représentent ces territoires.

### DROIT

754

## Le site Légifrance fait « peau neuve » à partir du 12 septembre 2020

D. n° 2020-1119, 8 sept. 2020 : JO 10 sept. 2020

Un décret du 8 septembre 2020 procède à une actualisation des dispositions du décret du 7 août 2002 dans la perspective de la modernisation du site Légifrance qui sera effective le 12 septembre prochain (D. n° 2002-1064, 7 août 2002).

Il tire notamment les conséquences de l'ajout de nouveaux fonds documentaires et de l'abandon de la fonction de « portail » du site dans sa version d'origine, fonction qui ne correspond plus aux usages contemporains d'internet. Enfin, le décret privilégie désormais le site « Service public » comme site de référence de la liste des procédures pour lesquelles le silence gardé par l'administration vaut accord.

Le décret entre en vigueur le 12 septembre 2020 à l'exception des dispositions relatives au site Service public, qui entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2021.