



114^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE



DEMAIN le territoire

CANNES | 27 au 30 mai 2018

**PROPOSITIONS VOTEES PAR LE
114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE**

Direction : Antoine Bouquemont, notaire à Reims

Soutien scientifique : Hubert Bosse-Platière, professeur à l'Université de Bourgogne



DEMAIN L'AGRICULTURE

LUNDI 28 MAI

14.30-17.30



Guillaume Lorisson,
notaire à Dijon

Rachel Dupuis-Bernard,
notaire à Gray

PROPOSITION 1

Évolution de la définition de l'activité agricole

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- que la définition actuelle de l'activité agricole est à la fois complexe et trop restrictive ;
- que la production d'énergie renouvelable confère une nouvelle finalité aux exploitations agricole : la transition énergétique ;
- que les missions agro-environnementales et sociales des exploitations agricoles sont fondamentales pour la revitalisation du territoire rural ;
- que le recours raisonnable à la sous-traitance participe à la bonne gestion des exploitations agricoles ;
- que l'ensemble de ces activités concourt au développement des entreprises agricoles.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime soit réécrits dans les termes suivants :

« Sont réputées agricoles :

- toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités se situant dans le prolongement de l'acte de production ;
- les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle ;
- les activités économiques qui ont pour support économique ou physique une exploitation au sens des alinéas précédents, réalisées directement ou sous-traitées, à la condition d'être réalisées :
 - . soit par une personne physique inscrite au registre des actifs agricoles,
 - . soit par une personne morale dont le dirigeant est inscrit audit registre ;
- les activités de cultures marines.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. ».

- que l'article L. 311-2 du Code rural et de la pêche maritime subordonne l'inscription au registre des actifs agricoles à l'exercice à titre habituel d'une activité agricole visée aux alinéas 1 et 2 de l'article L. 311-1 du même code.

PROPOSITION 2

Création d'un groupement foncier agricole dédié à la protection du territoire rural

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- que la transition énergétique et la protection du territoire rural sont des enjeux majeurs ;
- qu'il convient d'élargir le cercle des investisseurs pour le portage du foncier en agriculture ;
- qu'en l'état actuel des textes, les groupements fonciers agricoles ne sont pas adaptés à ces enjeux.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- d'élargir l'objet social des groupements fonciers agricoles à l'exploitation directe ou indirecte de toutes énergies renouvelables, ainsi qu'à la propriété de tous immeubles existants situés sur l'exploitation ;
- d'ouvrir le capital social des groupements fonciers agricoles à toute personne physique ou morale, sans restrictions relatives au pourcentage de détention en numéraire et à la possibilité de gestion, d'administration ou de direction ;
- de subordonner ces évolutions aux conditions cumulatives suivantes :
 - l'obligation de conclure un bail rural d'une durée minimale de trente ans pour les biens immobiliers à destination agricole,
 - l'obligation d'insérer des clauses environnementales dans ce bail,
 - et l'impossibilité pour le bailleur de se prévaloir de la faculté de résiliation pour cause d'urbanisme, prévue par l'article L. 411-32 du Code rural et de la pêche maritime.

PROPOSITION 3

Élargissement des bénéficiaires de la subrogation dans l'exercice du droit de préemption du fermier

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT:

- que les exploitants agricoles sont souvent dans l'incapacité d'investir à la fois dans leur outil de travail et dans l'acquisition des terres ;
- que le modèle agricole français d'aujourd'hui n'est plus limité au cercle familial ;
- qu'il est opportun de permettre au preneur en place de choisir son propriétaire ;
- que ce choix constitue une véritable stratégie d'entreprise ;
- que le maintien de l'usage agricole des terres est un enjeu vital pour notre territoire.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- **d'étendre la faculté de substitution dans l'exercice du droit de préemption de l'exploitant preneur en place à toute personne physique ou morale ;**
- **de supprimer les conditions de participation à l'exploitation, d'expérience ou de diplôme pour prétendre à la subrogation ;**
- **de supprimer l'obligation d'exploitation personnelle pour le bénéficiaire de la subrogation ;**
- **de subordonner la substitution à l'obligation de consentir au preneur un bail rural à long terme d'une durée minimale de dix-huit ans.**

PROPOSITION 4

Libéralisation encadrée de la cessibilité des baux soumis au statut du fermage

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- que le principe d'incessibilité des baux ruraux constitue un frein à la reconnaissance de l'entreprise agricole ;
- que l'entreprise agricole doit regrouper tous les actifs, corporels et incorporels, et exige ainsi d'inclure le titre juridique permettant aux agriculteurs d'exploiter, à savoir le droit au bail lui-même ;
- que le nombre d'installations hors cadre familial augmente considérablement ;
- que ces évolutions invitent à repenser la rémunération du capital foncier ;
- que le coût de la jouissance des terres agricoles doit continuer à être régulé.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- de supprimer purement et simplement le principe d'incessibilité des baux soumis au statut du fermage ;
- de soumettre la cession du bail à l'agrément du bailleur, ou à défaut, à l'autorisation du tribunal paritaire des baux ruraux ;
- de reconnaître la validité du pas-de-porte versé au bailleur lors de la conclusion du bail ;
- d'encadrer ce pas-de-porte à un montant maximum de 30 % de la valeur des terres objet du bail ;
- de conserver un régime d'encadrement des loyers, en le basant sur les montants applicables en matière de baux ruraux cessibles hors du cadre familial ;
- d'organiser la période transitoire, en autorisant de différer le paiement du pas-de-porte à la première cession du bail, après renouvellement, au moyen d'un partage entre le preneur cédant et le bailleur.

PROPOSITION 5

Transformation des modes de régulation de l'appropriation et de l'exploitation des terres agricoles

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT:

- que la régulation de l'appropriation et de l'exploitation des terres agricoles est indispensable ;
- qu'elle doit être guidée par l'intérêt public supérieur de la protection du territoire agricole ;
- que les outils actuels manquent de cohérence et d'efficacité ;
- qu'un contrôle en amont, basé sur des critères objectifs, permet de concilier intérêt général et intérêts particuliers en toute transparence.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- de remplacer les SAFER et le contrôle des structures par un organisme unique, chargé à la fois de la régulation de l'appropriation et de l'exploitation des terres agricoles ;
- de confier à cet organisme unique le contrôle des déclarations préalables d'acquisition et d'exploitation, basé sur les objectifs suivants :
 - garantir la viabilité économique des entreprises agricoles,
 - éviter la concentration excessive des terres et des exploitations,
 - lutter contre la spéculation foncière,
 - faciliter la transition agro-écologique,
 - lutter contre l'artificialisation des sols,
 - encourager les activités liées à la multifonctionnalité du territoire rural,
 - et contrôler les compétences des agriculteurs.



DEMAIN L'ENERGIE

MARDI 29 MAI

9.00-12.00



Antoine Gence,
notaire à Rouen

Eric Meiller,
notaire à Saint-Chamond

PROPOSITION 1

Simplification du regroupement forestier

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- que le morcellement de la propriété forestière est un frein à la gestion des bois et forêts, aggravant le déficit de la filière forêt-bois ;
- que la gestion forestière durable, prévue par la loi, est extrêmement difficile à mettre en œuvre pour les petites propriétés ;
- que le regroupement de la propriété forestière est un objectif majeur pour la nation.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- de simplifier le regroupement de la propriété forestière :
 - en fusionnant les droits de préférence et de préemption forestiers en un droit de priorité unique,
 - en créant un droit de délaissement de la propriété forestière de moins de quatre hectares,
 - en simplifiant la procédure des biens sans maître ;
- et de confier la mise en œuvre de cette politique à un organisme unique.

PROPOSITION 2

Création d'un fonds de garantie pour le démantèlement des éoliennes

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- que le développement des énergies renouvelables est une nécessité pour la transition énergétique ;
- que les réticences du voisinage sont un obstacle à l'installation des éoliennes ;
- que le démantèlement des éoliennes, quand il est obligatoire, n'est pas toujours assuré.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- qu'un fonds de garantie destiné à financer le démantèlement des éoliennes soit créé, afin de pallier la défaillance éventuelle des exploitants ;
- que ce fonds de garantie soit financé par les exploitants eux-mêmes.

PROPOSITION 3

Refonte de l'usufruit forestier des bois et forêts

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- que les articles du Code civil relatifs à l'usufruit sur les forêts, inchangés depuis 1804, sont inadaptés aux modes contemporains de gestion forestière ;
- qu'aucune disposition du Code civil ne prévoit la prise en charge des travaux forestiers ;
- que l'accroissement de la fréquence des tempêtes nécessite de fixer les droits et obligations de l'usufruitier et du nu-propiétaire ;
- qu'il convient de prendre en compte les pratiques et usages régionaux.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que les dispositions relatives à l'usufruit des bois et forêts soient insérées dans le Code forestier ;
- que les dispositions concernant l'usufruit des arbres isolés, fruitiers et de pépinières, soient maintenues dans le Code civil ;
- qu'une présomption de mise en coupes réglées soit établie dans les propriétés forestières gérées conformément à un document de gestion durable ;
- que le produit net des coupes non périodiques soit partagé entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, selon la valeur respective de leur droit ;
- que la charge des travaux forestiers incombe à celui qui perçoit le produit de la coupe ;
- que le nu-propiétaire ait la faculté légale de pallier la carence de l'usufruitier en matière de gestion forestière, et inversement ;
- que des règles régionales puissent être mises en place pour tenir compte de la variété des situations.

PROPOSITION 4

Création d'un contrat d'ordre public d'installation d'énergie renouvelable pour les particuliers

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- que la transition énergétique est un enjeu majeur qui est l'affaire de tous, collectivités publiques, industriels et particuliers ;
- que l'installation d'une énergie renouvelable domestique ne relève que de textes de droit commun, inadaptés aux enjeux ;
- que la politique législative ne doit pas se limiter à des incitations financières ;
- que la création d'un cadre sécurisé, comme il en existe en matière de construction de maisons individuelles, est de nature à favoriser le développement des énergies renouvelables domestiques.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- qu'un contrat d'ordre public régissant la fourniture et la mise en place d'une installation d'énergie renouvelable domestique soit instauré ;
- que ce contrat contienne, pour la production d'énergie :
 - une garantie de mise en service avec raccordement au réseau,
 - une garantie de production minimale d'une durée de dix ans,
 - une assurance obligatoire couvrant ces garanties ;
- que ce contrat renvoie, pour les travaux de construction, aux règles applicables au projet envisagé : vente en l'état futur d'achèvement, contrat de construction de maison individuelle ou contrat d'entreprise.

PROPOSITION 5

Mise en place du bail forestier

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- que la forêt française est insuffisamment gérée ;
- que la gestion forestière est une véritable activité professionnelle, nécessitant des moyens humains, techniques et financiers sur le long terme ;
- que des modes alternatifs de gestion forestière doivent être imaginés et promus ;
- que la dissociation de la propriété et de l'exploitation forestière doit être facilitée.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- la mise en place d'un bail forestier, prévoyant :
 - une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, avec faculté de résiliation anticipée par le bailleur à compter de la trentième année, moyennant indemnité,
 - le transfert de l'obligation de gestion durable au preneur,
 - un loyer payable soit périodiquement, soit à la coupe, en numéraire ou en nature,
 - et sauf convention contraire :
 - la conservation par le bailleur des aménités compatibles avec la gestion forestière,
 - la possibilité pour le preneur de disposer des plantations existantes ;
- que le bailleur bénéficie sur option d'une neutralité fiscale, tant au titre de l'impôt sur le revenu (régime du forfait forestier) que pour les impôts sur le patrimoine (« régime Monichon » pour les baux d'au moins trente ans).



DEMAIN LA VILLE

MARDI 29 MAI

14.00-17.00



Christophe SARDOT,
notaire à Lyon

Antoine TEITGEN,
notaire à La Chapelle-sur-Erdre

PROPOSITION 1

Dérogation au statut du fermage pour l'agriculture urbaine

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- que l'agriculture urbaine est un atout pour la ville de demain ;
- que les dispositions impératives du statut du fermage constituent un frein au développement de l'agriculture en ville ;
- que le régime des baux dérogatoires au statut du fermage est rarement applicable aux exploitations agricoles *intra-muros* ;
- que la liberté contractuelle favorise l'introduction de l'agriculture en ville.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

D'introduire une réserve supplémentaire au terme de l'article L. 411-2 du Code rural et de la pêche maritime, prévoyant que les dispositions de l'article L. 411-1 du même code ne sont pas applicables aux conventions portant sur un immeuble situé en zone urbaine d'un document d'urbanisme.

C. rur., art. L. 411-1. – « Toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2. Cette disposition est d'ordre public. ».

C. rur., art. L. 411-2. – « Les dispositions de l'article L. 411-1 ne sont pas applicables :

- aux conventions conclues en application de dispositions législatives particulières ;
- aux concessions et aux conventions portant sur l'utilisation des forêts ou des biens relevant du régime forestier, y compris sur le plan agricole ou pastoral ;
- aux conventions conclues en vue d'assurer l'entretien des terrains situés à proximité d'un immeuble à usage d'habitation et en constituant la dépendance ;
- aux conventions d'occupation précaire ;
- **aux conventions portant sur un immeuble situé en zone urbaine d'un document d'urbanisme.** ».

CONSIDÉRANT :

- que la rédaction des articles L. 442-9, L. 442-10 et L. 442-11 du Code de l'urbanisme concernant notamment les cahiers des charges des lotissements est imparfaite ;
- qu'elle engendre des difficultés d'interprétation d'autant plus préjudiciables qu'elles concourent directement à un étalement urbain contraire à l'intérêt général ;
- que les corrections à apporter à la rédaction des articles L. 442-10 et L. 442-11 du même code ne sont que de pure forme et ne devraient pas modifier l'interprétation qu'en font les juridictions administratives et judiciaires ;
- que l'alinéa 1 de l'article L. 442-9 doit continuer à édicter le principe de caducité des règlements et des cahiers des charges approuvés à l'égard de l'autorité administrative ;
- que l'alinéa 3 du même article doit continuer à édicter le principe d'absence de remise en cause des droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans les cahiers des charges des lotissements ;
- que l'alinéa 5 de l'article L. 442-9 doit être traité de manière indépendante du reste de l'article, comme devant constituer une exception au principe de l'alinéa 3 pour toute disposition contenue dans un cahier des charges d'un lotissement antérieur au 1er janvier 1956, non transcrit sur l'ensemble de ses parcelles, et ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- de supprimer les ambiguïtés rédactionnelles contenues dans les articles L. 442-9, L. 442-10 et L. 442-11 du Code de l'urbanisme ;
- d'étendre aux rapports entre colotis et à tous les cahiers des charges des lotissements établis avant le 1^{er} janvier 1956 et non transcrits sur l'ensemble de leurs parcelles, la caducité actuellement prévue par l'alinéa 5 de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme.

C. urb., art. L. 442-9. – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, et le cahier des charges s'il a été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

~~Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.~~

~~La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.~~

~~La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.~~

C. urb., art. L. 442-9-1. – (étant ici précisé que, s'agissant d'un article nouveau, les parties soulignées et rayées le sont par référence aux anciens alinéas 5, 6 et 7 de l'article L. 442-9)

~~Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement antérieur au 1^{er} janvier 1956, non transcrit sur l'ensemble de ses parcelles, cesse de produire ses effets, y compris dans les rapports entre colotis, dans le délai de cinq ans à compter de la publication au journal officiel d'un décret relatif aux modalités d'application du présent article, promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au service de la publicité foncière bureau des hypothèques ou au livre foncier.~~

~~La publication au service de la publicité foncière bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.~~

~~La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.~~

C. urb., art. L. 442-10. – Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, ~~et le cahier des charges qu'il soit approuvé ou non approuvé. s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé~~ Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

C. urb., art. L. 442-11. – Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement ~~à l'autorisation de lotir au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable,~~ l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

PROPOSITION 3

Création d'une servitude légale pour l'isolation par l'extérieur

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- que la transition énergétique est un enjeu d'utilité publique ;
- que l'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur y contribue pleinement ;
- que ce procédé est actuellement subordonné à l'accord du propriétaire voisin pour les bâtiments édifiés en limite de propriété ;
- que la protection de l'environnement justifie une atteinte proportionnée au droit de propriété.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

La création, dans le Code civil, d'une servitude légale d'isolation permettant au propriétaire d'un bâtiment édifié en limite de propriété, n'ayant pas atteint la norme BBC, de procéder à des travaux d'isolation par l'extérieur avec emprise au sol ou aérienne sur le fonds voisin.

PROPOSITION 4

Amélioration de la prévention des recours contre les autorisations d'urbanisme

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- que la prévention des recours abusifs contre les autorisations d'urbanisme est d'intérêt général ;
- que les mesures proposées par le législateur dans le projet de loi « ELAN » sont de nature à combattre efficacement les recours abusifs connus de l'auteur et du titulaire d'une autorisation d'urbanisme ;
- qu'en revanche, la méconnaissance, tant par son auteur que par son titulaire, de possibles interruption ou suspension du délai de recours contre une autorisation d'urbanisme est une source majeure d'insécurité juridique, propice au développement de recours abusifs ;
- que l'accès à la justice est un droit fondamental, justifiant l'interruption du délai de recours en cas de demande d'aide juridictionnelle, sous réserve qu'elle soit connue de l'auteur et du titulaire de l'autorisation d'urbanisme ;
- que l'accès à la justice n'est pas remis en cause par la seule existence d'un désaccord entre l'assureur et l'assuré au sujet de mesures à prendre pour régler un différend dans les conditions de l'article L. 127-4 du Code des assurances.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que toute demande d'aide juridictionnelle dans le cadre d'un recours contre une autorisation d'urbanisme soit obligatoirement notifiée à l'auteur et au titulaire de cette autorisation, sous peine d'irrecevabilité d'office du recours ;
- que le législateur écarte l'application de l'article L. 127-4 du Code des assurances dans le cadre des recours contre les autorisations d'urbanisme.

PROPOSITION 5

Reconnaissance d'un urbanisme tridimensionnel

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- que l'article L. 101-1 du Code de l'urbanisme assigne aux collectivités publiques la mission de décider de l'utilisation de l'espace du territoire français, patrimoine commun de la nation ;
- que les instruments mis à la disposition des collectivités locales, tels que le cadastre, sont actuellement de nature planimétrique et non altimétrique ;
- que la 3D (trois dimensions) envahit peu à peu les secteurs de l'immobilier et du droit, à l'image des volumes ou des permis de construire numériques ;
- que l'adaptation des outils urbanistiques à la 3D (trois dimensions) est de nature à faciliter les nouveaux modes d'occupation de l'espace liés à l'aménagement de la ville de demain.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que l'État mette en place un cadastre en trois dimensions (3D) ;
- et que les collectivités locales soient incitées à rédiger leurs documents d'urbanisme en trois dimensions (3D).



DEMAIN LE FINANCEMENT

MERCREDI 30 MAI

9.00-12.00



Christophe Le Guyader,
notaire à Lagny-sur-Marne

Marie-Lore Treffot,
notaire à Avrillé

PROPOSITION 1

Clarification et aménagement de la fiscalité des pas-de-porte en agriculture

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- que le bail rural cessible hors du cadre familial favorise le développement de l'entreprise agricole ;
- que le pas-de-porte versé lors de la conclusion d'un tel bail constitue en principe un supplément de loyer ;
- que l'imposition du pas-de porte en totalité l'année de son encaissement est un frein au développement du bail rural cessible ;
- qu'il est nécessaire de définir les conditions du bail permettant de qualifier le pas-de-porte d'indemnité de dépréciation non imposable.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que le pas-de-porte versé lors de la conclusion d'un bail rural cessible hors du cadre familial soit imposable, au choix du bailleur :
 - soit en totalité, l'année de son encaissement,
 - soit annuellement, par fractions égales, pendant toute la durée du bail initial ;
- que ce pas-de-porte soit systématiquement qualifié d'indemnité de dépréciation, par conséquent non imposable, lorsque le bail cessible contient les conditions cumulatives suivantes :
 - une durée minimale de trente ans,
 - des clauses environnementales,
 - et l'impossibilité pour le bailleur de se prévaloir de la faculté de résiliation pour cause d'urbanisme, prévue par l'article L. 411-32 du Code rural et de la pêche maritime.

PROPOSITION 2

Instauration d'un crédit d'impôt pour la rénovation énergétique lors de l'acquisition d'un logement

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- que la rénovation énergétique performante des logements est indispensable à la transition énergétique ;
- que les aides et incitations financières existantes manquent d'efficacité ;
- qu'une rénovation énergétique réussie résulte d'un programme de travaux établi par un organisme compétent ;
- que l'acquisition d'un logement est un moment propice à la réalisation d'une rénovation énergétique globale.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que, lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, le diagnostic technique prévu par l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation comporte, en lieu et place du diagnostic de performance énergétique, un programme chiffré de travaux de rénovation énergétique performante, établi par un organisme agréé, ou une attestation certifiant que le bien immobilier est labellisé BBC ;
- que l'acquisition ouvre droit à un crédit d'impôt d'un montant égal à 60 % du coût des travaux estimé par l'organisme agréé ;
- que le bénéfice de ce crédit d'impôt soit subordonné à la réalisation effective des travaux de rénovation énergétique prescrits, dans un délai de deux ans à compter de l'acquisition du bien.

PROPOSITION 3

Création d'une réserve pour investissements et aléas en agriculture

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- que pour encourager les investissements et faire face aux aléas, les entreprises agricoles ont besoin de trésorerie ;
- que les mécanismes actuels sont complexes et inefficaces.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- de supprimer purement et simplement les mécanismes de déduction pour aléas et pour investissements ;
- de permettre aux entreprises agricoles la constitution de réserves, imposées à un taux forfaitaire de 10 %, dans la limite de 30 000 € ou 20 % du résultat.

PROPOSITION 4

Promotion de l'obligation réelle environnementale (ORE) par un régime fiscal de faveur

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- que la protection de nos espaces naturels est un enjeu vital ;
- que la pérennité des mesures de compensation est nécessaire à leur efficacité ;
- que l'obligation réelle environnementale permet à la fois de préserver notre environnement et d'assurer l'efficacité des mesures de compensation ;
- qu'il convient donc de la promouvoir grâce à un régime fiscal de faveur.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- que la contrepartie reçue par le propriétaire du fonds supportant une obligation réelle environnementale soit exonérée de toute imposition.

PROPOSITION 5

Alignement de l'exonération des baux ruraux à long terme sur celle du pacte Dutreil et mise en place d'une fiscalité incitative pour le portage foncier vertueux en agriculture

PROPOSITION
ACCEPTÉE

CONSIDÉRANT :

- qu'il convient d'encourager la dissociation du foncier et de l'exploitation en agriculture ;
- que, dans le cadre familial, l'exonération Dutreil est plus avantageuse que l'exonération liée à la conclusion d'un bail rural à long terme, incitant les agriculteurs à faire des choix purement fiscaux ;
- que le portage solidaire favorisant à long terme la préservation de l'usage agricole et de l'environnement mérite d'être pleinement encouragé.

LE 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- de déplafonner l'exonération de 75 % applicable à la transmission des biens loués par bail rural à long terme et de supprimer en conséquence l'alinéa 2 de l'article 793 bis du Code général des impôts ;
- et d'exonérer totalement de droits de mutation à titre gratuit les transmissions de biens loués par bail rural à long terme contenant les conditions cumulatives suivantes :
 - une durée minimale de trente ans,
 - des clauses environnementales,
 - et l'impossibilité pour le bailleur de se prévaloir de la faculté de résiliation pour cause d'urbanisme, prévue par l'article L. 411-32 du Code rural et de la pêche maritime.