

**LES PROPOSITIONS
DU 93^e CONGRES DES NOTAIRES
DE FRANCE
STRASBOURG 4/7 MAI 1997**

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Le directoire

**PRÉSIDENT : Patrick WALLUT
RAPPORTEUR GÉNÉRAL : Edmond JACOBY
COORDONNATEUR GÉNÉRAL : Frank LODIER
COMMISSAIRE GÉNÉRAL : Christian GRIENEISEN
TRÉSORIER : Pierre KALCK
PRESSE NATIONALE ET COMMUNICATION : Christian LEFEBVRE
PRESSE RÉGIONALE : Anne CRIQUI
SECRÉTAIRE GÉNÉRAL : Mme Luce BOULANGER**

**Première commission
Investissement et acquisition**

**Président : Martial DREANO
Rapporteurs : Jean-Paul MATTEI
Pierre-Jean MEYSSAN**

**1^{re} Proposition
«Sur la modification de l'article R.261-24 CCH»**

CONSIDERANT :

- que la détermination de l'achèvement de l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement est essentielle pour assurer à l'acquéreur la garantie de l'exécution des prestations contractuelles,
- que l'article R.261-24 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que: « La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte soit de la déclaration certifiée par l'homme de l'art, prévue à l'article R.460-1 du Code de l'Urbanisme, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions

prévues par l'article R.261-2»,

- que cette déclaration d'achèvement des travaux a seulement pour objet de permettre un contrôle de la conformité des travaux par rapport au permis de construire,
- que cette déclaration ne permet pas de certifier à l'acquéreur que tous les travaux nécessaires à l'utilisation de l'immeuble, conformément à sa destination, ont été réalisés,
- que la notion d'homme de l'art est trop imprécise et qu'il est nécessaire de faire appel à un professionnel responsable,
- que l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose notamment que « l'immeuble vendu... en l'état futur d'achèvement est réputé achevé... lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat... »,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que l'article R.261-24 CCH soit rédigé comme suit :

« La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, selon la définition de l'achèvement donnée par l'article R.261-1 du présent code. L'achèvement résulte soit d'une attestation délivrée par un architecte ou un agréé en architecture, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R.261-2. »

Première commission – 2^e Proposition «Sur la vente en état futur de rénovation»

CONSIDERANT :

- l'importance prise par la rénovation du parc immobilier ancien, et la difficulté de garantir aux acquéreurs l'exécution des travaux promis par le vendeur,
- que l'exécution des travaux promis par le vendeur doit être garantie à l'acquéreur qui verse tout ou partie du prix de vente avant l'achèvement des travaux,
- que le notaire, en charge de la sécurité juridique des contrats qu'il authentifie, est confronté à des incertitudes trop nombreuses résultant d'une absence de réglementation que la jurisprudence n'est pas en mesure de combler,
- que certaines dispositions de la législation relative à la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement sont transposables aux ventes d'immeubles à rénover alors que d'autres ne le sont pas,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que le législateur détermine enfin un statut de la vente en état futur de rénovation, inspiré de celui de la vente d'immeuble en l'état futur d'achèvement.

Première commission – 3^e Proposition «Sur le contrat de construction d'une maison individuelle»

CONSIDERANT :

- que la sécurité de l'accédant maître de l'ouvrage doit être garantie dans le contrat de construction d'une maison individuelle (C.C.M.I.),
- que l'inadaptation des fondations à la qualité du sol et du sous-sol est génératrice de très nombreux sinistres,
- que la réglementation en vigueur n'autorise pas la signature d'un avant-contrat au C.C.M.I. qui permettrait notamment de poser

en condition suspensive l'adaptation au sol de la construction projetée,

- aussi et surtout que la réglementation relative au C.C.M.I. est trop souvent contournée par l'utilisation abusive du contrat de maîtrise d'œuvre, que le non-respect du champ d'application de la loi n'est pas suffisamment sanctionné et qu'il n'existe pas de mécanisme satisfaisant du contrôle de l'application de la réglementation en vigueur,
- que l'acte authentique garantit l'application de la loi et protège le consentement de l'accédant maître de l'ouvrage,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que soit prévue la possibilité d'établir un avant-contrat spécifique au C.C.M.I.,
- Que l'avant-contrat puisse être établi notamment sous la condition suspensive de la vérification préalable de l'adaptation au sol de la construction projetée,
- Que le non-respect de l'article L.231-1 CCH définissant le champ d'application du C.C.M.I. soit sanctionné efficacement,
- Que, pour garantir l'application de la loi et assurer la protection du consentement de l'accédant maître de l'ouvrage, le contrat de construction d'une maison individuelle soit établi, à peine de nullité, en la forme authentique.

Première commission – 4^e Proposition

«Sur l'information de l'acquéreur de parts de société civile immobilière»

CONSIDERANT :

- le nombre croissant de sociétés civiles dont l'objet principal est l'acquisition et la gestion de biens immeubles,
- que ces sociétés civiles sont souvent constituées dans le cadre de l'organisation et de la gestion d'un patrimoine privé,
- que l'acquéreur de l'immeuble à travers les parts sociales doit pouvoir se procurer autant d'informations que l'acquéreur de l'immeuble en direct,
- aussi que la tenue d'une comptabilité n'est pas expressément obligatoire pour la société civile et qu'il est souvent difficile de déterminer l'étendue de ses engagements ainsi que la valeur des parts sociales,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que le législateur introduise dans la cession de parts sociales de société civile, dont l'objet principal est l'acquisition et la gestion de biens immeubles, les moyens d'information nécessaires pour que l'acquisition de l'immeuble à travers les parts sociales bénéficie de la sécurité de l'acquisition de l'immeuble en direct et pour que le cessionnaire des parts sociales dispose d'une image fidèle de la situation active et passive de la société.

Première commission – 5^e Proposition

«Sur la tenue obligatoire d'un registre des associés de la société civile»

CONSIDERANT :

- que l'établissement d'une origine de propriété de parts acquises dans une société civile revêt une importance au moins aussi grande pour le cessionnaire que l'établissement de l'origine de propriété des biens immeubles susceptibles de dépendre de l'actif de la société,
- que la tenue d'un registre des associés serait de nature à faciliter l'établissement de l'origine de propriété des parts acquises,
- que l'article 51 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, applicable aux sociétés civiles, détermine les modalités de la tenue d'un

registre des associés, lorsque ce registre a été prévu par les statuts,

- que ce registre est obligatoirement tenu lorsque les statuts stipulent que la cession des parts sociales peut être rendue opposable à la société par transfert dans ses registres,
- que ce registre n'a pas été rendu obligatoire en toute hypothèse,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que la tenue d'un registre des associés de la société civile soit rendue obligatoire en toute hypothèse.

Deuxième commission

Investissement et valorisation

Président : Bernard DUMAS
Rapporteur : Marc-Henri LOUVEL

1^{re} Proposition

«Sur la fiscalité des plus-values après l'extinction du bail à construction»

CONSIDERANT :

- qu'il y a lieu d'inciter les personnes privées propriétaires de terrains à bâtir à consentir des baux à construction pour permettre aux constructeurs de s'exonérer d'une charge foncière parfois inutile dans le cadre de leur activité et aux propriétaires fonciers de valoriser, à terme, leur patrimoine,
- que la détermination de la plus-value imposable au nom du bailleur en cas de vente de l'immeuble, après l'extinction du bail à construction, s'effectue en dissociant le prix du terrain et le prix des constructions,
- qu'à l'extinction du bail, la valeur fiscale des constructions pour le calcul des plus-values est le montant de l'indemnité éventuelle versée par le bailleur, et une valeur nulle si les constructions lui adviennent gratuitement,
- que le prix de revient de ces constructions constitue par principe, à l'issue du bail, un revenu foncier imposable entre les mains du bailleur,
- que le prix du bail est constitué de deux éléments : le loyer en numéraire et/ou la remise des constructions au bailleur à l'extinction du bail avec ou sans indemnité,
- qu'en conséquence, économiquement le bailleur a financé les constructions, leur coût étant payé pendant la durée du bail en compensation des loyers complémentaires qu'il aurait pu percevoir,
- que le bailleur ne peut raisonnablement être imposé deux fois sur la valeur des constructions : une fois au titre des revenus fonciers au terme du bail et une fois au titre des plus-values lors de leur cession ultérieure,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que pour l'application de l'article 150 H du Code Général des Impôts, la valeur des constructions, au jour de l'accession, soit leur prix de revient ou le montant de l'indemnité versée par le bailleur si elle est supérieure.

Deuxième commission – 2^e Proposition

«Sur le bail à réhabilitation»

CONSIDERANT :

- que la finalité du bail à réhabilitation est d'associer les propriétaires privés à la production d'immeubles sociaux, pour la mise à disposition de locaux d'habitation au profit de personnes défavorisées,
- que cette association est nécessaire pour, d'une part, revitaliser les centres anciens de nos villes et l'habitat en milieu rural et, d'autre part, favoriser la mixité sociale en milieu urbain,
- qu'à l'issue du bail, le preneur à réhabilitation a l'obligation de reloger les locataires, à moins que le propriétaire de l'immeuble ne poursuive les contrats en cours,
- que cette obligation pesant sur le preneur constitue un frein incontestable au développement du bail à réhabilitation,
- qu'aucune mesure fiscale n'a été instituée pour inciter le propriétaire à poursuivre les contrats de location en cours,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que la fiscalité applicable aux travaux d'amélioration effectués par le preneur soit étendue à tous les travaux qu'il a effectués quelle qu'en soit la nature dès lors que le propriétaire s'est engagé lors de la conclusion du bail à réhabilitation à poursuivre les contrats en cours au jour de son extinction pour une durée de six années à compter de cette date.

Deuxième commission – 3^e Proposition

«Sur l'égalité de traitement fiscal entre les différents baux constitutifs de droits réels»

CONSIDERANT :

- que le bailleur à construction, imposé dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'une mesure d'assouplissement ou d'exonération dès lors que les immeubles édifiés par le preneur lui adviennent gratuitement à l'expiration du bail, si ce dernier a une durée soit comprise entre 18 et 30 ans, soit supérieure à 30 ans,
- que le bailleur emphytéotique et le bailleur à réhabilitation ne profitent pas de ces assouplissement et exonération, même lorsque l'emphytéote ou le preneur à bail à réhabilitation contracte l'obligation d'effectuer des travaux de construction, reconstruction, et agrandissements au sens de l'article 31-I-1°-b du Code Général des Impôts,
- qu'aucun fondement n'explique cette distorsion,
- qu'il est incitatif pour le bailleur emphytéotique et à réhabilitation de conclure des baux d'une durée supérieure à 18 ans dès lors que le revenu foncier procuré par le retour gratuit de ces travaux bénéficiera d'un abattement ou d'une exonération,
- que, dans cette hypothèse, il doit être tenu compte du prix de revient des constructions et non de leur valeur vénale,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que le revenu brut foncier, correspondant à la valeur des constructions, reconstructions ou agrandissements remis gratuitement au bailleur emphytéotique ou à réhabilitation, soit égal au prix de revient de ces constructions, reconstructions ou agrandissements, sous déduction d'une décote égale à 8 % par année de bail au-delà de la dix-huitième ;
- Que la remise de ces constructions, reconstructions ou agrandissements au bailleur emphytéotique ou à réhabilitation ne donne lieu à aucune imposition lorsque la durée du bail est au moins égale à trente ans.

Deuxième commission – 4^e Proposition

«Sur la procédure de saisie immobilière»

CONSIDERANT :

- que la procédure actuelle de saisie immobilière n'aboutit qu'à satisfaire les intérêts du créancier poursuivant,
- que cette procédure qui se déroule exclusivement devant le Tribunal est traumatisante et ressentie comme humiliante par le débiteur malheureux,
- que si l'obtention d'un juste prix peut être de l'intérêt du créancier sur lequel pèse la menace de voir la commission de surendettement recommander la réduction du solde restant dû sur sa créance après la vente forcée en application de l'article L.331-7-4° du Code de la Consommation, elle est essentiellement de l'intérêt du débiteur,
- que cet objectif ne peut pas être atteint en laissant entre les mains du créancier poursuivant le déroulement de la procédure et la fixation de la mise à prix,
- qu'il est souhaitable que cette procédure soit plus orientée vers la possibilité d'un règlement amiable des difficultés du débiteur que vers la satisfaction des seuls intérêts du créancier,
- que le marché des ventes sur saisie est un marché de professionnels ; que l'on ne pourra y attirer les particuliers qu'à la condition de les rassurer quant à la qualité du droit de propriété qui leur sera transmis,
- qu'à tous ces égards, la procédure existant en droit Alsacien Mosellan se révèle être efficace,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que soit mise en œuvre une réforme de la procédure de saisie immobilière s'inspirant de la procédure existant en droit Alsacien Mosellan.

Deuxième commission – 5^e Proposition

«Sur la taxe de publicité foncière»

CONSIDERANT :

- que la Taxe de Publicité Foncière grève les inscriptions d'hypothèque conventionnelle mais non les inscriptions de privilège,
- que cette taxe met ainsi dans des situations fiscales différentes des investisseurs qui réalisent le même projet économique,
- que cette différence est particulièrement sensible en matière de vente en état futur d'achèvement et de contrat de construction de maison individuelle,
- que cette disparité de traitement fiscal génère une disparité de traitement civil,
- en effet que l'existence de cette taxe par le surcoût qu'elle génère, pousse l'investisseur à se tourner vers des garanties de substitution apparemment moins onéreuses, le privant ainsi du bénéfice de l'article 2209 du Code civil,
- que ces garanties de substitution sont des garanties occultes alors que l'hypothèque fait l'objet d'une publicité dans un fichier accessible à tout intéressé,
- que la prévention des situations de surendettement ne peut être assurée qu'à la condition d'avoir la possibilité de connaître l'ensemble des engagements financiers de l'emprunteur,
- que seul le fichier immobilier, à condition d'être exhaustif, permet d'avoir cette connaissance,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que les inscriptions d'hypothèque conventionnelle soient exonérées de taxe de publicité foncière.

Troisième commission **Investissement immobilier et rapports locatifs**

Président : Eric DURAND
Rapporteur : Jacques COMBRET

1^{re} Proposition

«Sur l'amélioration des garanties de paiement du bailleur dans les baux d'habitation»

CONSIDERANT :

- que le bailleur privé, à côté des organismes sociaux, joue un rôle irremplaçable pour le logement des personnes à faibles ressources, notamment dans les centres anciens des villes et dans les zones rurales,
- que, dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire et afin d'assurer une meilleure cohésion sociale, le maintien et le développement d'un parc social privé doivent être encouragés,
- que le bailleur privé ne peut toutefois se substituer au devoir naturel de solidarité envers les plus démunis et les plus faibles incombant à la collectivité,
- que la protection du bailleur, proposant un logement conforme aux normes (actuellement celles du décret du 6 mars 1987), serait améliorée s'il lui était accordé de meilleures garanties de paiement lorsque le locataire perçoit une aide publique ; que, corrélativement, celle du locataire serait renforcée, un bailleur sécurisé étant moins réticent à louer à un locataire ayant de faibles ressources,
- que, dans cet esprit, une généralisation du système du tiers payant en vigueur pour l'APL est souhaitable,
- qu'ainsi serait favorisée la diminution des procédures contentieuses et notamment des expulsions dont le mécanisme est à la fois injuste, inefficace et dépassé tant pour le propriétaire que pour le locataire,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- La généralisation au profit de tout bailleur privé louant un logement conforme aux normes, du système du tiers payant déjà en vigueur pour l'APL, à toutes les aides publiques au logement pouvant être versées au locataire.

Troisième commission – 2^e Proposition **«Sur le droit de préemption du locataire»** **(article 10 loi du 31 décembre 1975)**

CONSIDERANT :

- que le droit de préemption accordé au locataire par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 avait été instauré à une époque où il n'existait pas d'autre droit de préemption à son profit,
- que ce texte a fait l'objet de modifications législatives successives et ponctuelles, notamment en 1980 avec l'extension relative aux ventes groupées, ou en 1982 avec l'introduction de la notion de subdivision qui s'est révélée depuis une source d'incertitudes et de conflits,
- que cette notion de subdivision ne devrait concerner que les ventes par lots consécutives à une première vente en bloc, seul cas où la protection du locataire méritait d'être améliorée,
- que, par ailleurs, depuis 1982, les Pouvoirs Publics ont laissé subsister le décret d'application du 30 juin 1977 dont l'inadaptation au texte actuel entraîne une source supplémentaire de difficultés,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que soit précisé et limité le champ d'application du droit de préemption régi par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 en tant qu'il fait allusion à la subdivision de lots,
- Qu'un décret d'application vienne modifier celui du 30 juin 1977 afin de le mettre en harmonie avec la loi.

Troisième commission – 3^e Proposition «Sur le champ d'application du décret du 30 septembre 1953»

CONSIDERANT :

- que les critiques régulièrement adressées au régime du décret du 30 septembre 1953, portant statut des baux commerciaux, concernent principalement son champ d'application, le plafonnement des loyers et le mode de calcul de l'indemnité d'éviction,
- que bien que la comparaison avec ce qui se passe chez nos voisins européens fasse apparaître l'originalité de notre système, il n'a jamais été démontré qu'il était notoirement moins bon,
- qu'aucune des tentatives de réforme globale de ce décret n'a pu jusqu'à présent aboutir, le plan PME présenté par le Gouvernement en 1995 l'écartant d'ailleurs clairement,
- que, par contre, une réforme limitée portant sur son champ d'application peut être proposée, constituant ainsi une première étape vers un rapprochement des législations européennes,
- qu'en effet, si une protection se justifie pour le commerçant, l'industriel ou l'artisan dont la clientèle est essentiellement liée à la localisation géographique de son activité, l'inadaptation du régime en vigueur aux autres situations apparaît plus que jamais évidente, par exemple en matière de locations à usage de bureaux,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que le champ d'application du décret du 30 septembre 1953 soit revu et adapté pour en exclure notamment les bureaux et le limiter aux seules activités commerciales, industrielles ou artisanales pour lesquelles le rapport direct avec « les chalandes » est une condition essentielle de la constitution d'une clientèle.

Troisième commission – 4^e Proposition

«Sur le projet de loi relatif au statut des baux professionnels»

CONSIDERANT :

- que, dans l'immense majorité des cas, le régime de liberté contractuelle qui caractérisait les baux professionnels donnait satisfaction ainsi qu'en témoigne une jurisprudence établie et peu abondante,
- qu'avec l'introduction, par la loi du 6 juillet 1989, d'un embryon de statut, des difficultés sont apparues notamment en raison de l'absence de délimitation de son champ d'application,
- que si, pour compléter le dispositif existant, il peut se concevoir la mise en place d'un régime protecteur limité, il serait toutefois regrettable d'instaurer un nouveau statut trop contraignant alors qu'une forte tendance réclame parallèlement la limitation du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 notamment en excluant les bureaux,
- qu'il n'existe à l'heure actuelle aucune définition du «professionnel» et que nombre de professions difficiles à qualifier apparaissent régulièrement dans un marché très évolutif du travail et de l'emploi ; qu'il est donc indispensable de définir à qui s'appliquera le statut d'ordre public, prévu comme devant être présenté prochainement au Parlement, afin d'éviter une nouvelle source de contentieux encombrant inutilement les tribunaux à un moment où il est question de rendre la justice plus rapide et plus efficace,
- par ailleurs que la création d'un droit de préemption par le législateur repose soit sur des considérations d'intérêt public (droit de préemption urbain) soit sur la nécessité de protéger des intérêts privés supérieurs tels que le droit au logement (droit de préemption du locataire d'habitation),
- que, si le législateur estime que tel est le cas pour le professionnel, la transposition systématique des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'est pas adaptée,
- enfin, que la création d'un droit de préemption, tel que prévu par le projet de loi, ne peut qu'introduire un facteur supplémentaire de blocage du marché immobilier susceptible d'inciter nombre de propriétaires à refuser de louer à des «professionnels»,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que le législateur définisse le terme «professionnel» afin de délimiter le champ d'application du statut qu'il veut mettre en place.
- Que le droit de préemption tel que figurant dans le projet de loi soit purement et simplement retiré.

Troisième commission – 5^e Proposition

«Sur les usages locaux en matière de congé de bail commercial»

CONSIDERANT :

- qu'à l'heure européenne et à l'aube du XXI^e siècle, la libre circulation des biens et des personnes est devenue une réalité,
- qu'il est actuellement difficile de connaître avec certitude quels sont les usages des lieux, ceux-ci étant souvent oubliés et la plupart des recueils d'usages locaux n'ayant plus été réédités depuis de longues années,
- qu'en matière de congé, pour les baux commerciaux, l'article 5 du décret du 30 septembre 1953 dispose notamment dans son alinéa1: «par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent décret ne cessent que par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance»,
- qu'au nom de la sécurité juridique, la règle applicable doit être uniforme sur l'ensemble du territoire national,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que l'article 5 du décret du 30 septembre 1953 soit modifié afin d'y supprimer toute référence aux usages locaux.

Quatrième commission

Investissement et fiscalité

Président : Philippe BAILLY
Rapporteurs : Jean-Eric GARONNAIRE,
Dominique NAZ

1^{re} Proposition

«Sur la définition fiscale de l'achèvement et de sa preuve»

CONSIDERANT :

- que l'article 258 de l'annexe II au CGI prévoit qu'un immeuble est réputé achevé lorsqu'il est habitable ou utilisable ou lorsqu'il est occupé même partiellement,
- que la déclaration d'achèvement des travaux, prévue par le Code de l'Urbanisme, ne peut constituer la preuve de la date de cet achèvement,
- que l'habitabilité est une notion de pur fait entraînant une impossibilité pratique de déterminer avec certitude le point de départ du délai de cinq ans prévu par l'article 257-7°-2 du CGI qui définit le champ d'application de la TVA applicable aux mutations d'immeubles bâtis,
- que cette notion d'habitabilité conduit la jurisprudence à des solutions souvent proches de celles retenues pour l'application de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- que l'absence de critère objectif génère une abondante jurisprudence aux solutions parfois contradictoires, notamment selon la nature individuelle ou collective de l'immeuble,
- que par ailleurs le critère de l'occupation utilisé par l'article 258 permet de considérer un immeuble comme fiscalement achevé, alors même qu'il ne le serait pas effectivement,
- que cette définition fiscale de l'achèvement rend très difficile la preuve de sa date exacte et conduit en conséquence à une grande insécurité en ce qui concerne la détermination du régime fiscal de la revente,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que le point de départ du délai de 5 ans de l'article 257-7°-2 du CGI soit constitué par la date figurant sur une attestation susceptible d'être délivrée par un architecte ou un agréé en architecture certifiant l'achèvement soit au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation soit en conformité avec la convention des parties lorsque celle-ci ne se réfère pas à cet achèvement ;
- Qu'à défaut seulement d'une telle attestation, il soit fait application du critère de l'habitabilité déjà retenu par l'article 258 de l'annexe II au CGI tel qu'il est actuellement appliqué par la jurisprudence ;
- Et qu'en toute hypothèse, le texte de cet article soit modifié pour supprimer le critère de l'occupation.

Quatrième commission – 2^e Proposition
«Sur la valeur vénale comme base taxable

au titre de la TVA (article 266-2-b du CGI)»

CONSIDERANT :

- que l'article 266-2-b du CGI, qui définit la base d'imposition de la TVA immobilière, permet aux services fiscaux de substituer au prix exprimé la valeur vénale réelle de l'immeuble cédé à titre onéreux,
- que la TVA immobilière n'est qu'un régime particulier de la TVA de droit commun,
- que cette TVA de droit commun est un impôt à caractère « économique » taxant le chiffre d'affaires effectivement réalisé, sans possibilité pour l'Administration de rectifier le prix exprimé,
- qu'au surplus, cette faculté de substituer la valeur vénale au prix exprimé, prévue par l'article 266-2-b du CGI, est contraire aux principes posés par la Sixième Directive TVA,
- qu'en effet cette Directive retient comme seule base taxable le chiffre d'affaires réalisé (article 11) et qu'elle ne permet de déroger à ce principe que dans un but de simplification de perception de l'impôt ou de lutte contre la fraude ou l'évasion fiscales (article 27),
- que cet article 266-2-b du CGI ne répond manifestement pas à un souci de simplification en raison, au contraire, des litiges qu'il suscite,
- qu'en outre cet article donne à l'Administration une possibilité de taxation systématique, créant ainsi de fait une présomption de mauvaise foi du contribuable, contraire au principe général de bonne foi prévu par la loi,
- que ce mécanisme présente ainsi un caractère disproportionné par rapport à son objectif (lutte contre la fraude fiscale) le rendant condamnable par la Cour de Justice des communautés européennes,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que la faculté accordée à l'Administration par l'article 266-2-b du CGI de substituer la valeur vénale réelle au prix exprimé, soit supprimée, revenant ainsi au principe de la TVA de droit commun.

Quatrième commission – 3^e Proposition

«Sur la nécessaire réforme des droits d'enregistrement, sur l'extension du champ d'application de la TVA immobilière»

CONSIDERANT :

- que les droits d'enregistrement, impôt issu des droits féodaux, constituent en fait une imposition du capital,
- Considérant que les taux pratiqués en France sont nettement plus élevés que ceux de nos principaux partenaires économiques, notamment en matière d'immobilier d'entreprise,
- que ces taux élevés sont un véritable frein à la mutation des biens tant au plan national qu'à l'égard des investisseurs étrangers,
- que ces droits totalement inadaptés à une économie fondée sur la libre circulation des biens et des personnes, sont rendus d'autant plus insupportables en période d'inflation durablement maîtrisée,
- que ce niveau élevé d'imposition génère en pratique de nombreuses constructions juridiques compliquées et souvent inadaptées, dans le but d'alléger la charge fiscale,
- que le champ d'application des droits d'enregistrement a déjà été sensiblement réduit par l'instauration du régime de la TVA pour les mutations d'immeubles neufs,
- que ce régime de TVA adopté par l'ensemble des pays de la Communauté Européenne est un impôt moderne et neutre, tout du moins pour les assujettis,
- qu'il résulte de la 6^e Directive une possibilité pour les états membres d'offrir à leurs assujettis une faculté d'option à la TVA pour toutes les mutations d'immeubles sans aucune limitation fondée sur le nombre de mutations ou l'ancienneté de l'immeuble,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que l'imposition des mutations immobilières au titre des droits d'enregistrement soit simplifiée et allégée, par l'instauration d'un taux maximum de 4,8 %,
- Et qu'en toute hypothèse toutes les acquisitions d'immeubles, autres qu'à usage d'habitation, réalisées par des assujettis puissent, sur option, être soumises à la TVA.

Quatrième commission – 4^e Proposition

«Sur la pérennisation de l'amortissement Périssol»

CONSIDERANT :

- que l'article 29 de la loi du 12 avril 1996 a institué un régime facultatif d'amortissement des logements locatifs neufs,
- que ce nouveau régime constitue une réforme fondamentale de la fiscalité applicable à l'investissement immobilier locatif,
- que cette réforme a le mérite de reconnaître le rôle économique et social essentiel du bailleur privé,
- que les dispositions de ce nouveau régime offrent un cadre fiscal cohérent et équilibré, compte tenu du caractère excessif des nombreux impôts et taxes que ce bailleur supporte par ailleurs,
- toutefois que cette réforme revêt un caractère temporaire alors que maints rapports officiels dénoncent l'abus de mesures conjoncturelles et de court terme en raison de leurs effets pervers,
- en outre que ce nouveau régime n'est applicable qu'aux immeubles neufs générant ainsi une distorsion injustifiée entre deux secteurs (neuf et ancien) d'un même marché,
- que le Code Général des Impôts (en son article 31-c) intègre tant pour le neuf que pour l'ancien, la notion d'amortissement à travers la déduction forfaitaire applicable aux revenus fonciers, dont le taux actuel est notoirement insuffisant,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que le nouveau dispositif d'amortissement des logements locatifs neufs soit pérennisé sur la base, pour l'essentiel, des dispositions actuelles,
- Et que ce régime soit également étendu aux logements locatifs anciens répondant aux normes de confort, éventuellement avec un taux d'amortissement linéaire.

Quatrième commission – 5^e Proposition

«Sur la taxe de 3% (article 990 D et suiv. du CGI)»

CONSIDERANT :

- que la taxe de 3 % sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par des personnes morales ne visait à l'origine que les sociétés établies dans des territoires à fiscalité privilégiée,
- que pour répondre à la jurisprudence qui avait qualifié cette taxe de discriminatoire, le Législateur a décidé que les articles 990 D et suivants du Code Général des Impôts auraient désormais vocation à s'appliquer à l'ensemble des sociétés, quel que soit le lieu d'implantation de leur siège social, c'est-à-dire aussi bien aux sociétés françaises qu'étrangères,
- que les sociétés qui ne sont pas établies dans des territoires à fiscalité privilégiée et notamment les sociétés françaises doivent, pour être exonérées de cette taxe, selon le cas, souscrire un engagement spécifique au plus tard lors de l'acquisition ou communiquer tous les ans à l'Administration au plus tard le 15 mai une déclaration spécifique,
- qu'en l'état actuel des textes, rien ne permet au contribuable de bonne foi qui n'a pas pu respecter les délais impartis de réparer

son omission pour le passé,

- que cette situation est particulièrement choquante, notamment pour les sociétés qui ont procédé à un investissement immobilier en France à une époque où cette taxe de 3 % n'existait pas,

LE 93^e CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

- Que les personnes morales qui ont leur siège en France, ou dans un pays ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ou une convention comportant une clause d'égalité de traitement, soient exonérées de la taxe de 3 % si elles sont en mesure de communiquer à l'Administration fiscale, lorsque celle-ci en fait la demande, les renseignements énoncés par l'article 990 E.