



PROPOSITIONS DU NOTARIAT

AUX CANDIDATS À LA PRÉSIDENTENCE DE LA RÉPUBLIQUE

2017

**L'ÉTAT AU CŒUR DES
ÉCHANGES NUMÉRIQUES**
PAGES 06-09

LES FAMILLES
PAGES 10-13

**L'ENTREPRISE ET
L'ENTREPRENEUR**
PAGES 14-18

L'IMMOBILIER
PAGES 19-25

**LES COLLECTIVITÉS
PUBLIQUES**
PAGES 26-27

LA SOCIÉTÉ CIVILE
PAGES 28-30

Une ambition authentique

**Il appartient à un corps
d'officiers publics de s'adresser
aux candidats à la présidence
de la République, de leur parler**

**du quotidien des Français, des enjeux économiques,
du rayonnement du système de droit continental.**

La présence du notaire sur tout le territoire favorise un accompagnement des temps forts de la vie des concitoyens lors de plus de vingt millions de rendez-vous chaque année et un engagement social scientifique au-delà de nos frontières.

C'est un devoir des délégataires de la puissance publique de porter cette parole.

Cette voix collective doit s'élever pour apporter sa pierre à l'édifice loin de l'anecdotique, du subjectif et de l'intérêt égoïste.

Il s'agit de présenter des propositions et des solutions pour favoriser l'émergence de voies d'améliorations techniques afin d'éclairer cette quête d'un avenir meilleur d'une manière prospective sur des thèmes de société :

**LE NUMÉRIQUE, LES FAMILLES, L'ENTREPRISE,
L'IMMOBILIER, LES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES,
LA SOCIÉTÉ CIVILE.**

La justice non contentieuse à l'écoute des citoyens

Interface entre l'intérêt général et les intérêts particuliers, le notaire est un observateur privilégié des évolutions de la société

par sa fonction et son maillage territorial : une analyse des problèmes qui lui sont soumis par les citoyens, les entreprises, les collectivités, ainsi qu'une application pratique du droit en font le garant de l'impartialité et du bon fonctionnement de l'État. L'authenticité que le notaire confère sécurise la vie contractuelle, dans le respect de l'ordre public. La valeur ajoutée de son conseil, de sa déontologie et de sa responsabilité le distingue des autres professionnels du droit.

Le notaire est également source de droit, par les propositions annuelles qu'il formule, dans le cadre de ses congrès, inspirant ainsi le législateur.

UN ACTEUR DE PAIX SOCIALE

Le notaire, en conférant l'authenticité aux actes qu'il reçoit pour les citoyens, participe à la paix sociale.

En effet, la souveraineté de l'acte notarié est le fruit de sa forme authentique qui lui confère l'efficacité. Par son action, le notaire assure l'effectivité de la volonté qui s'y exprime.

Une exécution rapide et complète des contrats est la marque de l'officier public.

La mission du notaire englobe huit fonctions indissociables pour accéder à la sécurité économique et juridique :

- le conseil ;
- l'application et la vérification des règles de police ;
- la rédaction des actes ;
- la certification de l'identité des parties, de la date, du lieu ;
- la conservation des données ;
- l'assurance ;
- la sécurisation des mouvements financiers ;
- le calcul des droits de mutation à titre gratuit et à titre onéreux, l'impôt sur les plus-values et leur paiement à l'État.

Les citoyens savent reconnaître au notaire, garant de l'ordre public, ses qualités de juriste de l'amiable, facilement accessible, et ses compétences en matière de conseil.

UN RELAIS DE L'ÉTAT, AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET DE LA SÉCURITÉ JURIDIQUE

La fonction première du droit ne réside pas dans le contentieux. Le premier objectif du droit est d'assurer la pérennité et la sécurité des relations juridiques dans la confiance.

Témoin de proximité, le notaire a une parfaite connaissance des besoins spécifiques de chacune des régions et des particularismes locaux. Parfois, la pratique notariale est source d'inspiration du législateur en lui proposant des solutions et des concepts juridiques nouveaux.

Ainsi, le bilan de plus de cent dix congrès exprime les volontés suivantes :

- Répondre aux attentes tant des particuliers dans leur vie familiale que des chefs d'entreprise ainsi qu'aux demandes de conseils des collectivités locales ;
- Incarner la sécurité juridique face à une réglementation de plus en plus complexe ;
- Promouvoir la simplification du droit en le rendant plus cohérent, adapté à notre modernité et accessible à tous.

Si le congrès des notaires apporte chaque année une telle contribution, c'est pour faire connaître à ceux qui pensent les besoins de ceux qui agissent et faire connaître à ceux qui agissent les raisons de ceux qui pensent.

UN ACTEUR ENGAGÉ SUR LE PLAN INTERNATIONAL

Sur le plan international, le notariat œuvre à la promotion du droit continental. Il est présent dans 22 pays de l'Union européenne et dans 86 États, soit plus des deux tiers de la population mondiale. Les actions internationales du notariat français sont étendues dans leur objectif :

- améliorer la situation juridique des populations des pays en développement par la sécurisation du foncier en dotant les citoyens de ces pays d'un cadastre, de titres de propriété fiables ;
- doter les enfants d'un état-civil, dans certains pays africains, en partenariat avec les États concernés ; cette action humanitaire permet de lutter contre l'exploitation des jeunes non identifiés, car inscrits sur aucun registre ;
- contribuer à la formation des notaires et autres juristes pour promouvoir des États de droit.

Sollicité par de nombreux gouvernements pour apporter son expertise dans le secteur foncier et, plus largement, pour partager ses compétences juridiques, le notariat est engagé dans de multiples actions à travers le monde : échanges, formations, jumelages, partenariats, manifestations communes.

De plus en plus d'États sont conscients qu'une justice fiable, une traçabilité des droits fonciers et immobiliers et des transactions sécurisées, encadrées par le droit de tradition continentale, sont des moteurs de croissance économique pour les populations locales et facilitent les investissements.



L'ÉTAT AU CŒUR DES ÉCHANGES NUMÉRIQUES

Identification numérique

Si la loi pour une République numérique évoque le numérique dans les aspects de la vie quotidienne des citoyens, des entreprises, des territoires et des services publics, elle constitue une succession de constats.

Ce sont les acteurs de terrain qui proposent ou parfois même bousculent une hiérarchie des normes.

En pensant traiter de la donnée publique au travers de l'*open data*, de la donnée de recherche avec l'économie du savoir ou de la donnée personnelle par la consécration de droits opérationnels au service de la protection de l'identité numérique, l'anticipation n'existe pas.

Pourtant, dans le cadre des évolutions technologiques et particulièrement le développement de la *blockchain*, un acteur de confiance chargé de sécuriser les échanges est d'autant plus nécessaire.

Plus encore, il convient de rendre l'identification numérique disponible à tous les usagers qui souhaitent trouver, dans les échanges dématérialisés, le même niveau de sécurité et de fiabilité que dans les échanges traditionnels.

La transposition de la valeur ajoutée notariale dans le domaine numérique,

sans aucune dégradation, répond à cette nécessité.

Le notaire est un acteur de confiance par sa parfaite maîtrise des systèmes d'information dématérialisés au profit des citoyens et des services de l'État, l'exprimant par la création de l'acte authentique électronique et la conservation des données numériques.

Le notaire garantit, dans le numérique, les fonctions indissociables de l'authenticité : le conseil, l'application et la vérification des règles de police, la rédaction des actes et leur conservation, la sécurisation des flux financiers, l'assurance, la certification de la date et de la signature ainsi que la collecte, pour le compte de l'État, des droits de mutation et des plus-values.



LE NOTARIAT PROPOSE

DE METTRE EN PLACE, EN PARTENARIAT AVEC L'ÉTAT, L'IDENTIFICATION NUMÉRIQUE CERTIFIÉE GRÂCE À LA FIABILITÉ TECHNIQUE ET À LA SÉCURITÉ QU'IL OFFRE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.

Dématérialisation des échanges numériques

Avant même le développement du numérique, le notariat a toujours été inscrit, en sa qualité de délégataire de puissance publique et avec les responsabilités qui sont les siennes, dans un accompagnement sécurisé, nécessaire à la politique de l'État pour le développement de son *open data*.

La mise à disposition et la diffusion publique des données de référence en vue de faciliter leur réutilisation constituent une mission de service public relevant de l'État. Les autorités administratives concourent à cette mission ainsi que tout délégataire de service public.

Le notariat assure la présence de l'État français au cœur des échanges numériques :

- Il garantit à l'État l'application et la vérification des règles de police (lutte

contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, droits de préemption, règles sanitaires, etc.) ;

- Il est également responsable de la collecte, pour le compte de l'État, des impôts et taxes liés aux transactions réalisées par les citoyens.



LE NOTARIAT PROPOSE

DE POURSUIVRE AVEC L'ÉTAT LA DÉMATÉRIALISATION DE SES SERVICES POUR EN FACILITER L'ACCÈS AUX ENTREPRISES, AUX PARTICULIERS, AUX COLLECTIVITÉS PUBLIQUES AINSI QU'aux AUTORITÉS JUDICIAIRES.

Sécurité numérique par l'officier public : la *blockchain* notariale

La révolution numérique affecte les métiers traditionnels dans tous les secteurs d'activité.

Le défi numérique est de conjuguer sécurité, fiabilité, traçabilité des échanges et conservation des données.

L'incontestabilité numérique doit procéder d'une autorité publique.

Le notaire a déjà anticipé cette révolution digitale et mis en place des outils alliant confiance et sécurité dont il est le vecteur au nom de l'État.

Cette mission notariale de service public pourrait être déployée dans des domaines très variés :

- le logement (immatriculation des copropriétés, carnet numérique de suivi et d'entretien du bâtiment, etc.) ;
- la création et la reprise d'entreprise ;
- le mandat de protection future ;
- et tout autre domaine lié à la personne ou à ses biens.



LE NOTARIAT PROPOSE

DE GARANTIR L'EXACTITUDE DES INFORMATIONS, DANS TOUS DOMAINES JUGÉS UTILES PAR L'ÉTAT, CONSTITUANT AINSI LA *BLOCKCHAIN* NOTARIALE, TANT POUR LES POUVOIRS PUBLICS QUE POUR LES UTILISATEURS.



LES FAMILLES

Sécuriser la séparation des couples

Le législateur a fait le choix d'un démariage par contrat, sans l'intervention du juge.

Sauf cette situation du divorce par consentement mutuel, la procédure de divorce est soumise, en fonction de l'appréciation des tribunaux, à un aléa quant aux modalités de détermination de la prestation compensatoire.

Cet aléa rend souvent imprévisibles les conséquences financières d'un divorce.

Les époux qui le souhaitent devraient pouvoir, dans le contrat de mariage, avec les conseils de l'officier public, déterminer une méthode de calcul de la prestation compensatoire qui serait due en cas de divorce.

Il en est de même pour les couples pacsés, pour lesquels, lors de la séparation, il n'y a pas de contrôle judiciaire automatique des conditions personnelles et patrimoniales de la rupture.



LE NOTARIAT PROPOSE

**DE CONTRACTUALISER, SÉCURISER
ET DÉJUDICARISER LA SÉPARATION
DES COUPLES EN ANTICIPANT LES
CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DE
CETTE DÉSUNION DANS LE CONTRAT
DE MARIAGE OU DANS LE CONTRAT
NOTARIÉ DE PACS.**

Favoriser la solidarité familiale

Réduire le coût fiscal de la séparation des couples

L'augmentation des désunions accroît les situations d'indivision, qui elles-mêmes favorisent l'émergence de contentieux encombrant les tribunaux.

Dans un but de simplification, l'État consent lui-même à autoriser des divorces par consentement mutuel sans la présence d'un juge.

Dans cette logique de simplification, il y a lieu de favoriser la « sortie » de l'indivision des couples désunis et d'organiser la liquidation du régime matrimonial et le partage à un moindre coût fiscal.

La loi du 29 juillet 2011 de finances rectificative pour 2011, qui a relevé le taux de partage de 1,10 à 2,50 %, a multiplié par deux le coût fiscal de la séparation des couples.

Or, le rôle de la fiscalité n'est pas d'instaurer une « double peine » en ajoutant au traumatisme de la séparation une taxation inadaptée mais, au contraire, d'accompagner et de favoriser leur dénouement.



LE NOTARIAT PROPOSE

DE RÉDUIRE LE DROIT DE PARTAGE EN CAS DE DIVORCE OU DE SÉPARATION D'UN COUPLE EN RAMENANT LE TAUX À 0,5 %.

1 2

La loi du 5 mars 2007 et l'ordonnance du 15 octobre 2015 portant simplification et modernisation du droit de la famille organisent la protection juridique des majeurs.

Toutefois, il n'existe aucune solution juridique et fiscale permettant d'affecter un patrimoine ou une fraction définie d'un patrimoine à la solidarité interne à une famille.

La création d'un fonds familial doté de la personnalité morale permettrait de pallier les difficultés liées à la dépendance.

Par ailleurs, planifier ses besoins de financement lorsqu'une personne n'est plus capable de gérer ses biens nécessite une protection particulière. Ce besoin de protection s'accroît, par exemple, au décès des parents d'une personne vulnérable.

Les mesures de protection telles que le mandat à effet posthume, le mandat de protection future ou les libéralités ne répondent qu'imparfaitement aux exigences de gestion de certains biens.

C'est pourquoi il apparaît opportun d'autoriser la constitution d'une fiducie de protection au bénéfice des personnes faisant l'objet d'une mesure de protection juridique.

Enfin, la mobilisation du foncier des seniors peut constituer un revenu complémentaire nécessaire.

Cependant, l'ordonnance du 23 mars 2006 relative aux sûretés a réservé aux seuls établissements de crédit le droit de consentir des prêts viagers hypothécaires. Or, le régime de ce prêt est 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.



LE NOTARIAT PROPOSE

- **DE CRÉER UN OUTIL DE SOLIDARITÉ FAMILIALE DÉNOMMÉ « LE FONDS FAMILIAL » QUI DISPOSERAIT DE LA PERSONNALITÉ MORALE ET D'UNE GOUVERNANCE FAMILIALE. IL POURRAIT RECUEILLIR UN PATRIMOINE QUE TOUT MEMBRE DE LA FAMILLE DÉCIDERAIT D'Y AFFECTER, EN BÉNÉFICIAIRE D'UNE NEUTRALITÉ FISCALE ;**
- **D'AUTORISER LA CONSTITUTION D'UNE FIDUCIE DE PROTECTION AU BÉNÉFICE DES PERSONNES FAISANT L'OBJET D'UNE MESURE DE PROTECTION JURIDIQUE ;**
- **QUE LA LOI AUTORISE LES PRÊTS VIAGERS HYPOTHÉCAIRES ENTRE PARTICULIERS.**

1 3



L'ENTREPRISE ET L'ENTREPRENEUR

Créer une société européenne

Le statut de société européenne *societas europaea* est entré en vigueur en 2004.

Des réflexions sont menées sur la société unipersonnelle professionnelle, mais des difficultés liées au contrôle soit des capitaux, soit de la capacité de l'associé unique freinent sa création.

Force est de constater qu'une personne morale ne peut se déplacer dans l'Union européenne sans contraintes fiscales.

Une telle personne morale n'existe pas en pratique.

Or, des chefs d'entreprise auraient besoin d'un outil de travail leur permettant de circuler librement lorsque leur activité les conduit à installer leur entreprise dans un autre État membre de l'Union européenne en étant identifiés sur le plan juridique et fiscal.



LE NOTARIAT PROPOSE

QUE SOIT CRÉÉE UNE VÉRITABLE SOCIÉTÉ DE L'UNION EUROPÉENNE, DISPOSANT D'UNE LIBRE MOBILITÉ AU SEIN DE L'UNION, EN TOUTE NEUTRALITÉ FISCALE.

Harmoniser les règles civiles et fiscales de la transmission d'entreprise

Sensibiliser les plus jeunes à la culture entrepreneuriale

Il y a une méconnaissance très nette des Français sur les mécanismes économiques de base.

Cette méconnaissance conduit à un manque d'esprit entrepreneurial.

Aussi, il y a lieu d'inverser cette tendance et de favoriser le développement d'une culture entrepreneuriale, facteur de croissance économique par le biais d'une pédagogie interactive.

Cette prise de conscience des fondamentaux doit commencer dès l'enseignement scolaire et s'accompagner d'une sensibilisation à l'entrepreneuriat, vecteur d'épanouissement, d'indépendance, de création de richesses et de lutte contre le chômage.

Par ailleurs, cette meilleure perception de l'entreprise sera de nature à faciliter le dialogue social.



LE NOTARIAT PROPOSE

QUE SOIENT INSÉRÉES DANS LES PROGRAMMES SCOLAIRES DES NOTIONS DE BASE DU FONCTIONNEMENT D'UNE ENTREPRISE POUR QU'EN FIN DE CURSUS LES JEUNES AIENT UNE BONNE CONNAISSANCE DE L'APPORT DE CELLE-CI DANS LA VIE ÉCONOMIQUE.

1 6

CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

En France, chaque année, 60 000 entreprises changent de mains (source : Medef).

Le notariat, en ses qualités d'observateur et de conseil auprès des chefs d'entreprise, connaît les enjeux de ces mutations en termes d'emplois, de communication de savoir-faire, du maintien de l'économie.

Cependant, les opérations de cessions d'entreprises manquent de fluidité. Les distorsions juridiques et fiscales des modes de transmission en sont une des causes.

Par ailleurs, trop de contraintes pèsent sur le vendeur comme sur le repreneur. C'est pourquoi le notariat alerte depuis de nombreuses années les pouvoirs publics sur la nécessité de faciliter les opérations de transmission, que ce soit

à titre onéreux ou à titre gratuit. Une unité de genre commande un socle de règles communes, pour les entreprises, quelle que soit la nature de l'activité.

L'adoption d'un régime primaire de toutes les cessions d'entreprises serait l'occasion d'harmoniser les règles de cession en rendant plus simples et plus performantes leurs garanties.



LE NOTARIAT PROPOSE

- **L'ASSUJETTISSEMENT DES FONDS DE COMMERCE, ARTISANAUX, LIBÉRAUX, RURAUX À UN SOCLE DE RÈGLES COMMUNES, DESTINÉ À ASSURER UN RÉGIME PRIMAIRE DE LA CESSION D'ENTREPRISE ET LES GARANTIES QUI L'ACCOMPAGNENT ;**
- **UNE HARMONISATION DU RÉGIME FISCAL DE TOUTE CESSION D'ENTREPRISE PAR UN TAUX UNIQUE.**

1 7

CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

Instaurer un « droit au rebond »

La France ne peut se passer du talent et de l'audace des entrepreneurs, créateurs de richesses et d'emplois. Cependant, entreprendre même avec beaucoup de compétences, n'exclut pas l'échec. Dans de nombreux pays, l'échec entrepreneurial est valorisé pour n'en retenir que les aspects positifs. L'échec devient alors une source d'expérience et de savoir.

En France, l'entrepreneur qui a connu un échec peine à retrouver la considération et les moyens financiers pour une nouvelle création. L'indicateur de la Banque de France marque d'un opprobre social les entrepreneurs qui ont échoué, sans distinguer selon qu'une erreur de gestion a eu lieu ou non.

Une des recommandations de la Commission européenne, le 12 mars 2014, est de donner une seconde chance aux entrepreneurs qui ont fait l'objet d'une mise en faillite, lesquels devraient être pleinement libérés de leurs dettes au-delà de trois ans.

Il faut reconnaître l'importance, pour le dynamisme économique et l'innovation, du « droit au rebond » pour les

entrepreneurs de bonne foi ayant subi un revers. Ainsi, Il est temps d'inverser ce processus et de préférer le « droit à une nouvelle chance » au « droit à l'oubli ».

Seul devrait être pris en compte le nouveau projet de l'entrepreneur, et non son échec passé.



LE NOTARIAT PROPOSE

QUE SOIT CRÉÉ UN VRAI « DROIT AU REBOND » POUR L'ENTREPRENEUR DE BONNE FOI AYANT ÉCHOUÉ, QUI SE CARACTÉRISERAIT :

- **PAR LA MISE EN PLACE, À L'INTÉRIEUR DU PÔLE FINANCEMENT DE BPIFRANCE, D'UN DISPOSITIF DÉDIÉ AU FINANCEMENT DES ENTREPRENEURS DE BONNE FOI AYANT SUBI UN OU PLUSIEURS ÉCHECS PROFESSIONNELS ;**
- **PAR UNE RÉDUCTION DES DÉLAIS ET MODALITÉS DE LIBÉRATION DES ENTREPRENEURS, TANT EN CE QUI CONCERNE LEURS DETTES QU'EN CE QUI CONCERNE LEUR MARQUAGE BANCAIRE.**



L'IMMOBILIER

Créer un électrochoc de la construction

Le temps de développement d'une opération immobilière – entre le moment où le promoteur trouve un terrain et le moment où il livre ses appartements – est presque identique à celui de la création d'une nouvelle voiture, voire d'un avion de ligne.

Ce constat montre un décalage incohérent si l'on s'en tient à la simplicité technologique d'un bâtiment par rapport à la construction d'une nouvelle voiture ou d'un avion.

Un choc est indispensable. Il s'agit d'un choc de simplification pragmatique.

En effet, l'empilement de mesures ou de normes qui s'ignorent les unes et les autres, parfois incompatibles entre elles, l'imprévisibilité maladroite du droit fiscal français, qui constitue un exemple unique et inquiétant au sein des démocraties occidentales, l'instabilité caricaturale du droit de l'urbanisme, réformé à de multiples reprises entre 2008 et 2015, suscitent des craintes chez les investisseurs et rendent la construction d'immeubles beaucoup trop complexe.



LE NOTARIAT PROPOSE

UN « ÉLECTROCHOC » DE L'IMMOBILIER CIBLÉ SUR QUINZE ZONES TENDUES, PAR :

- LA MISE EN PLACE D'UNE PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE DE MODIFICATION DES PLU ;
- LA RÉDUCTION D'UN MOIS DE LA PROCÉDURE D'INSTRUCTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE DE LOGEMENTS OU DE TRANSFORMATION EN LOGEMENTS, DÈS LORS QUE LE PERMIS A ÉTÉ DÉPOSÉ SOUS LA SIGNATURE D'UN ARCHITECTE ;
- L'EXONÉRATION DE TOUTES LES PLUS-VALUES EN CAS DE VENTE DE FONCIER À LA PUISSANCE PUBLIQUE OU À UN AMÉNAGEUR POUR UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ;
- LA RÉDUCTION D'UN MOIS DU DÉLAI DE RECOURS CONTRE LES PERMIS DE CONSTRUIRE DE LOGEMENTS OU DE TRANSFORMATION EN LOGEMENTS DÈS LORS QU'IL A ÉTÉ DÉPOSÉ SOUS LA SIGNATURE D'UN ARCHITECTE ;
- LA MISE EN PLACE D'UN CORPS DE MAGISTRATS ADMINISTRATIFS DÉDIÉ AU CONTENTIEUX DES PERMIS DE CONSTRUIRE ;
- LA POSSIBILITÉ DE PRONONCER CONTRE LES AUTEURS DE RECOURS ABUSIFS DES SANCTIONS À LA MESURE DES PRÉJUDICES ÉCONOMIQUES RÉELS EN RÉSULTANT ;
- LA LIMITATION DES SANCTIONS POUVANT ÊTRE PRONONCÉES POUR DES PERMIS DE CONSTRUIRE DE LOGEMENTS DÉCLARÉS IRRÉGULIERS, À DES INDEMNITÉS, SANS IMPACT SUR LA CONSTRUCTION ELLE-MÊME ;
- L'IMPOSSIBILITÉ DE DÉPOSER UNE REQUÊTE EN SUSPENSION DE TRAVAUX APRÈS L'EXPIRATION DU DÉLAI DE RECOURS CONTENTIEUX ;
- L'ADOPTION D'UNE TVA RÉDUITE ;
- LA SUPPRESSION DES CONTRAINTES DE CONSTRUCTION DE PLACES DE STATIONNEMENT ;
- ENFIN, L'APPLICATION DES RÈGLES « PERSONNE À MOBILITÉ RÉDUITE » À UN POURCENTAGE DES LOGEMENTS DE L'OPÉRATION, ET NON À LA TOTALITÉ DES LOGEMENTS.

Repenser l'accession à la propriété



LE NOTARIAT PROPOSE

La réduction des taux de crédit s'est faite au profit des prix de l'immobilier, qui ont augmenté.

Pour autant, il ne faut pas négliger la partie « assurance » liée à l'emprunt immobilier, qui représente un aspect sécuritaire du logement très important pour les couples et les familles.

Il est donc nécessaire d'identifier de nouvelles techniques juridiques et financières d'accession à la propriété.

- **QUE SOIENT LISTÉS LES OBSTACLES QUI S'OPPOSENT AU DÉVELOPPEMENT DE LA LOCATION-ACCESSION ET DU CRÉDIT-BAIL AU PROFIT DES PARTICULIERS ;**
- **QUE SOIENT REPRISES LES EXPÉRIENCES CONDUITES EN MATIÈRE DE DISSOCIATION DU FONCIER ET DU BÂTI OU DE DÉMEMBREMENT USUFRUIT/ NUE-PROPRIÉTÉ ;**
- **QUE SOIT DÉVELOPPÉ LE BAIL RÉEL IMMOBILIER, DONT L'EXISTENCE REPOSE SUR UNE DISSOCIATION DES DROITS SUR LE SOL ;**
- **QUE SOIENT REVUS LES CRITÈRES DE DISTRIBUTION DES AIDES À LA PROPRIÉTÉ POUR LES ADAPTER AUX BESOINS RÉELS ;**
- **QUE SOIENT MISES EN PLACE DE NOUVELLES TECHNIQUES DE FINANCEMENT, DE NOUVELLES MODALITÉS DE REMBOURSEMENT CONSTANT EN CAPITAL ET INTÉRÊTS DES EMPRUNTS BANCAIRES, EN RÉPARTISSANT MIEUX LA PÉRIODE D'AMORTISSEMENT DU CAPITAL, AMÉLIORANT AINSI LA MOBILITÉ DES PROPRIÉTAIRES.**

Promouvoir la retraite immobilière



LE NOTARIAT PROPOSE

Les retraités ne sont pas tous propriétaires de leur logement. Pour certains, leur pension est donc grevée d'une charge locative qui pèse sur leur budget.

Les organismes HLM (offices publics de l'habitat, entreprises sociales pour l'habitat, coopératives) accueillent près de 9,8 millions de Français.

Les ménages habitant les logements sociaux disposent en moyenne de revenus inférieurs d'environ 20 % à ceux des locataires du parc privé (source : Union sociale pour l'habitat).

Si les premiers ont besoin de sécuriser leur avenir en termes de logement, les seconds ont vocation à faciliter l'accession à la propriété et à se désengager pour mieux réinvestir dans de nouveaux projets sociaux.

DE PROMOUVOIR LA « RETRAITE IMMOBILIÈRE » EN INSTAURANT UNE POLITIQUE DE CESSION PAR LES OFFICES ET SOCIÉTÉS D'HLM DE LEURS BIENS IMMOBILIERS AU PROFIT DE LEURS LOCATAIRES AFIN DE LEUR PERMETTRE D'ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ DE LEUR RÉSIDENCE AU PLUS TARD AU MOMENT DE LEUR RETRAITE.

Immobilier et fiscalité

L'assiette de la plus-value imposable a toujours été réduite avec le temps, pour ce qui concerne les immeubles de rapport.

Plus le bien est conservé, moins il supporte une fiscalité lourde en matière de plus-value.

Le notaire participe au calcul de la plus-value et à son recouvrement et garantit ainsi à l'État un taux de recouvrement sans faille.

Cependant, sur le principe, l'investisseur immobilier est perplexe face à une fiscalité du patrimoine qui ne cesse d'osciller.

Le contribuable, ne s'y retrouvant pas, hésite à investir dans un produit immobilier dont la charge annuelle est assez lourde et la sortie fiscale incertaine.

Il a besoin d'une stabilité pour une meilleure lisibilité. Par ailleurs, il est du devoir de l'État de faciliter l'accès à la propriété, notamment pour les jeunes,

et de simplifier la mobilité lorsque, pour des questions d'emploi, il est devenu nécessaire de changer de ville ou de région.

Pour favoriser cette mobilité, il pourrait être autorisé de déduire des nouveaux droits d'enregistrement à acquitter ceux versés lors de l'achat précédent de la résidence principale.



LE NOTARIAT PROPOSE

- **D'HARMONISER L'ASSIETTE DE CALCUL DE LA PLUS-VALUE ET DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX AVEC UNE RÉDUCTION DES DÉLAIS À 15 ANS ;**
- **D'ALLÉGER LA FISCALITÉ DES PERSONNES LORS DE LEUR PREMIÈRE ACCESSION À LEUR RÉSIDENCE PRINCIPALE OU LORS D'UNE ACQUISITION PAR SUITE D'UNE MOBILITÉ RENDUE NÉCESSAIRE POUR L'OBTENTION D'UN NOUVEL EMPLOI.**

Rééquilibrer la relation bailleur-locataire

De la puissance du propriétaire à l'ultraprotection du locataire, comment concilier les droits de chacun ?

La relation entre le bailleur et son locataire est devenue déséquilibrée au fil de l'accumulation de règles protectrices du preneur, qui reposent souvent sur le parti pris que le bailleur serait l'adversaire, voire l'ennemi du locataire. Ce déséquilibre nuit aux locataires eux-mêmes, en détournant les propriétaires du marché français de la location.

Certes, le bailleur est tenu d'entretenir l'immeuble loué. Aussi est-il légitime d'écarter du marché des logements ceux qui ne répondent pas aux normes de salubrité.

Pour autant, la responsabilité de la qualité environnementale du bien ne doit pas peser exclusivement sur le bailleur,

mais également sur l'occupant, car cette responsabilité est l'affaire de tous.

En contrepartie des obligations mises à la charge des bailleurs, il y a lieu de rendre plus de liberté aux acteurs par une fixation conventionnelle du loyer.

Enfin, le bailleur doit pouvoir reprendre plus rapidement son bien lorsque le locataire n'acquitte plus le loyer.



LE NOTARIAT PROPOSE

DE RÉFORMER LE BAIL D'HABITATION AFIN DE RÉÉQUILIBRER LES DROITS DU BAILLEUR ET CEUX DU LOCATAIRE.



LES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

2 6

CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

Publier les compétences des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)

BANATIC, la base nationale sur l'intercommunalité, est le système d'information de référence sur les données relatives à l'intercommunalité et porte sur la catégorie des groupements de collectivités territoriales. Ces informations sont gérées par les services de l'État dénommés ASPIC (Accès des services publics aux informations sur les collectivités).

Pour autant, les bases BANATIC et ASPIC n'intègrent pas nécessairement les statuts des EPCI et leurs modificatifs. Il est donc impossible, à ce jour, de connaître en détail les compétences exercées par les communes.

Or, lors de l'élaboration d'un contrat concernant une commune membre d'une intercommunalité, des vérifications de compétences sont nécessaires d'autant

plus qu'elles entraînent automatiquement des conséquences juridiques via la mise à disposition des biens.

Cette méconnaissance peut être source de contentieux.

Enfin, les communes souhaitent elles-mêmes plus de sécurité sur leur patrimoine et une meilleure lisibilité de leurs compétences.



LE NOTARIAT PROPOSE

QUE LES PROCÈS-VERBAUX DE MISE À DISPOSITION, MENTIONNANT LA NATURE ET L'ÉTENDUE DES COMPÉTENCES TRANSFÉRÉES, SOIENT PUBLIÉS AU FICHER IMMOBILIER.

2 7

CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT



LA SOCIÉTÉ CIVILE

L'État et ses notaires

Le notaire est un délégué de l'État.

Premier intermédiaire entre la société civile et le droit, le notaire, par son maillage territorial, sait s'adapter pour faire face aux besoins juridiques exprimés quotidiennement par toutes les catégories sociales de la population.

Sa pratique apaisée du droit le conduit tout naturellement à empêcher les différends entre les personnes de bonne foi.

Rien de ce qui touche le bien public ne trouve le notariat indifférent.

L'État mène régulièrement avec le notariat et les autorités judiciaires une réflexion sur la réalisation des opérations non contentieuses par les officiers publics ministériels, afin de recentrer les tribunaux sur leurs missions principales.



LE NOTARIAT PROPOSE

- QUE LE NOTAIRE, EN SA QUALITÉ D'OFFICIER PUBLIC MINISTÉRIEL, PUISSE DONNER À LA VENTE AUX ENCHÈRES SUR SAISIE LES MÊMES EFFETS QUE LA VENTE SUR SAISIE À LA BARRE DU TRIBUNAL ;

- QUE LE NOTAIRE SOIT AUTORISÉ À STATUER SUR LE PLACEMENT DE FONDS DES INCAPABLES OU SUR L'ALIÉNATION DE LEURS BIENS DANS LES HYPOTHÈSES DÉFINIES PAR LE LÉGISLATEUR.

CES MISSIONS SERAIENT MENÉES SOUS LE CONTRÔLE DES AUTORITÉS JUDICIAIRES, QUI POURRAIENT TOUJOURS ÊTRE SAISIES EN CAS DE DIFFICULTÉ.

Les professions du droit, un atout pour la société

Les professions du droit – et plus généralement les professions réglementées – ont fait l'objet de réformes portant à la fois sur leur organisation, leurs structures et leur mode de rémunération.

Toutefois, la question essentielle de leur utilité sociale n'a jamais été posée lors de ces réformes.

Les professions réglementées sont présentées comme faisant partie d'un marché concurrentiel du droit considéré par certains comme une marchandise.

Une analyse des différentes professions du droit fondée sur le coût et la concurrence, si elle est pertinente pour des professionnels remplissant des missions similaires, perd sa légitimité si les missions confiées aux professionnels, objets de la comparaison, ne sont pas identiques.

En d'autres termes, c'est la mission qui doit commander le statut, et non l'inverse.

Par ailleurs, le droit constitue un mode de régulation sociale auquel chacun doit pouvoir accéder.

Il est nécessairement exercé par des professionnels dont le périmètre d'intervention et les garanties professionnelles doivent être facilement identifiables par les citoyens.

Le domaine de compétence assigné par l'État à chaque profession du droit ferait ainsi l'objet d'une analyse prospective sous un double prisme :

- pour l'État, la clarification du rôle assigné à chaque profession lui permettrait de mieux expliquer les exigences que la société entend poser à l'exercice de chacune, en termes de déontologie, de garanties, de responsabilité et de contrôle ;
- pour le citoyen, une meilleure lisibilité et accessibilité au droit.



LE NOTARIAT PROPOSE

- **LA CRÉATION D'UN CODE DES PROFESSIONS DU DROIT ACCESSIBLE AUX JUSTICIABLES ET FACILEMENT LISIBLE, REGROUPANT LES RÈGLES APPLICABLES À CHACUNE, EN TERMES DE STATUT, DÉONTOLOGIE, COMPÉTENCE ET RÉMUNÉRATION ;**
- **QUE SEUL LE GARDE DES SCEAUX, MINISTRE DE LA JUSTICE, SOIT CHARGÉ DU CONTRÔLE DE L'ACCÈS, DE L'ACTIVITÉ, DES TARIFS ET DE LA COORDINATION DE CHACUNE D'ELLES.**

3 0

PROPOSITIONS DU NOTARIAT AUX CANDIDATS À LA PRÉSIDENTIE DE LA RÉPUBLIQUE



L'ÉTAT AU CŒUR DES ÉCHANGES NUMÉRIQUES

- Identification numérique.
- Dématisation des échanges numériques.
- Sécurité numérique par l'officier public *blockchain* notariale.

LES FAMILLES

- Sécuriser la séparation des couples.
- Réduire le coût fiscal de la séparation des couples.
- Favoriser la solidarité familiale.

L'ENTREPRISE ET L'ENTREPRENEUR

- Créer une société européenne.
- Sensibiliser les plus jeunes à la culture entrepreneuriale.
- Harmoniser les règles civiles et fiscales de la transmission d'entreprise.
- Instaurer un « droit au rebond ».

L'IMMOBILIER

- Créer un électrochoc de la construction.
- Repenser l'accès à la propriété.
- Promouvoir la retraite immobilière.
- Immobilier et fiscalité.
- Rééquilibrer la relation bailleur-locataire.

LES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

- Publier les compétences des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

LA SOCIÉTÉ CIVILE

- L'État et ses notaires.
- Les professions du droit, un atout pour la société.

3 1