

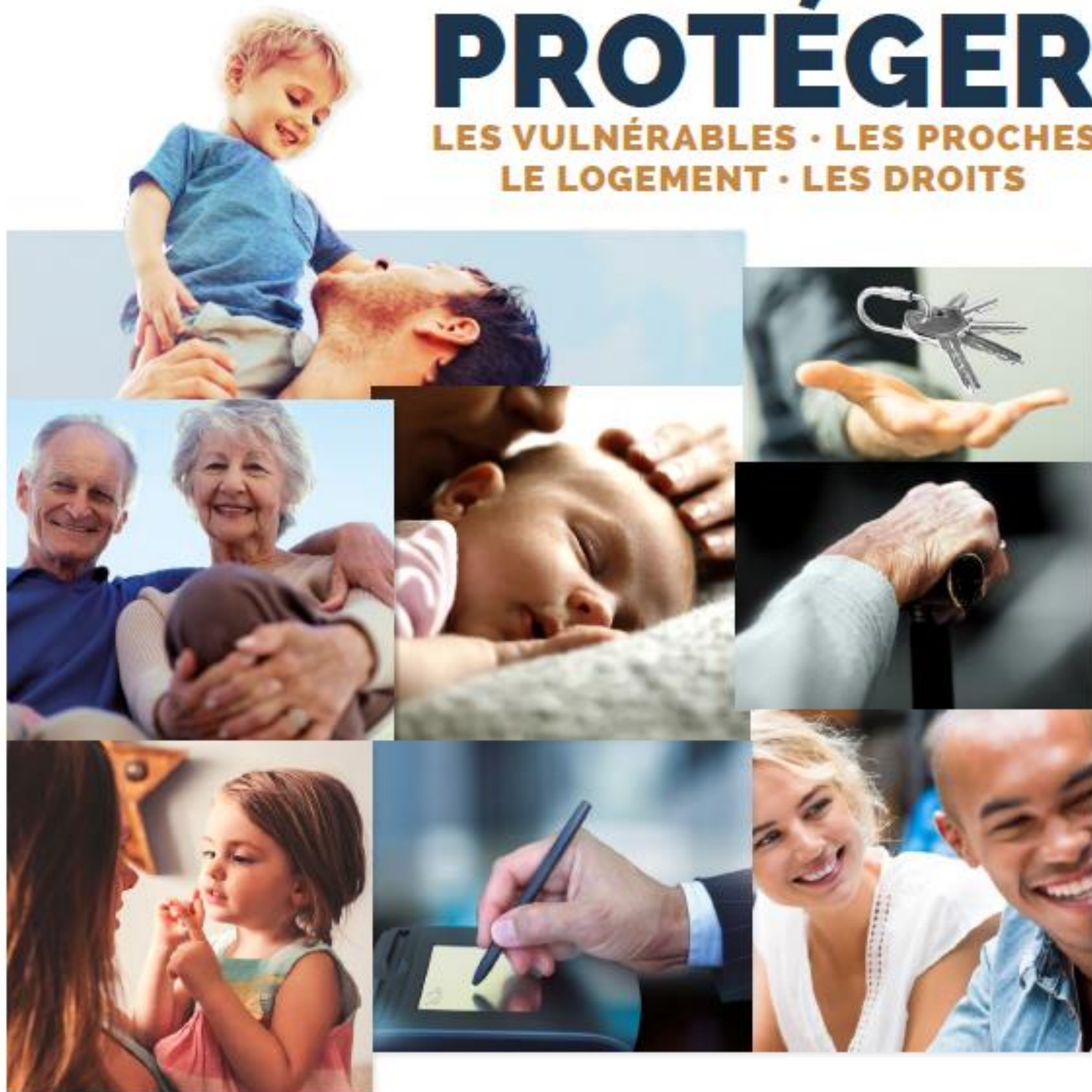


116^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE

Paris
8 au 10 octobre
2020

PROTÉGER

LES VULNÉRABLES • LES PROCHES
LE LOGEMENT • LES DROITS



LE NOTAIRE
PROTÉGER : UNE VOCATION

PROPOSITIONS VOTÉES LORS DU
116^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE

10 octobre 2020

AMÉLIORER LE RÉGIME D'ADMINISTRATION LÉGALE DES BIENS DU MINEUR

Donner libre pouvoir aux parents pour les opérations courantes, et soumettre à l'autorisation du juge les actes graves.

Constats :

Un enfant est placé sous l'administration légale de ses parents jusqu'à sa majorité. Cela signifie qu'il leur revient de le représenter dans les actes de la vie civile. Il peut arriver qu'il soit héritier de biens et que son/ses parents aient à le représenter pour la gestion de ses biens.

Au nom de l'égalité des familles, le législateur a supprimé la distinction entre l'administration légale pure et simple (lorsque l'enfant a ses deux parents), et l'administration sous contrôle judiciaire (lorsque l'enfant n'a qu'un parent quelle que soit la raison), pour créer un régime unique d'administration. Au nom de la liberté, il a déjudiciarisé le régime pour affranchir les parents de la tutelle judiciaire.

Le dispositif distingue trois catégories d'actes : Les actes interdits, les actes soumis à autorisation judiciaire préalable, et les actes libres. Cependant, le critère de distinction n'est pas pertinent.

Certains sont libres quand d'autres sont judiciarisés, mais le critère de distinction n'est pas compréhensible. Il prend en compte la nature des biens en cause, sans s'attacher à leur valeur ou leur poids dans le patrimoine du mineur. L'article 387-1 du Code civil doit donc être réécrit. Les actes judiciarisés doivent être déterminés de manière plus pragmatique pour assurer la souplesse du régime et une certaine liberté aux parents tout en garantissant la protection du patrimoine du mineur.

Moyens :

Proposer un critère de distinction pertinent.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

- Que dans le régime de l'administration légale, tout acte de disposition modifiant la composition du patrimoine du mineur ou la nature de ses droits patrimoniaux, portant sur un ou des biens dont la valeur est supérieure ou égale à un seuil à définir par décret ou représente plus d'un cinquième de ses actifs bruts soit soumis à l'autorisation préalable du juge des tutelles.

- De modifier en conséquence l'article 387-1 du Code civil comme suit :

« L'administrateur légal ne peut, sans autorisation préalable du juge des tutelles :

1°) Réaliser aucun acte de disposition modifiant la composition du patrimoine du mineur ou la nature de ses droits patrimoniaux, portant sur un ou des biens dont la valeur est supérieure à un seuil défini par décret ou représente plus d'un cinquième de ses actifs bruts ;

2°) Contracter un emprunt au nom du mineur ;

3°) Renoncer pour le mineur à un droit, transiger ou compromettre en son nom ;

4°) Accepter purement et simplement une succession revenant au mineur ;

5°) Acheter les biens du mineur, les prendre à bail ; pour la conclusion de l'acte, l'administrateur légal est réputé être en opposition d'intérêts avec le mineur ;

7°) Constituer gratuitement une sûreté au nom du mineur pour garantir la dette d'un tiers.

L'autorisation détermine les conditions de l'acte et, s'il y a lieu, le prix ou la mise à prix pour lequel l'acte est passé. »



PROPOSITION : REDYNAMISER LE MANDAT DE PROTECTION FUTURE

L'élargir à l'assistance, en faire une mesure restrictive de droits, permettre la vente du logement sans l'autorisation du juge

1164 mandats signés en 2017.

Les mandats de protection future correspondent à 0,8 % des 730 000 mesures de protection juridiques en cours.

Constats :

L'allongement de l'espérance de vie rend quasiment inéluctable un risque accru de dépendance. Il est conseillé à une personne, dont les facultés physiques et intellectuelles ne sont pas altérées, d'anticiper les risques liés à une perte d'autonomie. Le mandat de protection future est l'outil idoine. Un outil cependant insuffisamment utilisé. Treize ans après sa création, (loi du 5 mars 2007), le mandat de protection future ne rencontre pas le succès escompté. La personne redoute de projeter sa propre fin de vie, le chef d'entreprise hésite à anticiper la future gouvernance au-delà de lui-même. La pratique notariale en fait une application prudente et parcimonieuse. Ce mandat est pourtant un outil utile et apprécié qui doit être développé. A l'inverse des mesures judiciaires de protection, il permet au mandant de conserver indirectement le contrôle sur la gestion de son patrimoine, sur les actes relatifs à sa personne, par le biais du choix, basé sur la confiance, d'une personne, son mandataire. En ce sens, le mandat est rassurant car il permet d'organiser sa propre vulnérabilité en présence du notaire et sous son contrôle.

1. ÉLARGIR LE MANDAT DE PROTECTION FUTURE À L'ASSISTANCE DE LA PERSONNE

Permettre une protection graduée progressive et adaptée dans le cadre du mandat de protection future, en lui conférant un double visage : un mandat-assistance, sur le modèle de la curatelle, et un mandat-représentation sur le modèle de la tutelle.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

D'élargir le mandat de protection future à l'assistance et donc de modifier l'article 477 du Code civil comme suit :

« Toute personne majeure ou mineur émancipée ne faisant pas l'objet d'une mesure de curatelle ou de tutelle ou d'une habilitation familiale peut charger une ou plusieurs personnes, par un même mandat, de la représenter ou de l'assister pour le cas où, pour l'une des causes prévues à l'article 425, elle ne pourrait plus pourvoir seule à ses intérêts »

La personne en curatelle ou faisant l'objet d'une habilitation familiale aux fins d'assistance ne peut conclure un mandat de protection future aux fins de représentation qu'avec l'assistance de son curateur ou de la personne habilitée.

Les parents ou le dernier vivant des père et mère, ne faisant pas l'objet d'une mesure de curatelle ou de tutelle ou d'une habilitation familiale, qui exercent l'autorité parentale sur leur enfant mineur ou assument la charge matérielle et affective de leur enfant majeur peuvent, pour le cas où cet enfant ne pourrait plus pourvoir seul à ses intérêts pour l'une des causes prévues à l'article 425, désigner un ou plusieurs mandataires chargés de le représenter ou de l'assister. Cette désignation prend effet à compter du jour où le mandant décède ou ne peut pas prendre soin de l'intéressé.

Le mandat est conclu par acte notarié ou par acte sous seing privé. Toutefois, le mandat prévu au troisième alinéa ne peut être conclu que par acte notarié ».

Et donc de modifier l'article 490 du Code civil comme suit :

« Par dérogation à l'article 1988, le mandat aux fins de représentation, même conçu en termes généraux, inclut tous les actes patrimoniaux que le tuteur a le pouvoir d'accomplir seul ou avec une autorisation.

Toutefois, le mandataire ne peut accomplir un acte de disposition à titre gratuit qu'avec l'autorisation du juge des tutelles.

Dans le mandat-assistance, le mandat inclut les actes prévus, en matière de curatelle, aux articles 467 ou 471 (curatelle allégée et élargie) ou 472 (curatelle renforcée). L'assistance se fait suivant les modalités prévues à l'article 467, al. 2 et 3 du Code civil.

2. FAIRE DU MANDAT DE PROTECTION FUTURE UNE MESURE RESTRICTIVE DE DROITS

Constats :

Le mandat de protection future, une fois mis en œuvre, ne fait pas perdre au mandant sa capacité juridique. Cependant, l'on perçoit difficilement comment une personne dont les facultés sont altérées au point de devoir activer le mandat de protection future, puisse continuer à agir dans tous les actes de la vie civile, et notamment continuer à passer des actes graves sur son patrimoine. Dans les faits, le mandant disposant d'un pouvoir rigoureusement concurrent de celui du mandataire, l'hypothèse d'un conflit de pouvoir est possible. C'est une source de tension et d'insécurité juridique.

Sous couvert de respecter les droits fondamentaux de la personne vulnérable, le législateur a, dans les faits, consacré une règle qui se révèle concrètement bien moins protectrice pour lui, qu'une incapacité pure et simple.

Moyens :

Admettre la restriction des droits du mandant une fois le mandat déclenché, associée à la mise en place d'une mesure de publicité de la mise en œuvre du mandat de protection future, à l'instar de toute mesure de protection restrictive de droits, permettrait de sortir de la contradiction dans laquelle se trouve aujourd'hui le mandat de protection future, tout à la fois dispositif de représentation de la personne vulnérable et mesure non attentatoire à sa capacité juridique. C'est pourquoi, le Notariat propose de faire du mandat de protection future une mesure restrictive de droits.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

Faire du mandat de protection future une mesure restrictive de droits,

- Et donc de modifier l'article 1159, alinéa 2 du Code civil comme suit :

« L'établissement d'une représentation légale ou judiciaire dessaisit pendant sa durée le représenté des pouvoirs transférés au représentant.

A l'exception du mandat de protection future, la représentation conventionnelle laisse au représenté l'exercice de ses droits ».

- Et donc de modifier également l'article 488 du Code civil comme suit :

« Le mandant sous mandat de protection future activé conserve l'exercice de ses droits, sauf ceux confiés au mandataire, qui le représente ou l'assiste.

- Et donc d'ajouter un article 488-1 du Code civil comme suit :

A compter de la mise à exécution du mandat de protection future, l'irrégularité des actes accomplis par le mandant ou par le mandataire est sanctionnée dans les conditions suivantes :

1° Si le mandant a accompli seul un acte qu'il pouvait faire sans l'assistance ou la représentation de la personne chargée de sa protection, l'acte reste sujet aux actions en rescision ou en réduction prévues à l'article 435 comme s'il avait été accompli par une personne placée sous sauvegarde de justice, à moins qu'il ait été expressément autorisé par le juge ou par le conseil de famille s'il a été constitué ;

2° Si le mandant a accompli seul un acte pour lequel il aurait dû être assisté, l'acte ne peut être annulé que s'il est établi que la personne protégée a subi un préjudice ;

3° Si le mandant a accompli seul un acte pour lequel il aurait dû être représenté, l'acte est nul de plein droit sans qu'il soit nécessaire de justifier d'un préjudice ;

4° Si le mandataire a accompli seul un acte qui aurait dû être fait par le mandant soit seul, soit avec son assistance ou qui ne pouvait être accompli qu'avec l'autorisation du juge ou du conseil de famille s'il a été constitué, l'acte est nul de plein droit sans qu'il soit nécessaire de justifier d'un préjudice.

Le mandataire peut, avec l'autorisation du juge ou du conseil de famille s'il a été constitué, engager seul l'action en nullité, en rescision ou en réduction des actes prévus aux 1°, 2° et 3°.

Dans tous les cas, l'action n'appartient qu'à la personne protégée et, après sa mort, à ses héritiers. Elle s'éteint par le délai de cinq ans prévu à l'article 2224.

Pendant ce délai et tant que la mesure de protection est ouverte, l'acte prévu au 4° peut être confirmé avec l'autorisation du juge ou du conseil de famille s'il a été constitué ».

PROPOSITION (Suite) : DYNAMISER LE MANDAT DE PROTECTION FUTURE

L'élargir à l'assistance, en faire une mesure restrictive de droits, permettre la vente du logement sans l'autorisation du juge

3. PERMETTRE LA VENTE DU LOGEMENT SANS AUTORISATION DU JUGE

Constats :

La stabilité du cadre de vie revêt une importance considérable pour les personnes vulnérables. Il est primordial, dans cette optique, d'assurer un maintien de leurs repères. C'est pourquoi, l'accord du juge des tutelles est toujours nécessaire pour qu'il puisse être disposé des droits relatifs au logement de la personne protégée et aux meubles qui le garnissent, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire.

L'accord du juge est cependant supplétif en cas de constitution d'un conseil de famille.

Pourquoi ne pas permettre l'opération de vente, dans l'intérêt bien compris du majeur protégé (dont la vente du logement peut être indispensable pour lui permettre de financer son intégration dans un établissement spécialisé) et dans le respect de la justesse du prix de vente et de la réaffectation des fonds dans l'intérêt de la personne vulnérable ?

Moyens :

A condition que le mandat le prévoit expressément, les actes de disposition relatifs au « *logement de la personne protégée et [des] meubles dont il est garni* » pourraient être passés par le mandataire, sous réserve qu'il obtienne, au préalable, l'accord d'un subrogé mandataire.

D'une manière générale, il appartiendra alors à ce dernier de vérifier si l'opération projetée par le mandataire est conforme aux intérêts de la personne protégée. Plus précisément, il devra, pour ce faire, et à l'instar du juge, apprécier la pertinence personnelle et économique de l'opération, mais aussi s'assurer des conditions de relogement du mandant. En la forme, le subrogé mandataire interviendra à l'acte, tant au stade de l'avant-contrat qu'à celui de la vente définitive.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

De permettre, dans le cadre du mandat de protection future, la vente du logement sans autorisation du juge,

Et donc de modifier l'article 490 du Code civil comme suit :

« Par dérogation à l'article 1988, le mandat, même conçu en termes généraux, inclut tous les actes patrimoniaux que le tuteur a le pouvoir d'accomplir seul ou avec une autorisation.

Toutefois, le mandataire ne peut accomplir un acte de disposition à titre gratuit qu'avec l'autorisation du juge des tutelles.

Le mandataire ne peut accomplir un acte visé à l'article 426, alinéa 3, sauf au mandat à le prévoir expressément avec l'autorisation préalable d'un subrogé-mandataire, dans les conditions visées par le texte ».

Et donc de modifier également l'article 426 du Code civil comme suit :

« Le logement de la personne protégée et les meubles dont il est garni, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, sont conservés à la disposition de celle-ci aussi longtemps qu'il est possible.

Le pouvoir d'administrer les biens mentionnés au premier alinéa ne permet que des conventions de jouissance précaire qui cessent, malgré toutes dispositions ou stipulations contraires, dès le retour de la personne protégée dans son logement.

S'il devient nécessaire ou s'il est de l'intérêt de la personne protégée qu'il soit disposé des droits relatifs à son logement ou à son mobilier par l'aliénation, la résiliation ou la conclusion d'un bail, et sous réserve des dispositions de l'article 490, l'acte est autorisé par le juge ou par le conseil de famille s'il a été constitué, sans préjudice des formalités que peut requérir la nature des biens. Si l'acte a pour finalité l'accueil de l'intéressé dans un établissement, l'avis préalable d'un médecin, n'exerçant pas une fonction ou n'occupant pas un emploi dans cet établissement, est requis. Dans tous les cas, les souvenirs, les objets à caractère personnel, ceux indispensables aux personnes handicapées ou destinés aux soins des personnes malades sont gardés à la disposition de l'intéressé, le cas échéant par les soins de l'établissement dans lequel celui-ci est hébergé ».

LÉGALISER UN MODE OPÉRATOIRE POUR LE NOTAIRE CONFRONTÉ À LA « ZONE GRISE »

Le certificat médical comme outil d'analyse des facultés cognitives des personnes présentant des signes de faiblesse.

Constats :

Certains de nos concitoyens, sans que nous puissions les qualifier d'incapables, commencent à perdre leurs facultés. Nous appelons cette période la « zone grise ». Cet état présente un risque, car il n'est pas encadré par les textes et cela contribue à créer une incertitude et un risque tant pour la personne concernée que pour les tiers qui contractent avec cette dernière.

Chaque jour des personnes en situation de faiblesse, dans le besoin financier ou sous la pression d'un proche, consultent leur notaire pour vendre l'un de leurs biens immobiliers, rédiger un testament, consentir une donation, modifier le bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie,... Dès lors qu'ils ne font pas l'objet d'une mesure de protection, ils sont par hypothèse capables, et ce, quel que soit leur âge.

Que faire si la personne en question présente quelques signes laissant à douter de sa compréhension sur le sens et la portée de son engagement ? Que faire lorsque l'atteinte cognitive est légère, et son impact sur la capacité de la personne difficile à évaluer ? En somme, que faire quand nous sommes confrontés à la « zone grise » ?

Moyens :

Une fois les troubles repérés, il est nécessaire de mesurer leur étendue et donc leur impact sur la capacité de la personne à effectuer l'acte de manière éclairée et libre. Il n'entre pas dans les champs de compétences du notaire de poser des diagnostics.

Faire passer des tests cognitifs, même simples, requiert des compétences spécifiques ; c'est pourquoi seuls les professionnels de santé y sont habilités. Lorsqu'il a des doutes sur la capacité de discernement de son client, **il appartient donc au notaire de solliciter un certificat médical.**

A notre sens, ce mode opératoire doit être affirmé, généralisé, légalisé.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

De légaliser un mode opératoire pour le notaire confronté à la zone grise,

Et donc d'ajouter un alinéa 2 à l'article 414-1 du Code civil, comme suit :

« Pour faire un acte valable, il faut être sain d'esprit. C'est à ceux qui agissent en nullité pour cette cause de prouver l'existence d'un trouble mental au moment de l'acte ;

En cas de doute sérieux sur la santé d'esprit de l'une des parties à l'acte, en raison notamment de son grand âge, ou d'un état de santé précaire, le rédacteur de l'acte prendra le soin de solliciter la production d'un certificat rédigé par un médecin choisi sur une liste établie par le Procureur de la République avant, le cas échéant, de rédiger son acte.

LIMITER LA RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS MINEURS D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE

100.000 sociétés civiles sont constituées chaque année 2019 : sur 52.000 procédures ouvertes en France, environ 1.000 concernaient des sociétés civiles. De 2008 à 2019, le nombre de liquidations judiciaires de sociétés civiles a augmenté de 200% et celui des redressements judiciaires de 360%.

Constats :

La société civile est devenue un mode courant d'acquisition et de transmission de patrimoine. Ces sociétés comptent de plus en plus souvent un ou plusieurs mineurs parmi leurs associés, qu'ils aient acquis des titres par succession ou dans le cadre d'une stratégie patrimoniale programmée et organisée.

Un enfant mineur est placé sous l'administration légale de ses parents. Ces derniers le représentent dans les opérations juridiques, et certains actes sont soumis à l'autorisation du juge dans un souci de protection.

Dans une société civile immobilière, la responsabilité des associés est illimitée. Le mineur ne fait pas exception, il répond des dettes de la société comme n'importe quel autre associé.

Le mineur associé, de manière subie ou choisie, ne bénéficie donc d'aucune protection.

Objectif :

Protéger le patrimoine du mineur, associé dans la société civile.

Moyens :

Limiter, dans la société civile, la responsabilité des associés mineurs au montant de leurs droits dans la société.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

De limiter, en société civile, l'obligation au passif social de l'associé mineur au montant des apports attachés à ses parts et de l'exonérer de toute obligation aux dettes sociales sur ses biens personnels.

De modifier l'article 1857 du Code civil en ajoutant un 3^e alinéa libellé comme suit :

« L'associé, mineur à l'époque du fait générateur de l'obligation, ne sera pas tenu, à l'égard des tiers, des dettes sociales sur ses biens personnels. Sa contribution aux pertes sera limitée au montant des apports attachés à ses parts ».

PROTÉGER LE PARTENAIRE PACSÉ SURVIVANT DANS SON LOGEMENT EN PRÉSENCE DE DESCENDANTS

200 000 pacs pour
230 000 mariages en
2018.

Objectifs :

Permettre aux partenaires d'assurer au survivant d'entre eux, la possibilité, dans certaines conditions, de rester dans le logement avec le mobilier qui s'y trouvera, gratuitement, jusqu'à la fin de ses jours, et même si ce droit a une valeur qui dépasse la quotité disponible.

Constats :

Seuls les partenaires et les époux, par la conclusion du contrat de PACS et par le mariage, ont choisi d'être soumis à un régime juridique spécifique par une « démarche » particulière. Lorsque le couple est marié, le survivant bénéficie d'une protection concernant le logement. Il nous apparaît tout aussi essentiel que les partenaires puissent protéger le survivant en lui laissant un toit jusqu'à la fin de ses jours. Aujourd'hui, la loi ne garantit pas cette possibilité lorsqu'il y a des enfants.

Moyens :

Traiter de façon plus favorable le partenaire pacsé qu'un étranger à la succession.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

D'insérer dans le Code civil les articles suivants :

« Article 515-7 du Code civil : La rupture du PACS autrement que par le décès emporte révocation de plein droit des dispositions à cause de mort accordées par un partenaire à l'autre au cours du PACS. »

« Article 1099-2 du Code civil : Même si le partenaire laisse des enfants ou descendants, il pourra disposer par testament en faveur de l'autre partenaire, pour une durée viagère ou limitée, d'un droit d'habitation sur le logement que le partenaire survivant occupe à titre d'habitation principale effective au jour du décès et d'un droit d'usage sur le mobilier le garnissant à la condition que le logement appartienne aux partenaires ou dépende totalement de la succession.

La réduction de cette libéralité ne pourra pas être demandée en cas de dépassement de la quotité disponible.

Si le partenaire a bénéficié de libéralités entre vifs ou bénéficie d'autres libéralités à cause de mort et qu'il accepte ces dernières, les règles de droit commun relative à la réduction des libéralités s'appliqueront de plein droit. La disposition prévue au premier alinéa pourra dès lors se trouver réductible.

Dans tous les cas, le droit prévu au premier alinéa s'impute en assiette par préférence aux autres libéralités à cause de mort.

Ces droits d'habitation et d'usage s'exercent dans les conditions prévues aux articles 627, 631, 634 et 635 du Code civil.

Nonobstant toute stipulation contraire du testament, le partenaire survivant ou les enfants ou descendants pourront exiger, quant aux biens soumis à usage et habitation qu'il soit dressé un inventaire des meubles ainsi qu'un état des immeubles. »

RESTAURER LA PROTECTION DE L'ÉPOUX PROFESSIONNEL DANS LE RÉGIME MATRIMONIAL DE LA PARTICIPATION AUX ACQUÊTS

Protéger le conjoint marié en laissant davantage de liberté dans la rédaction d'un contrat de mariage.

Constats :

Le régime matrimonial de la participation aux acquêts est un régime hybride fonctionnant comme un régime de séparation durant le mariage, puis opère une répartition des richesses comme un régime communautaire lors de la dissolution par décès ou divorce. Ce régime est protecteur des époux en ce qu'il permet un partage des richesses, mais aussi en ce qu'il protège l'époux contre les créanciers de son conjoint.

Un divorce anéantit actuellement toute clause d'exclusion des biens professionnels et de plafonnement de la créance de participation. Ces clauses sont pourtant de nature à renforcer la protection de l'entreprise contre les aléas de la vie conjugale de son dirigeant.

L'inefficacité de ces clauses oriente ainsi davantage les époux vers un régime de séparation pure et simple, ce qui prive le conjoint de tout partage des richesses accumulées durant le mariage.

Moyens :

Réduire les effets du divorce sur les stipulations du contrat de mariage.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

D'insérer dans le chapitre du Code civil consacré au régime de la participation aux acquêts l'article suivant :

« Art. 1581-1 : Les époux peuvent stipuler que les biens affectés à l'exercice effectif de leur profession seront exclus de la liquidation. Les époux peuvent également stipuler des clauses de plafonnement des créances de participation dans le but de protéger leurs biens professionnels.

Ces stipulations produiront leurs effets au cas de divorce nonobstant les dispositions de l'article 265.»

Et d'ajouter à l'article 265 du Code civil l'alinéa suivant :

« Art. 265 : (...) Les stipulations prévues à l'article 1581-1 relatives aux biens professionnels sous le régime de la participation aux acquêts produiront également leurs effets. »



PROPOSITION : POUR UNE ADAPTATION CONTRACTUELLE DE LA RÉSERVE HÉRÉDITAIRE

Anticiper la renonciation du donataire, éclaircir la liquidation de la succession et créer un pacte familial de transmission

Exposé du contexte :

- Le code civil définit la réserve héréditaire comme la part des biens et droits successoraux dont la loi assure la dévolution libre de charges à certains héritiers dits réservataires. La quotité disponible est quant à elle la part des biens et droits successoraux qui n'est pas réservée par la loi et dont le défunt a pu disposer librement par des libéralités.
- Les donations faites du vivant d'une personne s'imputent, sauf clause contraire, sur la réserve héréditaire, à condition qu'elles soient consenties à un héritier réservataire. Le donateur conserve ainsi intacte sa quotité disponible lui permettant de donner à qui bon lui semble. Mais si un enfant ayant reçu une donation, qui s'est imputée sur sa réserve, renonce finalement à la succession de son parent, alors la donation reçue s'imputera automatique sur la quotité disponible et privera le donateur d'une partie de sa liberté.
- La donation-partage, en ce qu'elle fige les valeurs de ce que les enfants reçoivent au jour de la donation, sont encouragées par la pratique pour la paix des familles. Il est parfois difficile de former des lots de valeur équivalente entre tous les enfants, et la donation peut ainsi être inégalitaire. Se pose la question du devenir de cette inégalité, doit-elle être réparée au jour de la succession ? et dans l'affirmative, comment ? Ni la loi ni la jurisprudence n'ont traité ces questions.
- La réserve héréditaire est une pièce centrale de la protection des proches au sein de la transmission successorale. Si ne doit pas être remise en cause dans son principe, sa conservation passe indubitablement par son adaptation à la société. Laisser davantage de place à la liberté contractuelle, sous réserve d'un accord unanime des héritiers, serait de nature à assouplir le régime actuel tout en procurant une sécurité juridique suffisante.

Objectifs :

- Protéger le donateur contre une renonciation par l'un de ses enfants à sa succession, lorsqu'il a reçu une donation de son vivant, afin de préserver sa quotité disponible.
- Eviter les conflits entre les enfants ayant reçu des lots de valeur différente dans une donation-partage.
- Trouver un équilibre entre la liberté du parent donateur, et la protection des enfants héritiers.

Moyens :

- Imputer sur la quotité disponible en dernier les donations faites aux héritiers réservataires décidant de renoncer à la succession.
- Permettre de prévoir dans l'acte de donation-partage comment sera traité l'inégalité au jour de la succession.
- Permettre aux héritiers réservataires de consentir à ne pas revendiquer leur réserve héréditaire pour garantir l'exécution du projet successoral de leur auteur.

PROPOSITIONS :

1. ECLAIRCIR LES MODALITES DE LIQUIDATION DE LA SUCCESSION EN PRESENCE D'UNE DONATION-PARTAGE
2. ANTICIPER LA RENONCIATION DU DONATAIRE
3. POUR LA CREATION D'UN PACTE FAMILIAL DE TRANSMISSION

PROPOSITION : POUR UNE ADAPTATION CONTRACTUELLE DE LA RÉSERVE HÉRÉDITAIRE

Anticiper la renonciation du donataire, éclaircir la liquidation de la succession et créer un pacte familial de transmission

1. ÉCLAIRCIR LES MODALITÉS DE LIQUIDATION DE LA SUCCESSION EN PRÉSENCE D'UNE DONATION-PARTAGE

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

Que l'acte de donation-partage puisse fixer la méthode liquidative dans l'hypothèse où l'un des héritiers ne serait pas rempli de sa réserve et, qu'à défaut de précision, dans l'acte, la volonté de tendre vers l'égalité soit présumée et qu'en conséquence la méthode dégagée par le TGI de CARPENTRAS soit appliquée.

2. ANTICIPER LA RENONCIATION DU DONATAIRE

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

Que donateur et donataire puissent convenir, dans l'acte de donation ou dans tout acte postérieur complémentaire, qu'en cas de renonciation à la succession par le donataire, la donation reçue s'imputera sur la quotité disponible après les legs et en cas de dépassement donnera lieu à une réduction aux conditions légales. En ce cas, le renonçant serait pris en compte pour le calcul de la réserve héréditaire.

3. POUR LA CRÉATION D'UN PACTE FAMILIAL DE TRANSMISSION

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

De créer un pacte familial de transmission dans lequel il serait possible :

- de convenir la transmission de biens présents en fixant la part attribuée à chacun et en procédant à des attributions divisées ou indivises,
- de gratifier des non successibles, parents ou non, en leur attribuant d'autres biens qu'une entreprise,
- d'incorporer des donations antérieures,
- de lui appliquer les effets de la donation-partage notamment la dispense de rapport et les règles de l'article 1078 du Code civil,
- de prévoir des renonciations réciproques à agir en réduction ou à prélèvement en cas de donation-partage, sous réserve que tous les réservataires y participent réellement, simultanément et qu'ils soient assistés du notaire de leur choix, ces renonciations pouvant être assorties de contreparties exprimées ou convenues dans l'acte, ces renonciations devant être accompagnées d'une neutralité fiscale.

PROPOSITION

POUR LA CRÉATION D'UN CONGÉ POUR RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Rénover les habitations pour lutter contre le mal logement, revitaliser les centres-villes.

Enjeu écologique, notamment pour les centres-villes.

64% des bailleurs privés sont propriétaires d'un seul logement et 20% de 2. Le parc locatif est le plus énergivore. Près d'un ménage sur deux, occupant un logement énergivore, est un locataire.

Constats :

- Dans les baux d'habitation à titre de résidence principale, le bailleur a l'obligation de fournir au locataire un logement respectant des normes de décence, parmi lesquelles se trouvent des critères liés à la performance énergétique.
- Les logements les plus énergivores, occupés par les locataires les plus modestes, génèrent des charges importantes pour l'occupant.
- Afin d'effectuer les travaux de rénovation, il convient en premier lieu de libérer le logement. Pour cela, le bailleur doit donner congé à son locataire, mettant ainsi fin au bail.
- Un congé ne peut être délivré par le bailleur que dans les hypothèses suivantes :
 - o En cas de vente, ce qui ne permet pas au propriétaire de faire les travaux pour relouer le logement,
 - o En cas de reprise, afin de permettre au bailleur ou à ses proches parents d'habiter personnellement le logement, ce qui fait sortir le logement du parc locatif,
 - o Pour motif légitime et sérieux, (la nécessité de faire des travaux de rénovation n'entre pas automatiquement dans ce champ.)

Moyens :

- Créer un congé pour rénovation lorsque le logement ne remplit pas les critères de décence.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

- De créer un congé pour rénovation thermique portant sur des logements ayant une consommation en énergie finale supérieure à 331 kWh/m².an (Etiquettes F et G) ;
- Avec engagement de réaliser par des entreprises agréées des travaux de rénovation permettant d'atteindre un niveau de performance énergétique déterminé par décret ;
- En vue de relouer après réalisation des travaux de rénovation aux conditions suivantes :
 - Location nue, non meublée,
 - Pendant 6 ans après achèvement des travaux ;
- Avec droit prioritaire du locataire sortant ;
- Sauf si le locataire est protégé (au sens de la loi de 1989).

PROPOSITION

POUR UNE MOBILITÉ DU PARC LOCATIF PRIVÉ EN FAVEUR DE LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS

Avec un dispositif fiscal de transmission favorisant les travaux de rénovation des biens destinés à la location.

Résumé

Afin de rénover des locaux loués à titre de résidence principale (bail type 1989), il convient de libérer le logement. Pour cela, le propriétaire doit donner congé à son locataire, mettant ainsi fin au bail. Il s'agit, lorsque le logement ne remplit pas les critères de décence, de permettre au bailleur de donner congé en prenant l'engagement de procéder aux travaux de rénovation.

Constats :

- Alors que la France manque de logements, le nombre de locaux vacants augmente chaque année.
- La raison première de la vacance d'un logement est la nécessité de faire des travaux de rénovation, permettant de le rendre conforme aux normes de décence. Parmi ces normes, se trouvent des critères de performance énergétique qui ne cessent de se renforcer.
- La majorité du parc locatif privé est détenu par des propriétaires ne trouvant pas les motivations pour réaliser les travaux de rénovation.

Moyens :

Créer un dispositif fiscal de transmission encourageant les travaux de rénovation d'un logement destiné à la location.

Le parc locatif privé est le plus énergivore.

45% des propriétaires bailleurs ont plus de 60 ans.

Le besoin de rénovation est la raison première de l'augmentation des locaux.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

- D'exonérer, de droits de mutation à titre gratuit, les transmissions à des personnes physiques par donation ou succession, de la pleine propriété de biens immobiliers d'un logement ayant une consommation en énergie finale supérieure à 331 kWh/m².an (Étiquettes F et G), et ce à concurrence de 50% de leur valeur vénale
- Cette exonération s'appliquera également à la transmission de parts de sociétés civiles constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, détenant de tels biens et ce à due concurrence de leur valeur
- Cette exonération sera acquise sous condition des engagements suivants :
 - o Engagement de réaliser par des entreprises agréées des travaux de rénovation permettant d'atteindre un niveau de performance énergétique déterminé par décret
 - o Engagement de location du bien :
 - Dans un délai de 2 ans à compter de la transmission
 - pendant 6 ans après achèvement des travaux
 - moyennant un loyer encadré selon les mêmes plafonds que le dispositif Denormandie
 - à des locataires dont les ressources ne dépassent pas les mêmes seuils que le dispositif Denormandie
 - o Engagement de conservation du bien ou des parts, pendant 6 ans, ou, en cas de transmission par décès, reprise desdits engagements par les héritiers ou légataires pour le temps restant à courir
- D'exonérer de l'impôt de plus-value-immobilière des particuliers les cessions à des personnes physiques ou sociétés civiles familiales constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, prenant les mêmes engagements
- De faire bénéficier de droits réduits de mutation à titre onéreux (au taux de 0,715%) les ventes desdits biens et droits immobiliers auxdites personnes
- En cas de non respect de ces engagements l'exonération sera remise en cause, et le nouveau propriétaire sera seul débiteur du remboursement d'impôt qui en résulte, nonobstant toute clause contraire de l'acte
- L'acquéreur, l'héritier, le légataire ou le donataire qui ne respecteraient pas ces engagements devront rembourser lesdits droits et impôts outre les pénalités et intérêts de retard.

PROTÉGER LA RÉSIDENCE PRINCIPALE DES ENTREPRENEURS ASSOCIÉS DES SOCIÉTÉS PROFESSIONNELLES ET MODIFIER LA PUBLICITÉ DE LA DÉCLARATION D'INSAISSABILITÉ

Garantir à tout entrepreneur, quelle que soit la forme au sein de laquelle il exerce son activité professionnelle, la protection de sa résidence principale par la généralisation de son insaisissabilité à l'égard des créanciers professionnels.

Simplifier la publicité des déclarations volontaires d'insaisissabilité pour en assurer l'efficacité.

Nombre d'entrepreneurs personnes physiques : 2,2 millions incluant 1,5 millions d'auto-entrepreneurs (source Insee 2016)

Constats :

- Les entrepreneurs exerçant au sein des sociétés à responsabilité limitée voient leur résidence principale protégée comme le reste de leur patrimoine, puisque les créanciers ne peuvent agir que sur les biens de la société. Ceux exerçant leur activité professionnelle en leur nom personnel bénéficient depuis la loi du 6 août 2015 d'une insaisissabilité automatique de leur résidence principale. Les entrepreneurs exerçant au sein d'une société ne limitant pas leur responsabilité sont quant à eux exclus de ce régime.
- A côté de ce régime automatique, le législateur a permis en 2003 à toute personne de volontairement protéger un bien immobilier contre ses créanciers professionnels par l'établissement d'une déclaration notariée d'insaisissabilité. Ces dernières sont obligatoirement publiées au fichier immobilier ainsi que sur des registres professionnels ou dans un journal d'annonces légales. Il appartient à l'entrepreneur d'apporter la preuve de la réalisation de l'ensemble des publicités. Si la publication de ces déclarations d'insaisissabilités a toute sa place au fichier immobilier, conditionner l'efficacité de cette protection à la preuve d'une publicité supplémentaire fragilise le dispositif.

Moyens :

Modifier l'article L.526-1 du Code de commerce pour étendre l'insaisissabilité automatique de la résidence principale à tout entrepreneur indéfiniment responsable.

Supprimer la publicité des déclarations volontaires d'insaisissabilité dans les registres professionnels et dans un journal d'annonces légales en abrogeant les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 526-2 du code de commerce.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que le début de l'article L. 526- 1 du Code de commerce soit remplacé par la disposition suivante :
« Par dérogation aux articles 2284 et 2285 du Code civil, les droits d'un entrepreneur et d'un associé ne bénéficiant pas d'une limitation de leur responsabilité professionnelle, sur l'immeuble où est fixée sa résidence principale sont de droit insaisissables par les créanciers dont les droits naissent à l'occasion de l'activité professionnelle de celui-ci ou de l'activité la société dont il est associé.
- D'abroger le deuxième et le troisième alinéa de l'article L.526-2 du Code de commerce.

ADOPTÉE

CHANGEMENT D'USAGE : POUR UN RETOUR À LA SÉCURITÉ JURIDIQUE

Donner aux villes le moyen de préserver leur parc locatif destiné à l'habitation principale.

Permettre aux villes et à toutes personnes y ayant intérêt (syndicat des copropriétaires par exemple) de faire constater les infractions la législation.

Augmentation de 35% par an de la location meublée touristique, ou « location Airbnb ».
30.000 logements à Paris exploités en location touristique.

Constats :

- La location meublée touristique du type Airbnb se développe. Ce nouveau mode d'exploitation des logements conduit à des nuisances de voisinage, affaiblit l'activité traditionnelle de l'hôtellerie et supprime certains commerces de centre-ville qui se transforment en locaux destinés à de la location de meublé touristique. Le développement de cette activité réduit corrélativement l'offre de logement destinée à l'habitation principale.
- Exploiter un local d'habitation en location meublée touristique constitue juridiquement un changement d'usage. Il y a transformation d'un lieu d'habitation en local d'activité.
- La conservation de logements destinés à l'habitation principale est un enjeu majeur pour les villes. Un logement peut être exploité en location meublée touristique en sollicitant une autorisation de changement d'usage. En l'absence d'autorisation, et pour s'assurer qu'un logement n'est pas exploité en location meublée touristique en contravention de la législation, il est pris en compte l'affectation du local au 1^{er} janvier 1970. Il est ainsi imposé aux villes d'apporter la preuve de l'usage d'un local au 1^{er} janvier 1970 pour faire cesser une activité non autorisée.
- Le contrôle de l'exploitation des logements est ainsi rendu difficile par la nécessité pour les villes de justifier d'un usage de fait remontant à plus de 50 ans.

Moyens :

- Modifier l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation pour y inclure une présomption de destination d'habitation.
- Modifier l'article L. 631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation pour permettre une constatation de l'usage de fait d'un local durant trente ans.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

- Que le 3^e alinéa de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation soit modifié de la manière suivante : « Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation ou à un autre usage que l'habitation s'il a été affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve, elle est présumée pour les locaux à usage d'habitation. »
- D'abroger le troisième alinéa de l'article L. 631-7-1 et de le remplacer par l'alinéa suivant : « L'usage des locaux définis à l'article L. 631-7 n'est en aucun cas affecté par la prescription trentenaire prévue à l'article 2227 du Code civil lorsque le local a fait l'objet d'une autorisation personnelle de changement d'usage ».

PROTÉGER LA RECONNAISSANCE ET LES EFFETS DU DIVORCE PAR CONSENTEMENT MUTUEL À L'INTERNATIONAL PAR UN ACTE DE DÉPÔT «AUTHENTIFIANT» LA CONVENTION DE DIVORCE

Conférer aux conventions de divorce la même force que tout acte authentique.

Assurer l'efficacité de la désunion du couple tant dans l'ordre l'interne que dans l'ordre international.

30 % des divorces sans juge concernent des couples expatriés.

En 2018, 50.000 divorces ont été constatés au moyen de la nouvelle procédure sans juge.

Les règlements européens dotent l'acte authentique de la même force exécutoire que les « décisions », facilitant sa reconnaissance et son exécution.

Tous les pays ayant instauré un divorce sans juge ont exigé que celui-ci soit par acte authentique.

Aucun pays ayant instauré le divorce sans juge par une convention sous signatures privées, n'a exigé que la convention soit uniquement déposée chez un notaire.

Constats :

- Le dépôt par le notaire de la convention de divorce ne confère pas à celle-ci la qualité d'acte authentique. Cela ne permet pas à l'époux créancier d'une prestation compensatoire de bénéficier des atouts de l'acte authentique pour demander l'exécution du paiement.
- Cette forme d'acte n'assure pas une reconnaissance à l'étranger du divorce, ce qui plonge les couples expatriés dans une insécurité juridique.
- Il n'existe aucune autre voie de droit permettant de divorcer d'un commun accord.

Moyens :

Transformer le dépôt de la convention de divorce en dépôt authentifiant.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Qu'il soit créé un cinquième et sixième alinéa à l'article 229-1 du Code civil pouvant être rédigé comme suit :

« A la demande des époux, le dépôt au rang des minutes d'un notaire peut prendre la forme d'un acte de dépôt authentifiant de la convention. Le notaire procède à ce dépôt après avoir notamment vérifié que la convention ne contrevient pas à l'intérêt supérieur de l'enfant.

Ce dépôt authentifiant donne ses effets à la convention en lui conférant un caractère authentique ».

ADOPTÉE

« DIAGNOSTICS IMMOBILIERS : VERS UNE UNIFORMISATION DU REGIME JURIDIQUE APPLICABLE AU DDT, UNE MEILLEURE LISIBILITE DES CONCLUSIONS UNE OBLIGATION DE TRAVAUX ET CHIFFRAGE DES COUTS »

1996 : Prévention du risque d'amiante.
1998 : Prévention du risque de saturnisme.
2000 : Développement de la protection de l'environnement.
2007 : Instauration du dossier de diagnostics techniques.

Constats :

- L'inflation législative en matière de diagnostic a eu pour effet de rendre la matière dense et illisible, voire incompréhensible. Les diagnostics visés dans ce dossier relèvent en effet chacun de législations avec des objectifs différents, sans souci de cohérence.
- Les diagnostics sont fournis par le vendeur, mais les locaux font rarement l'objet de travaux, de sorte que les non-conformités persistent au fil des ventes.
- Les conclusions des diagnostics immobiliers manquent de lisibilité et n'alertent pas sur le degré de dangerosité des matériaux ou installations contrôlés.
- Les acquéreurs ne se renseignant pas sur les couts de mise en conformité, aucun budget n'est prévu pour faire les travaux après acquisition.

Moyens :

Permettre à un candidat acquéreur, à ses frais, d'imposer au vendeur qu'il donne accès à sa propriété afin que soit réalisée une étude chiffrée des travaux à réaliser.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

REJETÉE

L'application d'un régime juridique uniformisé à tous les diagnostics compris dans le dossier de diagnostic technique

Que chaque diagnostic compris dans le dossier de diagnostic technique de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation comprenne :

- Une échelle unique lisible du résultat de l'audit, relatif à l'état ou (et) au danger
- Un affichage des travaux qualifiés d'urgents ou nécessaires
- Une obligation de chiffrage et d'exécution desdits travaux

PROTÉGER LES IRRÉGULARITÉS DU FORMALISME DE LA LOI ALUR PAR LE FORMALISME DE L'AUTHENTICITÉ

Rendre davantage pertinents les documents et informations à délivrer au consommateur.

La loi ALUR impose de fournir à un acquéreur de très nombreux documents, parfois sans lien avec le local. Il s'agit de permettre à un acquéreur de renoncer à ce qu'il lui soit délivrer certains documents, s'il juge, en toute connaissance de cause, qu'ils ne lui sont pas utiles.

Constats :

Les informations à délivrer à un candidat acquéreur d'un bien immobilier ont été élargies et diversifiées notamment par la loi ALUR du 24 mars 2014. Les documents et informations doivent faire l'objet d'une notification par courrier recommandé à chaque acquéreur pour ouvrir leur délai légal de rétractation.

En cas d'omission dans la remise de certaines pièces, ou d'impossibilité de pouvoir remettre certaines informations lors de la promesse, la loi prévoit comme sanction que le délai de rétractation de l'acquéreur se trouve suspendu, nécessitant de lui retourner les pièces omises faisant défaut pour lui ouvrir un délai de rétractation effectif et valable.

Cette sanction paraît excessive, et fragilise l'acte authentique de vente.

Le caractère pointilliste de ce formalisme d'information peut toutefois montrer ses limites en favorisant des comportements d'opportunité de la part de certains acquéreurs.

La Cour de cassation (arrêté 7 avril 2016) a jugé que la signature par les acquéreurs de l'acte authentique de vente sans réserve vaut renonciation à se prévaloir de l'irrégularité de la notification du droit de rétractation prévue à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Cependant, la Cour de cassation ne s'est pas prononcée en matière d'irrégularités dans la remise de documents et d'informations à l'acquéreur prévue par la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

Moyens :

Sécuriser l'acte authentique contenant des irrégularités au titre du formalisme de la loi Alur, tout en permettant à l'acquéreur de contracter au moyen d'un consentement éclairé, sans pour autant repurger son droit de rétractation.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

Que le notaire, à raison de son statut d'officier public, puisse dans l'acte authentique de vente, après information délivrée à l'acquéreur, constater la renonciation expresse de ce dernier à se prévaloir d'irrégularités au titre du formalisme de la loi Alur.

PROPOSITION FISCALE : AMÉNAGEMENT DU DÉLAI DE PRESCRIPTION FISCALE ABRÉGÉ ET SUPPRESSION DE L'EXIGIBILITÉ DU DROIT DE PARTAGE AU CAS D'INCORPORATION DE DONATION ANTÉRIEURE

Encourager la réincorporation des donations antérieures aux donation-partages. Protéger le contribuable en lui assurant un point de départ effectif du délai de prescription fiscale.

Constats :

- Le contribuable est en sécurité juridique lorsqu'il connaît le délai pendant lequel l'administration fiscale est en droit de procéder à un contrôle. C'est le rôle de la prescription fiscale. Le délai de prescription court à compter de l'enregistrement d'un acte ou d'une déclaration, formalité fiscale effectuée par le service des impôts à la demande d'un contribuable ou de son représentant. Si la date du dépôt d'un acte au service fiscal est connue, avec le paiement des droits, la formalité de l'enregistrement par ce service est laissée à la diligence des agents de l'administration. Le contribuable ne peut ainsi s'assurer que les délais de prescription courent une fois sa déclaration ou son acte déposé au service des impôts, le plaçant dans une situation d'insécurité juridique.

- Intégrer une donation antérieure à une donation-partage permet d'englober les libéralités faites aux héritiers, de partager définitivement les biens entre les enfants, et de figer définitivement les valeurs. Il s'agit d'un pacte de famille encouragé par les notaires, en ce qu'il est un vecteur de paix des familles.

Les donations antérieures ont subi l'impôt lorsqu'elles ont été faites. Leur incorporation à un nouvel acte est taxée au droit de partage de 2,5%, ce qui décourage fortement ces opérations. Même si la loi fiscale ne prévoit pas cet impôt, c'est d'après une simple réponse ministérielle dépourvue de base légale qu'il est demandé par l'administration fiscale ce droit de partage. Cette lourde charge fiscale complémentaire décourage le contribuable à procéder à des incorporations de donations antérieures, permettant pourtant un partage par anticipation de ses biens entre ses héritiers. Les transmissions anticipées protègent le règlement de la succession à venir, mais une fiscalité sans base légale est de nature à les freiner.

Moyens :

- Faire courir les délais de prescription à compter de la présentation d'un acte ou d'une déclaration auprès du service fiscal compétent, accompagné du paiement des droits correctement liquidés.
- Supprimer l'imposition des donations antérieures incorporées à une nouvelle donation-partage.

LE 116^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

- De modifier l'alinéa 1er de l'article L.180 du Livret des procédures fiscales de la manière suivante : « Pour les droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière et les droits de timbre, le droit de reprise de l'administration s'exerce jusqu'à l'expiration de la troisième année suivant celle de la présentation d'un acte ou d'une déclaration, accompagnée du paiement des droits liquidés conformément aux dispositions de la loi fiscale, ou de l'accomplissement de la formalité fusionnée définie à l'article 647 du Code général des impôts, ou pour l'impôts sur la fortune immobilière des redevables ayant respecté l'obligation prévue à l'article 982 du même code, jusqu'à l'expiration de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due. »

ADOPTÉE

- Que le premier alinéa de l'article 776 A du Code général des impôts soit ainsi modifié : « Conformément à l'article 1078-3 du Code civil, les conventions prévues par les articles 1078-1 et 1078-2 du même Code ne sont pas soumises aux droits de mutation à titre gratuit. Elles constituent des dispositions dépendantes à l'acte de donation-partage, qui relève uniquement des droits de mutation à titre gratuit.



À propos du Conseil supérieur du notariat – www.notaires.fr

Seul organe de la profession habilité à s'exprimer au nom de tous les notaires de France, le Conseil supérieur du notariat (CSN) est un établissement d'utilité publique. Clef de voûte de l'institution notariale, il représente la profession auprès des pouvoirs publics, détermine sa politique générale, contribue à son évolution et fournit des services collectifs aux notaires. Dans ses relations avec les pouvoirs publics, le CSN participe à la réflexion sur les évolutions du droit et donne son avis sur les projets de loi ou les textes réglementaires en préparation. Le Conseil supérieur du notariat comprend plus de 100 collaborateurs au service de la profession notariale.

A propos de l'Association Congrès Notaires de France - www.congresdesnotaires.fr

L'Association Congrès Notaires de France produit chaque année une réflexion juridique d'intérêt général offert à la société sous plusieurs formes :

- Un ouvrage juridique qui dresse un bilan du droit applicable au thème choisi, confronté à la réalité de la pratique professionnelle:
- Une série de propositions d'amélioration du droit et de la pratique professionnelle soumises au vote des notaires de France, avant d'être relayées aux pouvoirs publics.
- Un temps fort démocratique et politique lors duquel les propositions sont débattues avant d'être soumises au vote des notaires de France.

Plus d'une centaine de textes législatifs français sont issus des travaux des Congrès des notaires de France.

Le rapport du 116^e Congrès des notaires de France est librement et gratuitement accessible sur le site:

www.rapport-congresdesnotaires.fr

Contact presse

Mathieu Ferrié – 01 44 90 31 74 - mathieu.ferrie.csn@notaires.fr

Meriam Barka – 01 44 90 31 79 - meriam.barka.csn@notaires.fr