

## Avis de Soutenance

Monsieur Mohamed Elamine BOUCHACHI

Droit – E2DSP Toulouse

Soutiendra publiquement ses travaux de thèse intitulés :

*La vente immobilière impliquant des non-résidents en France*

dirigés par Monsieur Moussa THIOYE

Soutenance prévue le **mardi 21 septembre 2021 à 14h00**

Lieu : Université Toulouse 1 Capitole 2 Rue du Doyen Gabriel Marty 31000 Toulouse  
Salle des thèses

### Composition du jury proposé

M. Moussa THIOYE	Université Toulouse 1 Capitole	Directeur de thèse
M. Mostefa MAOUENE	Université de Sidi bel abbès	Rapporteur
M. Francis QUEROL	Université Toulouse 1 Capitole	Examinateur
Mme Marie-Andrée RAKOTOVAHINY	Université Toulouse 1 Capitole	Examinatrice
Mme Sonia BEN HADJ YAHIA	Université de Corse Pasquale Paoli	Rapporteur
M. Ndiaw DIOUF	Université Cheikh Anta Diop de Dakar	Examinateur

**Mots-clés :** droit immobilier, non-résident, fiscalité immobilière, régime matrimonial, représentation fiscale, vente immobilière,

### Résumé :

Aujourd'hui le monde est devenu un village qui ne s'intéresse pas beaucoup à l'aspect traditionnel des frontières car il s'ouvre de plus en plus et laisse la place à la libre circulation des personnes et des capitaux. Dans le domaine de l'immobilier, ce mouvement est bien visible car l'investissement immobilier international a pris de l'ampleur. En effet, avec tout départ ou arrivée il y a des situations juridiques qui changent, or les français qui s'expatrient à l'étranger, transfèrent leur lieu de résidence mais ils transfèrent parfois aussi leur domicile fiscal. Ainsi, ils seront soumis à un régime dit régime des non-résidents qui a une nature fiscale différente de celui des résidents. La même chose s'applique sur les étrangers expatriés en France. L'investissement immobilier international a pris de l'ampleur ces dernières années avec la mondialisation et la libre circulation des biens et des capitaux en Europe. Cette situation nécessite un mouvement législatif adéquat pour mettre les lois françaises en conformité avec les lois communautaires. C'est dans ce point en particulier que réside l'intérêt de cette étude proposant des alternatives pour contribuer au développement et à l'amélioration du dispositif juridique qui donne à la France un avantage de compétitivité dans le domaine de l'immobilier tout en adoptant des lois qui encouragent les investisseurs non-résidents sur le plan fiscal et procédurier. En effet, la lourde fiscalité et la complexité des procédures représentent effectivement le premier facteur dissuasif des investisseurs. Le statut de non-résident mérite d'être étudié de près dans le but de mieux le comprendre mais aussi et surtout dans le but de déterminer sa réelle utilité afin d'apporter des solutions concrètes pour qu'il reste à la fois un statut attractif et équitable entre tous les investisseurs et cohérent avec le droit européen et les exigences politiques de la France. Pour parvenir à l'étude la plus complète possible de statut de non-résident, le contenu des différentes législations existantes autour de lui sera étudié ainsi que son impact sur les transactions immobilières, à travers une première partie relative aux fondements juridiques de la vente immobilière impliquant des non-résidents puis par le biais d'une seconde partie dédiée aux particularités fiscales de l'immobilier des non-résidents.