

**LES PROPOSITIONS  
DU 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES  
DE FRANCE  
LILLE 17-20 MAI 2009**

**PROPRIETES INCORPORELLES**

Le directoire

PRÉSIDENT : Didier FROGER  
VICE-PRESIDENT : Christian BENASSE  
RAPPORTEUR GENERAL : Didier COIFFARD  
COMMISSAIRE GENERAL : Jérôme KLEIN  
TRESORIER : Pascal GUEUGNON  
COMMUNICATION NATIONALE : Élodie FREMONT  
COMMUNICATION RÉGIONALE : Jean-François RYSSSEN  
SECRETAIRE GENERALE : Mme Françoise VICHOT

**Première commission**  
**LE FONDS DE COMMERCE**  
**Le temps de la simplification**

Président: Antoine DEJOIE  
Rapporteur: Frédéric PHAN THANH

**1<sup>re</sup> Proposition**

**«Réputer non écrites les clauses contraires aux dispositions d'ordre  
public du statut des baux commerciaux»**

CONSIDERANT :

- Que le statut des baux commerciaux prévoit pour sanctionner une clause contraire à ses règles d'ordre public soit la nullité soit le réputé non écrit,

- Que l'action en nullité se prescrit par deux ans,
- Que le point de départ de la prescription peut être la signature du bail ou de l'avenant contenant la clause litigieuse,
- Qu'un locataire peut se voir ainsi appliquer une clause contraire au statut des baux commerciaux si le délai pour agir en nullité est prescrit,
- Que la technique juridique de la clause réputée non écrite tient en échec toute prescription,
- Que cette sanction est de nature à déjudiciariser les conflits.

**LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- Que toute clause contraire aux dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux soit réputée non écrite.

## **Première commission – 2<sup>e</sup> Proposition «Clarifier la fin du bail dérogatoire»**

**CONSIDERANT :**

- Que le bail dérogatoire est conclu pour une durée au plus égale à deux ans,
- Que l'article L. 145-5 alinéa 2 du Code de commerce dispose que « si à l'expiration de cette durée, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre »,
- Que la jurisprudence actuelle de la Cour de cassation exige de l'une des parties et notamment du bailleur qu'il se manifeste préalablement à la fin du bail dérogatoire et qu'à défaut il s'opère aussitôt un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux,
- Que toute manifestation postérieure à la date d'expiration du bail dérogatoire de l'une des parties pour s'opposer au nouveau bail est sans effet,
- Que l'expression « laisser en possession » sous-entend au contraire que le locataire reste dans les lieux à l'expiration du bail un certain temps qu'il convient de quantifier.

**LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- Que le statut des baux commerciaux ne s'applique que trente jours après l'expiration du bail dérogatoire si aucune des parties n'a manifesté, dans ce délai, une volonté contraire.

## **Première commission – 3<sup>e</sup> Proposition «Réformer le nouveau droit de préemption des communes»**

#### CONSIDERANT :

- Que le droit de préemption doit respecter les principes européens de la libre concurrence et de la liberté d'établissement,
- Que la liberté du commerce est un principe à valeur constitutionnelle,
- Que si le droit de préemption poursuit le but d'intérêt général lié au maintien de la diversité économique, il doit être limité dans son application,
- Que la notion de commerce de proximité citée quatre fois par la loi et le décret n'a pas été définie,
- Que la loi n'a pas résolu le concours entre le droit de préemption urbain et le droit de préemption des communes sur un terrain à bâtir portant ou destiné à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>,
- Qu'il existe actuellement des discordances entre la loi et le décret d'application.

#### LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que le droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains à vocation commerciale soit largement réformé et notamment quant aux biens concernés, aux actes visés, à la procédure de préemption et de rétrocession décrite ainsi qu'à l'harmonisation de la détention des deniers publics avec les règles régissant la vente de fonds.

## Première commission – 4<sup>e</sup> Proposition «La réforme des mentions obligatoires et des obligations de communications comptables»

#### CONSIDERANT :

- Que les mentions obligatoires et les obligations de communications comptables ont été mises en place en 1935 dans un contexte juridique qui ne prévoyait aucune obligation d'information,
- Que cette obligation d'information est devenue depuis une règle du droit commun de la vente par la modernisation de l'obligation de délivrance,
- Que les mentions obligatoires n'apportent pas aujourd'hui en elles-mêmes la sécurité juridique et économique qu'un acquéreur est en droit d'attendre, en raison de leur caractère incomplet et inadapté à l'évolution des activités,
- Qu'au contraire, la rigidité du système et la lourdeur des sanctions différenciées fondées sur l'omission et l'inexactitude constituent un facteur d'insécurité juridique et de complexité,
- Que les communications comptables, qui apportent une information intéressante mais sous des formes inadaptées, doivent être renouvelées.

#### LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que soit renforcée la protection de l'acquéreur d'un fonds de commerce en substituant aux mentions obligatoires prévues à l'article L. 141-1 du Code de commerce, aujourd'hui insuffisantes, la formulation d'une obligation plus large de communication des informations juridiques et économiques, dont le cédant connaît l'importance déterminante pour le cessionnaire et qu'il a en sa possession.

- Que cette obligation soit sanctionnée selon les dispositions applicables aux contrats en général et à la vente en particulier.

- Pour mémoire : Article L141-1 du Code de commerce

I. - Dans tout acte constatant une cession amiable de fonds de commerce, consentie même sous condition et sous la forme d'un autre contrat ou l'apport en société d'un fonds de commerce, le vendeur est tenu d'énoncer :

1° Le nom du précédent vendeur, la date et la nature de son acte d'acquisition et le prix de cette acquisition pour les éléments incorporels, les marchandises et le matériel ;

2° L'état des privilèges et nantissements grevant le fonds ;

3° Le chiffre d'affaires qu'il a réalisé durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente, ce nombre étant réduit à la durée de la possession du fonds si elle a été inférieure à trois ans ;

4° Les bénéfices commerciaux réalisés pendant le même temps ;

5° Le bail, sa date, sa durée, le nom et l'adresse du bailleur et du cédant, s'il y a lieu.

II. - L'omission des énonciations ci-dessus prescrites peut, sur la demande de l'acquéreur formée dans l'année, entraîner la nullité de l'acte de vente.

## **Première commission – 5<sup>e</sup> Proposition**

### **«Réduire le délai d'indisponibilité du prix de cession »**

#### **CONSIDERANT :**

- Que le délai actuel de cinq mois et demi d'indisponibilité du prix de cession est inadapté aux échanges économiques empêchant tout réinvestissement immédiat, et privant parfois une famille de toute ressource pendant cette durée,

- Que le délai des créanciers pour faire opposition expire après une période trop longue, soit en pratique 10 jours, à compter de la parution au BODACC,

- Que la surenchère du sixième des créanciers chirographaires opposants est tombée en désuétude,

- Que l'article 1684-1 alinéa 1<sup>er</sup> du Code général des impôts rend l'acquéreur d'un fonds solidaire du paiement des impôts dus par son vendeur pendant une période de trois mois alors qu'une telle solidarité n'existe pas lors de la cession d'une entreprise détenue sous forme sociale.

#### **LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- De rendre le prix disponible dans un délai maximum d'un mois :

- en supprimant la solidarité fiscale,

- en supprimant la surenchère du sixième,

- en supprimant la mention d'enregistrement dans l'annonce légale

pour les actes authentiques,

- en faisant courir le délai de dix jours pour faire opposition, à compter de la publication dans le journal d'annonces légales et d'elle seule.

## Première commission – 6<sup>e</sup> Proposition

### «L'alignement des régimes de cession de fonds artisanal et de cession de fonds de commerce »

#### CONSIDERANT :

- Que le fonds artisanal est reconnu en droit français et spécialement consacré par la loi du 5 Juillet 1996,
- Que tout exploitant qui exerce à titre principal une activité artisanale doit être qualifié d'artisan et son fonds de fonds artisanal,
- Que les critères d'identification du fonds artisanal et du fonds de commerce sont incertains en raison notamment du recours fréquent à la double immatriculation de l'exploitant,
- Que la différence des régimes de cession et de garanties n'est pas justifiée,
- Que cette différence aboutit à qualifier à tort certaines exploitations artisanales de fonds de commerce par crainte des sanctions encourues,
- Que le fonds artisanal est déjà soumis à différentes réglementations et législations commerciales sans que cela ait diminué le caractère proprement civil de l'activité artisanale.

#### LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que la cession de fonds artisanal et la cession de fonds de commerce soient soumises au même régime juridique, sur la base du régime rénové de la cession de fonds de commerce.

## Deuxième commission LE FONDS AGRICOLE Le temps de la clarification

Président: Emmanuel CLERGET  
Rapporteur: Colette GASSELIN

# 1<sup>re</sup> Proposition

## «Suppression du caractère optionnel du fonds agricole»

### CONSIDERANT :

- Que le législateur a créé le fonds agricole à l'image du fonds de commerce en lui conférant toutefois un caractère optionnel,
- Que l'option est source d'incohérence au regard des autres fonds d'entreprise,
- Que la création du fonds agricole par l'option exercée rend incertaine la qualification d'une exploitation propre sous un régime de communauté réduite aux acquêts,
- Que tout exploitant exerçant une activité agricole est de fait titulaire d'un fonds agricole et doit pouvoir le transmettre dans son intégralité.

### LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- La suppression du caractère optionnel du fonds agricole figurant à l'article L. 311-3 du Code rural.

## Deuxième commission – 2<sup>e</sup> Proposition

### «Suppression de la notion d'immobilisation par destination en présence d'un fonds»

### CONSIDERANT :

- Que la notion d'immeuble par destination n'est plus adaptée à l'agriculture du XXI<sup>e</sup> siècle, car elle nuit à l'unité du fonds agricole,
- Que l'article 524 du Code civil empêche l'affectation de certains biens au fonds agricole tels le cheptel mort ou vif et vide celui-ci de sa substance pour les exploitations en faire valoir direct,
- Qu'il est nécessaire que le fonds agricole puisse inclure tous les éléments affectés à l'exploitation, y compris le cheptel mort ou vif,
- Que cette difficulté plus particulièrement présente dans le fonds agricole concerne aussi tous les autres fonds d'entreprise en général.

### LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que l'immobilisation par destination soit légalement écartée en présence d'un fonds agricole en particulier et de tout fonds d'entreprise en général, à l'exception de celle des meubles attachés à perpétuelle demeure.

## Deuxième commission – 3<sup>e</sup> Proposition

## **«Suppression du caractère d'ordre public attaché à l'interdiction de céder le bail rural lors de la cession du fonds agricole»**

### **CONSIDERANT :**

- Que le caractère d'ordre public attaché à l'interdiction de céder le bail rural et l'impossibilité pour le preneur sortant de céder à une personne extérieure à sa famille les améliorations qu'il a faites sur l'exploitation ne sont plus adaptés à l'agriculture moderne et nuisent aux intérêts tant des bailleurs que des preneurs,
- Que le fonds agricole ne sera véritablement un outil permettant à l'agriculture de s'inscrire dans une démarche d'entreprise que lorsque tous les baux seront cessibles au moment de la cession du fonds agricole,
- Que cette cessibilité doit s'accompagner de leur valorisation,
- Que l'équilibre des relations bailleurs - preneurs doit être préservé en reconnaissant au bailleur un droit d'opposition pour justes motifs, une compensation financière et en instituant une solidarité légale entre cédant et cessionnaire vis-à-vis du bailleur pour les obligations nées du bail jusqu'à l'expiration du bail en cours.

### **LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- 1°) Que le caractère d'ordre public attaché aux articles L.411-35 et L.411-74 du Code rural soit supprimé et l'article L.411-75 aménagé pour permettre à l'occasion de la cession d'un fonds agricole :
  - la cession des baux du statut avec l'accord du bailleur,
  - le versement au bailleur d'une indemnité conventionnelle,
- la cession des améliorations culturelles entre preneurs sortant et entrant.
- 2°) Qu'à défaut d'accord du bailleur, la loi :
  - autorise le preneur à saisir le tribunal paritaire des baux ruraux, afin de faire juger si l'opposition du bailleur est légitimement fondée sur l'appréciation des qualités professionnelles ou financières du preneur,
  - octroie au bailleur une compensation financière encadrée et selon des critères à déterminer entre organisations de propriétaires et de fermiers, assortie d'une solidarité légale du cédant pour le paiement des loyers dus par le cessionnaire jusqu'à l'expiration du bail sans pouvoir excéder neuf années.

## **Deuxième commission – 4<sup>e</sup> Proposition «Amélioration du régime juridique du bail cessible hors cadre familial»**

#### **CONSIDERANT :**

- Qu'en l'état actuel des textes, le bailleur ne peut bénéficier du versement d'un pas de porte sans encourir les sanctions civiles et pénales prévues à l'article L.411-74 du Code rural,
- Que la fixation du montant maximal du fermage des baux cessibles hors cadre familial apparaît incertaine,
- Que la validation des clauses dérogatoires à des dispositions mineures du statut du fermage par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux est une protection surabondante eu égard à leur portée et au rôle de conseil confié par le législateur au notaire,
- Que les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction due en cas de refus de renouvellement sont imprécises et que le bailleur ne dispose pas d'un droit de repentir.

#### **LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- Que pour assurer tant sa sécurité que sa promotion, le bail cessible, tel que prévu aux articles L.418-1 et suivants du Code rural, fasse l'objet, notamment, des aménagements suivants :
- la possibilité de convenir d'un pas de porte lors de la conclusion d'un bail cessible,
- la prise en compte, pour la majoration de 50% du montant du fermage, des maxima applicables dans chaque département aux baux à long terme de 18 ans, ou de 25 ans selon la durée du bail,
- la suppression de la validation par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux des clauses dérogatoires au statut,
- la clarification du mode de calcul de l'indemnité d'éviction et l'admission d'un droit de repentir au profit du bailleur,
- la confirmation de le conclure aussi au sein de la famille.

## **Deuxième commission – 5<sup>e</sup> Proposition**

### **«Instaurer le régime de la location-gérance du fonds agricole»**

#### **CONSIDERANT :**

- Que la location-gérance d'un fonds agricole présenterait un intérêt certain pour un exploitant souhaitant favoriser l'installation d'un jeune agriculteur ou d'un descendant,
- Qu'en l'absence d'un régime spécifique, des incertitudes préjudiciables à la sécurité des parties empêchent l'application de la location-gérance au fonds agricole,
- Que la location-gérance d'un fonds agricole par un exploitant en faire-valoir direct ou indirect est susceptible de requalification à raison de la mise à disposition du foncier.

#### **LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- Que la location-gérance du fonds agricole soit consacrée par la loi selon un régime spécifique incluant l'accord du bailleur dans le cadre du faire-valoir indirect.



## Deuxième commission – 6<sup>e</sup> Proposition

### «Autoriser le bénéficiaire d'un contrat de salaire différé à renoncer à sa créance du vivant de l'exploitant »

#### CONSIDERANT :

- Qu'aux termes de l'article L.321-17 du Code rural, alinéa 1, l'exploitant peut, de son vivant, remplir le bénéficiaire d'un contrat de salaire différé de ses droits de créance, notamment lors de la donation-partage à laquelle il procéderait,
- Qu'aux termes de l'alinéa 2 dudit article, le bénéficiaire d'un salaire différé qui ne serait pas désintéressé par l'exploitant lors de la donation-partage peut lors du partage de la succession exiger des donataires le paiement de son salaire,
- Qu'il résulte d'une jurisprudence constante que la renonciation par le bénéficiaire d'un contrat de salaire différé en tout ou en partie à sa créance du vivant de l'exploitant débiteur est nulle,
- Que cette conséquence rend inefficaces les accords de famille et ne facilite pas une transmission réussie du fonds agricole.

#### LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que le bénéficiaire d'un contrat de salaire différé puisse renoncer au bénéfice total ou partiel de sa créance en la forme prévue par les articles 930 et suivants du Code civil.
- Que cette renonciation, quelles que soient ses modalités, ne constitue pas une libéralité.

## Troisième commission LE FONDS LIBERAL Le temps de la construction

Président: Jean-Yves MAZAN  
Rapporteur: Rémy SAMSON

## 1<sup>re</sup> Proposition

## «L'instauration du nantissement du fonds libéral »

### CONSIDERANT :

- Qu'à l'instar des autres fonds, la reconnaissance du fonds libéral comme véritable entité économique doit permettre de l'apporter en garantie de son propre financement, véritable levier de son développement économique,
- Qu'en l'absence de toute consécration législative, il existe à ce jour une incertitude quant à la possibilité d'user, pour le fonds libéral, du mécanisme du gage des biens meubles incorporels du droit commun,
- Qu'en outre, quand bien même cette possibilité serait confirmée, cette sûreté paraît peu adaptée à la nature composite du fonds et aux besoins spécifiques d'une activité économique.

### LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que la loi consacre expressément le nantissement du fonds libéral.

## Troisième commission – 2<sup>e</sup> Proposition

### «La modification conventionnelle du régime du bail professionnel»

### CONSIDERANT :

- Que le fonds libéral a besoin d'un régime locatif adapté pour assurer la stabilité de son implantation, garantir son existence et faciliter sa transmission,
- Qu'à l'exception de la durée minimum de location, le régime actuel de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986 ne répond pas à ce besoin et ne permet pas d'assurer la pérennité du fonds,
- Qu'il est opportun, pour la diversité de l'offre locative, de ne pas imposer le statut des baux commerciaux pour seule alternative à l'article 57 A,
- Que les parties doivent pouvoir aménager leurs rapports locatifs,
- Qu'à défaut d'accord, l'article 57 A doit constituer le régime gouvernant leurs rapports pour assurer une protection a minima du preneur.

### LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- De permettre au preneur de renoncer à la faculté de donner congé à tout moment contre la reconnaissance de la cessibilité de son bail à son successeur et l'obtention d'un droit au renouvellement dont les modalités seront arrêtées librement par les parties.

## Troisième commission – 3<sup>e</sup> Proposition

### «L'alignement du régime fiscal de l'indemnité d'intégration sur celui du

## **prix de cession partielle de clientèle ou de présentation partielle»**

### **CONSIDERANT :**

- Que les professionnels libéraux sont fréquemment amenés à envisager la cession de tout ou partie de leur activité professionnelle,
- Que leurs conventions prennent des formes diverses et ont des contenus variables selon le cadre juridique retenu, telles une convention de présentation partielle ou une cession partielle de clientèle, voire une convention d'intégration aujourd'hui pénalisée par son traitement fiscal,
- Qu'en effet, l'indemnité d'intégration perçue par le praticien en place peut être qualifiée de recette exceptionnelle et imposée à l'impôt sur le revenu au titre des BNC alors que les autres conventions relèvent du régime de la plus-value professionnelle,
- Qu'en raison de la diversité des activités libérales et des besoins spécifiques en résultant, le maintien de ces différentes conventions est nécessaire et notamment celui de la convention d'intégration,
- Que leur finalité étant commune, leur régime fiscal doit être uniformisé.

### **LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- Que l'indemnité d'intégration soit soumise au régime fiscal des plus-values professionnelles.

## **Troisième commission – 4<sup>e</sup> Proposition**

### **«Favoriser la constitution de réserves pour les entreprises individuelles et les sociétés relevant des articles 8 et 8<sup>ter</sup> du code général des impôts»**

### **CONSIDERANT :**

- Qu'il convient d'inciter les entrepreneurs individuels, mais aussi les dirigeants et associés de sociétés exerçant une activité professionnelle et relevant des articles 8 et 8 Ter du Code général des impôts, à renforcer les capitaux propres de leur entreprise,
- Que cette consolidation constitue un acte de prévoyance impératif dans le cadre d'une démarche d'entreprise quels que soient la structure juridique choisie et son régime fiscal et social,
- Qu'il est dès lors inéquitable que la part de résultats laissée dans l'entreprise par les contribuables relevant du régime de l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des BNC mais aussi des autres catégories (BIC et BA), soit imposée fiscalement de la même manière et fasse l'objet de prélèvements sociaux comme le surplus du résultat appréhendé,
- Que les PME soumises au régime de l'IS bénéficient d'un avantage certain dans la mesure où le bénéfice non distribué est imposé au taux de 15 % jusqu'à 38 120 €, puis de 33,33 % au-delà, sans supporter de prélèvements sociaux,
- Qu'il convient de corriger cette différence de traitement fiscal en instaurant un rapprochement de ces régimes.

**LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- D'instituer une réserve spéciale d'autofinancement pour les entreprises individuelles et les sociétés relevant des articles 8 et 8 Ter du Code général des impôts,
- Qu'après détermination du résultat de l'entreprise, les sommes mises en réserve soient soumises au taux de 15 % à concurrence de 38 120 €.

**Troisième commission – 5<sup>e</sup> Proposition**

**«Le sort de l'activité professionnelle au sein de l'indivision»**

**CONSIDERANT :**

- Que les règles actuelles de l'indivision sont inadaptées à la gestion d'un fonds d'entreprise libérale dès lors qu'un seul des indivisaires en est l'exploitant,
- Qu'il en résulte des conséquences dommageables pour l'activité libérale et qu'il convient donc de les adapter à la réalité économique,
- Qu'une organisation minimum de l'indivision doit, dans ce cas, être mise en place tout en conciliant l'impératif de rémunération du travail et du capital sans toutefois remettre en cause la possibilité de provoquer le partage,
- Qu'en pratique et au regard de la jurisprudence, certaines entreprises ne peuvent être exploitées que par des personnes qualifiées,
- Qu'un tel constat relatif au fonds libéral peut être étendu à tous les fonds d'entreprise.

**LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- D'instituer une gérance de droit de l'indivision au professionnel libéral, lui conférant les pouvoirs de l'époux commun en bien exerçant une activité séparée,
- D'attribuer l'ensemble des fruits et revenus de l'indivision au professionnel libéral, à charge d'en supporter les dettes d'exploitation et de s'acquitter d'une indemnité de jouissance privative,
- De conférer l'attribution préférentielle de droit au professionnel libéral justifiant du caractère exclusif au sein de l'indivision du diplôme ou de l'autorisation administrative,
- D'étendre ce régime à tous les fonds d'entreprise.

**Troisième commission – 6<sup>e</sup> Proposition**

**«Simplifier la fiscalité pour faciliter l'accès aux SEL et aux SPFPL »**

### CONSIDERANT :

- Que la fiscalité des entreprises a été particulièrement marquée ces dernières années par l'évolution et par la mise en place de régimes favorables à la transmission des entreprises petites ou moyennes, exploitées individuellement ou sous forme sociale,
- Que parmi les structures d'exercice, la société civile professionnelle, la société d'exercice libéral mais aussi la société de participations financières de professions libérales constituent des outils incontournables pour les professionnels libéraux,
- Que le recours à l'une ou l'autre de ces structures doit pouvoir s'effectuer sans obstacle fiscal dans la mesure où il s'agit d'adapter la structure de l'entreprise à ses besoins et à ses objectifs,
- Que de telles opérations ne se traduisent par aucune contrepartie financière.

### LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Le maintien du report d'imposition de l'article 151 octies sollicité lors de l'apport d'un fonds libéral à une SCP, transformée ultérieurement en SEL, dont les titres font l'objet d'un apport à une SPFPL.
- En toute hypothèse, une exonération de la plus-value en report d'imposition passé un certain délai.
- L'application automatique du régime de sursis d'imposition de l'article 150 0B du CGI, à la plus-value résultant de l'option à l'IS et mise jusque-là en report en vertu de l'article 151 nonies du CGI.

### TABLEAU DE SUIVI DE PLUS-VALUES PROFESSIONNELLES

	<b>En 2000 ACHAT CABINET</b>	<b>En 2009 APPORT FONDS LIBERAL A SCP IR</b>	<b>En 2012 OPTION IS</b>	<b>En 2013 TRANSFO SEL</b>	<b>En 2015 APPORT SPFPL</b>
	<b>100</b> Valeur de l'incorporel	<b>150</b> Valeur apport incorporel	<b>210</b> Valeur des parts	<b>250</b> Valeur des parts	<b>300</b> Valeur des parts
Plus value sur éléments incorporels du fonds libéral <b>PV 1</b>		<b>50</b> Report 151 octies	<b>50</b> Maintien Report 151 octies alinéa 2	<b>50</b> Maintien Report Neutralité fiscale	<b>50</b> <b>Exigibilité</b>
Plus value sur titre lors de l'option IS <b>PV 2</b>			<b>60</b> Report 151 nonies III	<b>60</b> Maintien report neutralité fiscale	<b>60</b> <b>Exigibilité ou sursis ?</b>
Plus value sur titre lors de l'apport à SPFPL <b>PV 3</b>					<b>90</b> <b>Sursis 150 OB</b>

**Quatrième commission**  
**LES FONDS DU XXI<sup>e</sup> SIECLE**  
**Le temps de l'innovation**

Président: Olivier SAVARY  
Rapporteur: Etienne DUBUISSON

**1<sup>re</sup> Proposition**

«Pour une codification européenne des échanges marchands faits par  
voie électronique»

**CONSIDERANT :**

- Que les activités électroniques tendent à devenir une composante majeure des fonds d'activité de toute nature quel qu'en soit l'objet économique,
- Que la valorisation des activités dématérialisées souffre de l'absence d'un critère fiable en permettant une identification autonome par rapport aux activités physiques,
- Que le droit applicable à ces activités, établi dans l'urgence, doit - par nécessité de cohérence juridique - être restructuré par codification,
- Que les activités dématérialisées étant indépendantes, par nature, de toute localisation géographique, une normalisation ne peut utilement être menée qu'à une échelle continentale.

**LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- De promouvoir une codification européenne du droit des échanges marchands faits par voie électronique.

## **Quatrième commission – 2<sup>e</sup> Proposition «Déterminer le fonds par un critère objectif»**

**CONSIDERANT :**

- Qu'un fonds est un bien incorporel, par nature difficilement identifiable,
- Que la clientèle, critère actuel de reconnaissance, est une notion d'application subjective, liant artificiellement l'existence d'un fonds à son exploitation,
- Que, si la clientèle demeure un critère de valorisation, l'unité d'un fonds doit résulter d'un critère objectif lié à l'affectation,
  - Que le fonds ne fait l'objet d'aucune identification réelle, notamment auprès du Registre de commerce et des sociétés.

**LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- Qu'un fonds soit reconnu comme un contenant dédié à une activité professionnelle, pouvant exister indépendamment de toute exploitation, dont le contenu est déterminé par un lien d'affectation à l'activité envisagée et dont l'identification est opérée au moyen d'une fiche de fonds.

## **Quatrième commission – 3<sup>e</sup> Proposition «Moderniser la composition du fonds»**

**CONSIDERANT :**

- Que selon une conception classique, le fonds est de nature exclusivement mobilière et active,
- Que plus par tradition juridique que par incompatibilité, certains de ces éléments, parfois mêmes mobiliers, se trouvent exclus de la composition du fonds,
- Qu'au contraire, le fonds, outil professionnel, devrait comprendre l'ensemble des éléments affectés à l'activité dédiée,
- Qu'une composition exhaustive du fonds, plus proche de la notion économique d'entreprise, permettrait de surmonter les obstacles actuels en matière de cession,
- Qu'il convient toutefois de conserver à la notion de fonds le régime unitaire et l'absence de passif qui sont ses atouts.

**LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- Que le fonds, dont seul l'intérêt pratique conduit à exclure les immeubles et les dettes, soit reconnu comme un bien regroupant exclusivement mais intégralement les actifs mobiliers dédiés à une activité professionnelle, se transmettant, sauf exclusion conventionnelle, avec l'intégralité desdits actifs, et dont l'unité économique justifie à cette occasion la cessibilité des éléments d'exploitation, notamment des contrats et des créances.

## **Quatrième commission – 4<sup>e</sup> Proposition**

### **«Instaurer un régime primaire des fonds»**

**CONSIDERANT :**

- Que les fonds ayant fait l'objet d'une reconnaissance légale ou jurisprudentielle sont tous inspirés du fonds de commerce,
- Que lesdits fonds n'ont pas été assujettis à un régime commun mais sont au contraire l'objet de règles disparates et parfois même contradictoires,
- Qu'une unité de genre commande un régime commun ou au moins un socle de règles communes, quelle que soit la nature de l'activité à laquelle le fonds est dédié,
- Que l'adoption d'un régime primaire serait l'occasion d'harmoniser les règles de cession et de rendre plus simples et plus performantes leurs garanties.

**LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :**

- Que les fonds, quelle que soit la nature de l'activité à laquelle ils sont dédiés, soient assujettis à un ensemble de règles communes, destiné à assurer un régime primaire concernant leur cession et les garanties dont ils peuvent faire l'objet.

## **Quatrième commission – 5<sup>e</sup> Proposition**

### **«Promouvoir une réflexion sur la protection**



## de l'entrepreneur individuel fondée sur une personnalité juridique dédiée à son activité professionnelle »

### CONSIDERANT :

- Que l'incitation à créer une entreprise passe nécessairement par la garantie d'une protection efficace du patrimoine privé de l'entrepreneur individuel,
- Que le passage entre le projet d'entreprise et le démarrage de l'activité indépendante doit être le plus simple et indolore possible,
- Que la protection à mettre en œuvre doit s'ordonner dans un ensemble juridique consacrant le statut de l'entrepreneur individuel, tout en respectant les institutions fondamentales de notre droit privé,
- Que les régimes de protection existants sont mal adaptés en raison de leur dispersion, leur manque d'effectivité, voire leur incohérence,
- Qu'il est possible et utile de fonder la protection du patrimoine privé sur la reconnaissance d'une personnalité spécifique pour toute personne physique exploitant un patrimoine professionnel.

### LE 105<sup>e</sup> CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que soit poursuivie une réflexion en vue de doter tout individu, pour les besoins de l'exploitation de son patrimoine professionnel, d'une personnalité juridique particulière dénommée « propersonnalité » ; le gage du créancier s'étendrait alors à raison de celle des personnalités, civile ou professionnelle, dont procède la dette.