

**LES PROPOSITIONS
DU 107^e CONGRES DES NOTAIRES
DE FRANCE
CANNES 5-8 JUIN 2011**

**LE FINANCEMENT
les moyens de ses projets – la maîtrise des
risques**

Le directoire

PRÉSIDENT : Henri BRUGEROLLE
VICE-PRESIDENT : Dominique RADOT
RAPPORTEUR GENERAL : Olivier HERRNBERGER
COMMISSAIRE GENERAL : Laurent ROSE
TRESORIER : Lionel MONJEAUD
COMMUNICATION NATIONALE : Thierry DELESALLE
COMMUNICATION RÉGIONALE : Sabine DEBUSIGNE
SECRETAIRE GENERALE : Mme Élisabeth LAMBLIN

**Première commission
Débuter**

Président: Yves DELECRAZ
Rapporteur: Marc CHETAÏLLE

**1^{re} Proposition
«Pour une simplification du taux effectif global»**

CONSIDERANT :

- que la liberté donnée à l'emprunteur de s'assurer auprès de la compagnie de son choix ne permet plus à l'établissement de crédit de connaître, lors de l'émission de l'offre, le coût définitif de l'assurance et par voie de

conséquence de calculer le TEG,

- que le calcul définitif du TEG intervient trop tardivement pour permettre un comparatif des différentes offres financières,
- que les éléments financiers pris en compte pour le calcul du TEG sont trop nombreux et que cela entraîne une insécurité juridique,
- que la sanction de l'inexactitude du TEG ne se justifie pas lorsque le TEG réel s'avère inférieur à celui indiqué dans l'acte.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- De modifier la rédaction de l'article L 313-1 du Code de la consommation, en indiquant que seuls sont pris en compte pour le calcul du TEG, en plus des intérêts, les frais et commissions directement versés à la banque.
- D'unifier les méthodes mathématiques de calcul du TEG et du TAEG.
- Que les intérêts conventionnels ne puissent être remis en cause que lorsque le TEG est omis ou lorsque le TEG réel est supérieur au TEG indiqué dans l'acte.

Première commission – 2^e Proposition «Pour une nouvelle approche du financement des études supérieures»

CONSIDERANT :

- que les frais d'entretien et d'éducation représentent aujourd'hui des dépenses importantes qui peuvent créer un déséquilibre entre les enfants lorsque tous n'en ont pas profité,
- que le rapport prévu par l'article 852 nouveau du Code civil repose sur une décision unilatérale des parents dont la mise en œuvre peut être source de difficultés,
- que les frais d'entretien et d'éducation devraient pouvoir, a posteriori, être réincorporés dans une donation-partage.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- De rajouter à l'article 1078-1 du Code civil un deuxième alinéa ainsi rédigé : il (le lot de certains gratifiés) pourra, de même, être formé des frais engagés au titre de l'entretien et de l'éducation des enfants.

Première commission – 3^e Proposition «Pour la création d'un fichier positif»

CONSIDERANT :

- que le mode de distribution du crédit à la consommation, et en particulier du crédit renouvelable sur le lieu de vente, n'est pas satisfaisant faute pour le professionnel de disposer d'une information fiable sur l'endettement

réel du demandeur,

- qu'un fichier positif recensant l'ensemble des prêts souscrits par un particulier, consulté obligatoirement par le prêteur, lui permettrait de déterminer la capacité d'endettement réelle du demandeur et ainsi de limiter le risque de surendettement,
- que la lutte contre la progression du surendettement, compte tenu de ses conséquences non seulement économiques mais également sociales, est un objectif prioritaire.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- De prendre position en faveur de la création, en France, du registre national des crédits aux particuliers géré par la Banque de France, dont la consultation serait obligatoire pour tout professionnel du crédit avant l'octroi d'un crédit accordé à une personne physique pour des besoins non professionnels.

Première commission – 4^e Proposition

«Pour un nouveau statut du financement du logement»

CONSIDERANT :

- que les recours contributifs entre époux ou partenaires pacsés, relatifs au remboursement de l'emprunt ayant financé le logement indivis, sont aléatoires et sources de difficultés,
- que la contribution au remboursement du prêt ayant financé le logement commun doit pouvoir, si les époux et les partenaires le souhaitent, être qualifiée de charge de la vie commune,
- que cette contribution, une fois acquittée, doit pouvoir, si les époux et les partenaires le souhaitent, être définitive pour éviter des recours contributifs au moment de la séparation,
- que ce souhait doit pouvoir s'exprimer au moment de l'acquisition.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

1°) De compléter l'article 214 du Code civil par l'alinéa suivant :

Les époux pourront prévoir, dans l'acte d'acquisition en commun du logement de la famille, que le financement de l'acquisition et les dépenses de toutes natures y afférentes, acquittés aux moyens de fruits et revenus de l'un ou l'autre, constituent une charge du mariage tant que dure la vie commune, sans recours de l'un contre l'autre au titre de la contribution.

2°) De compléter l'article 515-4 du Code civil par l'alinéa suivant :

Les partenaires pourront prévoir, dans l'acte d'acquisition en commun de l'habitation commune principale, que le financement de l'acquisition et les dépenses de toutes natures y afférentes, acquittés aux moyens de fruits et revenus de l'un ou l'autre, constituent une charge de la vie commune, pendant la durée de celle-ci, sans recours de l'un contre l'autre au titre de la contribution.

Deuxième commission

Entreprendre

Président: Éric CEVAER
Rapporteur: Pierre-Emmanuel PERROT

1^{re} Proposition

«Sécuriser le financement familial de l'entreprise »

CONSIDERANT :

- que, lorsqu'une donation a eu pour objet une entreprise ou les deniers servant à l'acquisition d'une entreprise, il incombe à l'entrepreneur donataire de prouver, lors du règlement de la succession du donateur, que les plus-values enregistrées par le fonds résultent de son fait personnel,
- qu'à défaut de rapporter cette preuve, le rapport ou la réduction sont calculés en considération de la valeur de l'entreprise au jour du décès,
- que, sur un plan pratique, cette preuve est souvent difficile à rapporter, alors qu'en termes économiques il n'est pas réaliste de concevoir la progression d'une entreprise indépendamment de l'action de son dirigeant, même dans un contexte dynamique ou en présence d'un marché porteur,
- que cette situation, potentiellement pénalisante pour un entrepreneur, peut constituer un frein au développement des entreprises et un facteur néfaste d'instabilité des règlements familiaux,
- que, pour autant, on ne peut nier totalement le rôle des circonstances économiques dans les variations de la valeur d'une entreprise.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- **AUX PRATICIENS** chargés de rédiger la donation d'une entreprise ou des deniers destinés à acquérir une entreprise, de préconstituer la preuve de l'état de cette entreprise en déposant, en annexe ou au moyen d'un acte autonome, les données comptables et financières utilisées pour sa valorisation.
- **AU LEGISLATEUR**, que les articles 860 (rapport en valeur), 861 (rapport en nature) et 922 (réduction) du Code civil soient complétés de la manière suivante :
« Lorsque la donation a eu pour objet une entreprise individuelle à caractère industriel, commercial, artisanal, agricole ou libéral, ou les droits sociaux d'une société exerçant une telle activité et dont le donataire a eu la direction effective,
Et lorsque la valeur de l'entreprise se trouve augmentée ou diminuée au temps du partage ou de l'aliénation,
La plus ou moins-value est présumée, jusqu'à preuve contraire, advenue du seul fait du donataire ».

Deuxième commission – 2^e Proposition

«Créer un fichier notarial des cautionnements (et autres sûretés personnelles) consentis par actes authentiques»

CONSIDERANT :

- que malgré l'évolution jurisprudentielle et législative, l'absence de publicité des cautionnements constitue encore et toujours un facteur d'insécurité pour l'héritier appelé à recueillir une succession,
- qu'il n'existe aucun obstacle technique à la mise en place d'un fichier central des cautionnements, sur le modèle du Fichier Central des Dispositions de Dernières Volontés,
- que ce fichier, accessible en temps réel et à très peu de frais, constituerait le nécessaire complément de la sécurité juridique qu'apporte l'intervention des notaires dans le règlement des successions,
- que la confidentialité commande de réserver la consultation de ce fichier aux seuls cas de décès de la caution,
- que ce fichier pourrait être ouvert à toutes les autres sûretés personnelles consenties par des personnes physiques,
- qu'il n'y a donc pas lieu d'attendre plus longtemps une intervention du législateur pour créer ce fichier.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que le notariat prenne l'initiative de la création d'un Fichier Central des cautionnements et autres sûretés personnelles consentis par actes authentiques, pour en permettre la révélation aux héritiers du garant lors de l'ouverture de sa succession.

Deuxième commission – 3^e Proposition

«Préciser les possibilités, pour un EIRL, de garantir un engagement professionnel sur son patrimoine personnel (et vice-versa)»

CONSIDERANT :

- que la loi du 15 juin 2010 donne aux entrepreneurs individuels la faculté d'isoler, au sein d'un patrimoine d'affectation, les biens, droits et obligations en rapport avec leur activité professionnelle,
- que le droit de gage général des créanciers professionnels est alors limité à ce seul patrimoine d'affectation, dont la composition est rendue publique au moyen de diverses déclarations,
- que la loi autorise l'EIRL à renoncer erga omnes à l'affectation patrimoniale, mais ne prévoit expressément ni l'éventualité d'une renonciation conventionnelle profitant à un créancier déterminé, ni même la possibilité de constituer une sûreté sur un bien dépendant du patrimoine personnel pour garantir un engagement professionnel,
- qu'en l'absence de toute jurisprudence, la doctrine est actuellement divisée au sujet de la validité de telles conventions,
- qu'il importe pourtant aux praticiens de savoir avec certitude si elles sont ou non possibles,

- qu'en outre, la même question se posera en sens inverse lorsque le patrimoine professionnel d'un entrepreneur individuel sera sollicité pour garantir un financement personnel,
- qu'il serait donc souhaitable que le législateur vienne rapidement lever toute équivoque,
- et que, dans le cas où ces conventions de « décloisonnement » seraient admises, il conviendrait de respecter la logique de transparence patrimoniale qui préside au fonctionnement de l'EIRL en organisant leur publicité.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que soit rapidement précisée par le législateur la possibilité ou l'impossibilité pour un EIRL de garantir, sur l'un de ses patrimoines, des engagements relevant, normalement, de l'autre patrimoine :
 - soit en constituant une sûreté réelle,
 - soit en renonçant, en faveur d'un créancier déterminé, à se prévaloir des effets de l'affectation patrimoniale,
- Et que, dans le cas où cette dernière convention serait admise, soit organisée, à l'article L. 526-15 du Code de commerce, sa publicité obligatoire, à peine d'inopposabilité dans le registre public dont dépend l'entrepreneur concerné.

Deuxième commission – 4^e Proposition

«Promouvoir la réserve de propriété dans les cessions d'entreprises »

CONSIDERANT :

- que la vente avec réserve de propriété peut favoriser le financement d'une cession d'entreprise, d'une part en raison de l'efficacité de cette garantie, d'autre part parce qu'elle peut profiter à un prêteur par voie de subrogation,
- que, depuis la réforme des sûretés de 2006, cette convention est dotée d'un fondement indiscutable en droit civil, qui permet même d'envisager avec sécurité son utilisation en matière de vente immobilière,
- qu'il n'existe pas de réelle impossibilité à organiser contractuellement les relations des parties pendant la période de réserve de propriété,
- mais qu'il importe:
 - d'organiser une publicité obligatoire de la clause de réserve de propriété en matière de cession d'entreprises et d'immeubles, pour assurer à cette sûreté toute son efficacité,
 - et de revoir les positions exprimées à ce sujet par l'administration fiscale, afin d'assurer la neutralité du procédé, tant au stade de sa transmission par subrogation que de sa mise en œuvre.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- **AUX PRATICIENS**, que soit développé le recours à la réserve de propriété, tant comme garantie d'un paiement à terme que, par subrogation, comme garantie d'un financement tiers.
- **AU LEGISLATEUR**, que soit organisée une publicité obligatoire de la clause de réserve de propriété en matière de cession d'entreprises et d'immeubles, à peine d'inopposabilité.
- Que les positions exprimées par l'administration fiscale sur les clauses de réserve de propriété en matière de cession d'entreprise et de vente d'immeuble soient regroupées sous un seul document et

revues dans une optique de neutralité fiscale de la transmission et de la mise en œuvre de cette sûreté.

Troisième commission Développer

Président: Frédéric MARTIN
Rapporteur: Béatrice GERARD GODARD

1^{re} Proposition

«Supprimer la mention du taux effectif global dans les prêts à finalité professionnelle»

CONSIDERANT :

- que les règles de calcul du T.E.G. ne permettent à l'emprunteur ni de mesurer le coût global du crédit ni d'effectuer une comparaison entre différentes propositions de financement,
- qu'en pratique les acteurs des prêts à finalité professionnelle, qu'ils soient prêteurs, emprunteurs, conseils, considèrent le T.E.G. comme une indication sans réelle portée,
- que les prêts à finalité professionnelle échappent dorénavant aux dispositions applicables à l'usure,
- que la sanction attachée à l'omission d'un T.E.G. ou à son caractère erroné ne se justifie donc plus en matière de prêt à finalité professionnelle.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- De modifier l'article L. 313-2 du Code de la consommation et l'article L. 313-4 du Code monétaire et financier en y ajoutant l'alinéa suivant :
 - « A l'exception des découverts en compte, pour lesquels elles sont applicables, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux crédits consentis :
 - 1) A des personnes morales se livrant à une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou professionnelle non commerciale.
 - 2) A des personnes physiques agissant pour leurs besoins professionnels ».

Troisième commission – 2^e Proposition

«Assouplir les règles du transfert de propriété lors de la levée d'option en matière de crédit-bail immobilier»

CONSIDERANT :

- que le contrat de crédit-bail est une opération de nature essentiellement financière, dans laquelle le bien qui en est l'objet est choisi par le crédit-preneur,
- que le crédit-preneur est en mesure de connaître la situation juridique et physique de ce bien, tant lors de son acquisition, qu'au cours de l'exécution du contrat de crédit-bail,
- que dans le fonctionnement du crédit-bail, les responsabilités de propriétaire sont contractuellement placées sur la tête du crédit-preneur,
- que le transfert de propriété qui intervient au profit du crédit-preneur à l'issue ou au cours du crédit-bail n'est que l'exécution de conventions financières contenues dans le contrat de crédit-bail qui ne sont pas susceptibles d'être modifiées,
- qu'il en résulte que les obligations d'informations incombant à un vendeur dans le droit commun de la vente immobilière ne sont pas justifiées dans la relation entre le crédit-bailleur et le crédit-preneur.

CONSIDERANT D'AUTRE PART :

- que dans le cadre du droit de préemption des surfaces commerciales, la commune a été en mesure d'exercer sa prérogative lors de l'acquisition qui a précédé la conclusion du crédit-bail,
- que ce droit de préemption ne se justifie plus lors de la levée d'option qui intervient en exécution d'un contrat de crédit-bail,
- qu'il existe déjà une exemption au droit de préemption urbain, prévue à l'article L 213-1 d du Code de l'urbanisme,
- qu'il paraîtrait légitime d'étendre cette exemption au droit de préemption sur les locaux commerciaux.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que le transfert de propriété réalisé en exécution de la promesse de vente contenue dans un contrat de crédit-bail :
 - Soit exempté de la production des documents et diagnostics prévus par :
 - L'article L 274-1 du Code de la construction et de l'habitation, concernant les diagnostics à produire (amiante, termites, DPE, ERNT).
 - L'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 (Loi Carrez), concernant l'indication de la superficie des lots de copropriété.
 - Ne soit pas soumis au droit de préemption prévu en matière de vente de locaux à usage commercial par l'article L 214-1 du Code de l'urbanisme.

Troisième commission – 3^e Proposition
«Plaidoyer pour l'agent des suretés /
pour une réécriture de l'article 2328-1 du Code civil»

CONSIDERANT :

- que l'institution en droit français d'un Agent des Sûretés constitue un élément de simplification non négligeable, ne remettant pas en cause la sécurité juridique et permettant d'harmoniser avec des législations étrangères le droit français, tout en le rendant plus attractif,
- que l'Agent des Sûretés doit être reconnu légalement et institutionnalisé, rendant ainsi inutile le recours à une qualification particulière de cette notion,
- que l'Agent des Sûretés doit être le seul bénéficiaire des sûretés et à ce titre disposer des pouvoirs les plus larges à l'égard des débiteurs et des tiers au contrat de prêt, pour les gérer, les administrer, les mettre en œuvre ou en disposer.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- 1^o/ de modifier l'article 2328-1 du Code civil de la façon suivante :

« Toute sûreté réelle peut être constituée par le débiteur de l'obligation garantie ou un tiers et inscrite en faveur et au nom de la personne désignée en qualité d'agent des sûretés, qu'elle soit ou non créancière, par les créanciers de l'obligation garantie, l'agent des sûretés disposant de plein droit en sa qualité du pouvoir de gérer, d'administrer, de mettre en œuvre et de donner mainlevée des sûretés. Toute limitation des pouvoirs de l'agent des sûretés est inopposable au débiteur ou à tout autre tiers. Ces dispositions ne remettent pas en cause le caractère accessoire des sûretés de l'obligation ainsi garantie.

En cas de changement dans la personne de l'agent des sûretés, les sûretés réelles sont transmises de plein droit à son successeur.

En cas de disparition ou d'incapacité de l'agent des sûretés, les créanciers de l'obligation garantie sont réputés titulaires de plein droit des sûretés ainsi constituées à proportion de leurs droits respectifs ».

- 2^o/ Et d'étendre à l'ensemble des sûretés personnelles le concept de l'Agent des Sûretés.

Troisième commission – 4^e Proposition

«Clarifier le régime juridique du crédit-bail portant sur un immeuble loué »

CONSIDERANT :

- que le crédit-bail est une opération destinée à permettre le financement d'un bien immobilier en vue de son acquisition par le crédit-preneur,
- que lorsqu'ils portent sur un immeuble déjà loué, les rapports juridiques relativement à cette location doivent être précisés entre les différentes parties pendant le temps où le bien est mis à la disposition du crédit-preneur,
- que la technique de la subrogation assortie d'une délégation imparfaite, résultant du Code civil, ne permet d'y parvenir que de façon incomplète,
- que la nature essentiellement financière du crédit-bail, contrat sui generis, conduit à proposer des

dispositions spécifiques pour aboutir au résultat souhaité,

- que la sécurité juridique serait améliorée par l'affirmation, dans les dispositions du Code monétaire et financier, de la qualité de chacun au cours de l'opération de crédit-bail, au regard des baux conclus ou à conclure.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- De compléter l'article L 313-7 2° du Code monétaire et financier par la disposition suivante, à la suite du premier alinéa :

« Pendant toute la durée du crédit bail, le crédit-preneur exerce seul, pour les baux autorisés par le crédit-bailleur, les prérogatives de bailleur à l'égard des autres locataires de l'immeuble ».

Troisième commission – 5^e Proposition

«Favoriser et simplifier la subrogation consentie par le débiteur (article 1250-2° du Code civil)»

CONSIDERANT :

- que la subrogation consentie par le débiteur est un moyen juridique permettant de faciliter le refinancement des dettes à moindre coût, qui doit être favorisé,

- que la solution adoptée par la Cour de cassation en matière de subrogation consentie par le créancier, ne nous semble pas transposable à la situation dans laquelle la subrogation a été consentie par le débiteur,

- que le prêteur, ayant consenti un nouveau prêt productif d'intérêt conventionnel, doit pouvoir bénéficier, dans le cadre de la subrogation consentie par le débiteur, des sûretés constituées en garantie du prêt d'origine, tant pour le capital remboursé que pour les intérêts conventionnels à échoir, mais aussi pour les accessoires.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que dans le cadre de la subrogation consentie par le débiteur, visée à l'article 1250 § 2 du Code civil, la jurisprudence admette :

- Que le nouveau prêteur puisse être subrogé par l'emprunteur dans tout ou partie des droits de l'ancien créancier, selon la volonté exprimée par l'emprunteur et le nouveau prêteur dans l'acte de prêt ou quittance subrogative, la subrogation pouvant être limitée aux seules sûretés de la créance initiale, le tout dans la limite des sommes ainsi remboursées.

- Que les effets de ces sûretés soient maintenus :

(i) pour les intérêts à échoir dans le cadre de la nouvelle créance, dans la limite du montant du taux d'intérêt résultant du prêt initial

(ii) et pour les accessoires dans la limite du montant garanti par l'inscription d'origine.

Quatrième commission

Valoriser

Président: Lionel GALLIEZ
Rapporteur: Florence POUZENC

1^{re} Proposition

«Pour un privilège de prêteur de deniers en cas de partage»

CONSIDERANT :

- que la fréquence des divorces et des liquidations qui en résultent suscite un important besoin de financement,
- que l'attribution d'un bien à un époux entraîne souvent le paiement d'une soulte,
- que l'époux attributaire doit fréquemment financer cette soulte au moyen d'un emprunt,
- qu'il doit alors consentir à son prêteur une garantie satisfaisante,
- que la subrogation dans le privilège de copartageant ne garantit aujourd'hui les intérêts qu'au taux légal et doit donc être complétée par une hypothèque qui garantit les intérêts du prêt au taux conventionnel,
- que cette complexité s'accorde mal avec les procédures d'octroi de prêt des établissements de crédit.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que, même en l'absence de subrogation, celui qui prête les fonds nécessaires au paiement d'une soulte et de toutes les autres sommes dues à l'occasion du partage bénéficie d'un privilège semblable au privilège de prêteur de denier de l'article 2374-2° du Code civil.

Rédaction proposée :

Article 2374 du Code civil

3° bis / Même en l'absence de subrogation, sur les immeubles compris dans le partage, ceux qui ont fourni les deniers pour le paiement d'une soulte et de toutes autres sommes dues à l'occasion d'un partage, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi et, par quittance du copartageant, que ce paiement a été fait des deniers empruntés.

Article 2381 du Code civil

Le cohéritier ou copartageant ou le prêteur qui a fourni les deniers pour le paiement d'une soulte et de toutes autres sommes dues à l'occasion d'un partage, conserve son privilège sur les biens de chaque lot ou sur le bien licité pour les soultes et retour de lots ou pour le prix de la licitation, par l'inscription faite à sa diligence sur chacun des immeubles en la forme prévue aux articles 2426 et 2428, et dans un délai de deux mois à dater de l'acte de partage ou de l'adjudication par licitation ou de l'acte fixant l'indemnité prévue par l'article 924 du présent code ; le privilège prend rang à la date dudit acte ou adjudication.

Quatrième commission – 2^e Proposition

«Pour un viager sécurisé»

CONSIDERANT :

- que près des trois quarts des retraités sont propriétaires de leur résidence principale,
- que la vente moyennant constitution d'une rente viagère pourrait satisfaire le besoin de ceux d'entre eux qui souhaitent des revenus complémentaires,
- que les risques qu'elle présente, tant pour le vendeur que l'acquéreur, dissuadent ceux qui voudraient réaliser une telle opération,
- que le régime de révision des rentes et les règles d'imposition qui les régissent contribuent à cette défaveur.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Au notariat, de protéger le vendeur en utilisant la réserve de propriété.
- Aux assureurs, de protéger l'acquéreur contre l'aléa d'une longévité exceptionnelle du vendeur, au moyen d'un contrat d'assurance en cas de vie.
- Au législateur, d'harmoniser le régime de révision des rentes servies par les particuliers et par les compagnies d'assurances, pour favoriser le remplacement de l'une par l'autre, et de rendre cohérent le traitement fiscal de la rente viagère pour le vendeur et pour l'acquéreur.

Quatrième commission – 3^e Proposition

«Pour un prêt viager hypothécaire entre particuliers»

CONSIDERANT :

- que l'ordonnance du 23 mars 2006 a réservé aux seuls établissements de crédit le droit de consentir des prêts viagers hypothécaires,
- que le régime de ce prêt est pourtant plus protecteur que celui des prêts de droit commun, car le montant de la dette ne peut excéder la valeur du bien hypothéqué lors de l'échéance du terme,
- que les héritiers de l'emprunteur peuvent payer la dette plafonnée ou à défaut, laisser le créancier poursuivre la saisie et la vente de l'immeuble ou s'en faire attribuer la propriété,
- que l'ouverture du prêt viager hypothécaire aux particuliers offrirait un nouvel outil d'assistance financière, particulièrement entre proches.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que la loi autorise les prêts viagers hypothécaires entre particuliers.
- Que l'aliénation qui pourrait survenir en exécution d'un tel prêt viager hypothécaire soit expressément exclue du champ d'application de l'article 918 du Code civil.

Quatrième commission – 4^e Proposition

«Pour une fiducie protection»

CONSIDERANT :

- que le financement des besoins d'une personne qui ne peut pourvoir seule à ses intérêts nécessite une protection particulière,
- que la nature de certains biens et les exigences de leur gestion s'accordent mal avec les régimes de protection des personnes vulnérables,
- que le mandat à effet posthume, le mandat de protection future pour autrui ou les libéralités graduelles et résiduelles ne répondent qu'imparfaitement à ce besoin,
- que ce besoin de protection s'accroît au décès des parents de la personne vulnérable.

LE 107^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- D'autoriser la constitution d'une fiducie-protection au bénéfice des personnes faisant l'objet d'une mesure de protection juridique en vertu de l'article 425 du Code civil.
- De prévoir qu'une telle fiducie ne prend pas fin au décès du constituant, mais seulement par le rétablissement des facultés personnelles du bénéficiaire, ou son décès.
- De soumettre ces fiducies protection et le fiduciaire désigné à un régime semblable à celui des articles 482 à 487 du Code civil.
- Au décès du constituant et pour le calcul de la réserve, de traiter cette fiducie comme s'il s'agissait d'une libéralité et de l'imputer sur la quotité disponible, l'excédent étant réductible sauf renonciation des héritiers réservataires.