



15 propositions de simplification du droit

Juillet 2022



Par David AMBROSIANO

Président du CSN

AVANT-PROPOS

Après la Révolution, Portalis dans son discours du 1^{er} pluviôse an IX proclamait « (...) *Tout simplifier est une opération sur laquelle on a besoin de s'entendre. Tout prévoir est un but impossible à atteindre* »¹.

Ses mots résonnent aujourd'hui avec une acuité particulière, alors que, depuis la XII^{ème} législature (2002-2007), les gouvernements successifs ont mis en œuvre une politique de simplification. Les textes se succèdent avec une remarquable régularité, mais simplifient-ils vraiment le droit ?

Pour accompagner ce mouvement général de simplification, le Conseil supérieur du notariat apporte, par ce livret, son expertise.

L'enjeu est grand car il y va de la performance, de la cohérence et de la pertinence de nos lois et du rayonnement international de notre droit.

Ces propositions de simplification du droit ont cette ambition.

¹ Portalis, Discours préliminaire au premier projet de Code civil.



SOMMAIRE

1. Simplifier le formalisme du testament notarié	3
2. Autoriser l'adoption simple de l'enfant majeur du conjoint, du partenaire de pacs et du concubin par acte notarié	6
3. Pour une amélioration de l'accès au droit : la suppression du droit fixe de 125 euros pour le PACS reçu par acte notarié	7
4. Simplifier le règlement des successions en remplaçant la clôture d'inventaire par une prestation de serment	9
5. Fluidifier les opérations de partage en facilitant le recours au juge	11
6. Simplifier la procédure de transformation de bureaux en logements	13
7. Unifier les polices des changements d'usage et de destination au sein du code de l'urbanisme	15
8. Mettre en cohérence les dispositions en faveur de la rénovation énergétique des logements les moins performants	17
9. Adapter la procédure de permis valant division en vue d'une meilleure gestion urbaine du quartier	20
10. Rationaliser le droit de préemption des SAFER	22
11. Clarifier, simplifier et harmoniser les droits de priorité forestiers	24
12. Supprimer la notion de solidarité fiscale entre acquéreur et vendeur quelle que soit la nature de l'entreprise cédée	29
13. Appliquer une fiscalité successorale identique au profit des neveux et nièces, qu'ils viennent à la succession de leur chef ou en représentation de leur parent prédécédé ou renonçant	30
14. Fluidifier la transmission aux acquéreurs de leur titre de propriété	32
15. Alléger le formalisme et la fiscalité de la promesse de vente reçue par acte notarié	33

1. Simplifier le formalisme du testament notarié

Le testament authentique présente de nombreux avantages pour celui qui y recourt (conseil du notaire, conservation pendant 75 ans, force probante, etc...). Il constitue un outil privilégié et sécurisé pour organiser la transmission d'un patrimoine mais les particuliers n'y recourent pas aussi fréquemment qu'ils le pourraient.

La loi encadre en effet la réception d'un tel testament d'un formalisme strict, qui est dans l'ensemble justifié mais peut à certains égards paraître excessif. L'obligation de procéder à la dictée et à la lecture du testament, prévue par l'article 972 du code civil paraît notamment nécessaire pour garantir une parfaite compréhension du contenu de l'acte et sa totale adéquation aux volontés du testateur, tout comme l'obligation prévue par le même article de faire intervenir le cas échéant un traducteur.

Tel n'est pas le cas en revanche de l'exigence posée par l'article 971, à savoir que le testament soit « *reçu par deux notaires ou par un notaire assisté de deux témoins* ».

Cette exigence contraste avec les autres règles applicables en la matière, en particulier la possibilité d'établir un testament olographe sans même l'assistance d'un juriste professionnel (C. civ., art. 970). Sur le fond, la nécessité de faire intervenir un second notaire ou des témoins n'apparaît pas évidente. D'abord parce que le notaire, même lorsqu'il intervient seul, le fait en sa qualité de représentant de la puissance publique et en étant tenu à tous les devoirs qui en découlent (efficacité de l'acte, conseil, conservation, etc.). Ensuite lorsqu'il est recouru à deux témoins en lieu et place d'un second notaire, ceux-ci jouent au fond un rôle très secondaire et n'apportent notamment aucun conseil juridique ou patrimonial.

Les exigences formelles des articles 971 et 972 sont en réalité aujourd'hui dépourvues de fondement. L'histoire montre une tendance continue à diminuer le domaine dans lequel est exigée l'intervention d'un second notaire ou de témoins.

Enfin, **on perçoit mal la logique qu'il peut y avoir à imposer un second notaire pour le testament mais non pour la donation.** Le premier est en effet bien moins grave que la seconde tout simplement parce qu'il n'opère pas, comme elle, un transfert immédiat de la propriété et qu'il est librement révocable.

Il est donc proposé de supprimer purement et simplement l'exigence d'un second notaire pour la réception d'un testament authentique (tout en permettant, si cela répond aux souhaits du client ou paraît opportun au notaire, la présence de deux témoins).

Une telle réforme aurait des effets heureux pour les justiciables eux-mêmes, qui pourraient plus aisément recourir au testament authentique.

La proposition de modification des textes serait ainsi libellée :

Modifier le Code civil comme suit :

Article 971

« Le testament par acte public est reçu devant notaire. ~~par deux notaires ou par un notaire assisté de deux témoins.~~

Celui-ci peut être assisté de deux témoins. »

Article 972

« ~~Si le testament est reçu par deux notaires, il leur est dicté par le testateur ; l'un de ces notaires l'écrit lui-même ou le fait écrire à la main ou mécaniquement.~~

~~S'il n'y a qu'un notaire, il doit également~~ Le testament doit être dicté par le testateur ; le notaire l'écrit lui-même ou le fait écrire à la main ou mécaniquement.

Dans tous les cas, il doit en être donné lecture au testateur.

Lorsque le testateur ne peut s'exprimer en langue française, la dictée et la lecture peuvent être accomplies par un interprète que le testateur choisit sur la liste nationale des experts judiciaires dressée par la Cour de cassation ou sur la liste des experts judiciaires dressée par chaque cour d'appel. L'interprète veille à l'exacte traduction des propos tenus. Le notaire n'est pas tenu de recourir à un interprète lorsque lui-même ainsi que, selon le cas, l'autre notaire ou, le cas échéant, les témoins comprennent la langue dans laquelle s'exprime le testateur.

Lorsque le testateur peut écrire en langue française mais ne peut parler, le notaire écrit lui-même le testament ou le fait écrire à la main ou mécaniquement d'après les notes rédigées devant lui par le testateur, puis en donne lecture à ce dernier.

Lorsque le testateur ne peut entendre, il prend connaissance du testament en le lisant lui-même, après lecture faite par le notaire.

Lorsque le testateur ne peut ni parler ou entendre, ni lire ou écrire, la dictée ou la lecture sont accomplies dans les conditions décrites au troisième alinéa.

Il est fait du tout mention expresse. »

Article 973

« Ce testament doit être signé par le testateur en présence ~~des témoins et~~ du notaire ~~et, le cas échéant, des témoins~~ ; si le testateur déclare qu'il ne sait ou ne peut signer, il sera fait dans l'acte mention expresse de sa déclaration, ainsi que de la cause qui l'empêche de signer. »

Article 974

« Le testament devra être signé *par le notaire et, le cas échéant, par les témoins.* »

Article 976

« Lorsque le testateur voudra faire un testament mystique, le papier qui contiendra les dispositions ou le papier qui servira d'enveloppe, s'il y en a une, sera clos, cacheté et scellé.

Le testateur le présentera ainsi clos, cacheté et scellé au notaire et, *si ce dernier ou le testateur a requis leur présence*, à deux témoins, ou il le fera clore, cacheter et sceller en leur présence, et il déclarera que le contenu de ce papier est son testament, signé de lui, et écrit par lui ou par un autre, en affirmant, dans ce dernier cas, qu'il en a personnellement vérifié le libellé ; il indiquera, dans tous les cas, le mode d'écriture employé (à la main ou mécanique).

Le notaire en dressera, en brevet, l'acte de suscription qu'il écrira ou fera écrire à la main ou mécaniquement sur ce papier ou sur la feuille qui servira d'enveloppe et portera la date et l'indication du lieu où il a été passé, la description du pli et de l'empreinte du sceau, et mention de toutes les formalités ci-dessus ; cet acte sera signé tant par le testateur que par le notaire et, *le cas échéant, par les témoins.*

Tout ce que dessus sera fait de suite et sans divertir à autres actes.

En cas que le testateur, par un empêchement survenu depuis la signature du testament, ne puisse signer l'acte de suscription, il sera fait mention de la déclaration qu'il en aura faite et du motif qu'il en aura donné. »

Article 979

« En cas que le testateur ne puisse parler, mais qu'il puisse écrire, il pourra faire un testament mystique, à la charge expresse que le testament sera signé de lui et écrit par lui ou par un autre, qu'il le présentera au notaire et, *le cas échéant*, aux témoins, et qu'en haut de l'acte de suscription il écrira, en leur présence, que le papier qu'il présente est son testament et signera. Il sera fait mention dans l'acte de suscription que le testateur a écrit et signé ces mots en présence du notaire et, *le cas échéant*, des témoins et sera, au surplus, observé tout ce qui est prescrit par l'article 976 et n'est pas contraire au présent article. [...] »

Article 980

« Les témoins appelés pour être présents aux testaments devront comprendre la langue française et être majeurs, savoir signer et avoir la jouissance de leurs droits civils. Ils pourront être de l'un ou de l'autre sexe, mais *le mari et la femme les époux* ne pourront être témoins dans le même acte. »

2. Autoriser l'adoption simple de l'enfant majeur du conjoint, du partenaire de pacs et du concubin par acte notarié

Les familles recomposées sont de plus en plus nombreuses. Bien souvent, le nouveau conjoint, partenaire de PACS ou concubin contribue activement à l'éducation des enfants de l'autre.

Afin d'assurer une égalité entre tous les enfants issus ou non de leur union et de tenir compte des liens d'affection qui ont pu se créer avec le beau-parent, il est fréquent que ce dernier s'engage dans une procédure d'adoption.

L'adoption contribue ainsi au parachèvement d'une recomposition familiale harmonieuse.

En cas d'adoption simple d'un enfant majeur, il convient de respecter certaines conditions. L'enfant doit tout d'abord consentir à son adoption. La procédure se réalise ensuite en deux étapes : d'abord un consentement à adoption recueilli par le notaire ; ensuite une requête en adoption est déposée devant le tribunal judiciaire compétent.

La procédure est donc relativement longue et complexe et nécessite l'intervention de plusieurs acteurs : notaire, avocat et juge.

Dans un objectif de simplification des procédures, il conviendrait de permettre **l'adoption simple de l'enfant majeur du conjoint, du partenaire de PACS ou du concubin par acte de notaire en sa qualité d'officier public, détenteur du sceau de l'État.**

L'intervention du juge serait maintenue pour l'adoption de l'enfant mineur du conjoint, du partenaire de PACS ou du concubin, cette proposition ne concernant que l'adoption simple de l'enfant majeur du conjoint, du partenaire de PACS et du concubin.

Concernant l'adoption simple de l'enfant majeur du conjoint, du partenaire de PACS ou du concubin, l'intervention du juge serait cependant maintenue en présence d'enfant(s) mineur(s) de l'adoptant ou en cas d'opposition légitime du ou des enfants majeurs de l'adoptant pour vérifier que l'adoption n'est pas de nature à compromettre la vie familiale.

Une telle proposition pourrait trouver sa place dans l'ordonnance prévue par la loi n° 2022-219 du 21 février 2022 visant à réformer l'adoption.

3. Pour une amélioration de l'accès au droit : la suppression du droit fixe de 125 euros pour le PACS reçu par acte notarié

Le pacte civil de solidarité, dont le régime est organisé par les articles 515-1 à 515-7 du Code civil, peut être établi par acte sous seing privé ou par acte notarié. Lorsque les partenaires souhaitent faire enregistrer leur PACS auprès de l'officier de l'état civil, la convention est conclue par acte sous seing privé. Dans ce cas, les partenaires produisent l'original de la convention à l'officier d'état civil qui procède aux formalités. Mais les futurs partenaires peuvent également faire appel au notaire, la convention est alors établie et reçue sous la forme d'un acte authentique.

Il prend effet entre les parties à compter de son enregistrement qui lui confère date certaine. Il est opposable aux tiers à compter du jour où les formalités de publicité sont accomplies.

Eu égard au nombre significatif de PACS conclus chaque année, au manque d'information préalable à la conclusion du PACS, notamment sur les effets de la stipulation dérogatoire d'une indivision d'acquêts et à l'insécurité juridique des partenaires et des tiers résultant d'une modification du régime du PACS due à l'absence d'un suivi fiable des PACS modifiés, l'établissement d'un PACS reçu par acte notarié doit être privilégié.

Or, le coût de l'enregistrement du PACS reçu par acte notarié peut dissuader certains de nos concitoyens. En effet, lorsque le PACS est conclu par acte notarié, il convient d'ajouter à l'émolument de 84,51 € HT perçu par le professionnel un droit d'enregistrement d'un montant fixe de 125 €, soit d'un montant supérieur à celui de l'émolument perçu par le notaire.

Il est donc proposé de dispenser le PACS reçu par acte notarié du droit fixe d'enregistrement de 125 €. Cette modification permettra ainsi au plus grand nombre de bénéficier des avantages liés à cet acte authentique, et notamment sa conservation durant 75 ans, pour un coût réduit à 101,41 € TTC.



La proposition de modification des textes serait ainsi libellée :

L'article 847 du CGI est modifié comme suit :

« Sont enregistrés gratuitement :

1° Les contrats de mariage, lorsqu'ils ne peuvent donner lieu à la perception d'une imposition proportionnelle ou progressive d'un montant plus élevé ;

2° ~~(Abrogé).~~ Les pactes civils de solidarité reçus par acte notarié. »

Par ailleurs, un arrêté devra être pris pour mettre à jour la liste des actes dispensés de droits prévue à l'article 60 de l'annexe IV au CGI en y insérant les pactes civils de solidarité reçus par acte notarié.

4. Simplifier le règlement des successions en remplaçant la clôture d'inventaire par une prestation de serment

L'inventaire désigne communément un état descriptif et parfois estimatif d'objets divers. En droit, il s'agit d'un acte conservatoire qui consiste en l'énumération, la description sommaire et l'estimation, article par article, des différents éléments de l'actif et du passif composant un patrimoine (ex. une communauté, une succession, les biens d'un absent, d'un mineur, d'un majeur protégé ou d'un débiteur dont l'entreprise est soumise à une procédure de sauvegarde, etc.).

C'est en ce dernier sens que les notaires sont appelés à se préoccuper de la confection de l'inventaire. Les règles applicables à l'inventaire sont prévues aux articles 1328 à 1333 du Code de procédure civile.

Le cas le plus fréquent est l'inventaire des biens d'une succession. Il n'existe pas, à notre connaissance, de statistique sur ce sujet, mais on peut estimer empiriquement qu'au moins 20 % des successions donnent lieu à l'établissement d'un inventaire. L'inventaire n'est donc pas une pratique isolée ou archaïque.

Lorsque le notaire a dressé l'inventaire des biens d'une succession, il lui faut alors rédiger un acte contenant clôture de cet inventaire, auquel sera annexée une copie de la déclaration de succession.

Cet acte contient notamment une déclaration des héritiers précisant que la succession ne comprend aucun autre élément que ceux qui sont repris et indiqués dans l'inventaire. Si cet acte de clôture n'est pas dressé, l'administration fiscale est en droit de remettre en cause la valeur des meubles et d'imposer l'application d'un forfait mobilier (5 % de l'actif net de la succession) qui sera ajouté à la valeur de la succession.

En vertu de l'article 848-3° du CGI, les clôtures d'inventaires sont soumises à un droit de 125 €. Toutefois, dans l'hypothèse où la clôture fait partie intégrante de la séance qui la précède, il n'existe qu'un seul acte, de sorte qu'aucun droit spécifique n'est exigible pour la clôture.

Il conviendrait donc de remplacer la clôture d'inventaire par une prestation de serment au pied de l'inventaire des meubles meublants lui-même. Cela permettrait, d'un point de vue financier, de réduire le coût du règlement de la succession pour nos clients.



La proposition de modification des textes serait ainsi libellée :

L'article 1330 du CPC est modifié comme suit :

« Outre les mentions prescrites, selon le cas, pour les actes dressés par un commissaire-priseur judiciaire, un huissier de justice ou un notaire, par les lois et règlements applicables à ces professions, l'inventaire contient :

1° Les nom, prénoms, profession et domicile du ou des requérants, des personnes comparantes ou représentées, le cas échéant des commissaires-priseurs judiciaires et des experts ;

2° L'indication des lieux où l'inventaire est fait ;

3° La description et l'estimation des biens ainsi que la désignation des espèces en numéraire ;

4° La consistance active et passive de la succession telle qu'elle résulte de tous documents, titres et papiers présentés et des déclarations des requérants et comparants ;

5° La mention du serment prêté, ~~lors de la clôture au pied~~ de l'inventaire, par ceux qui ont été en possession des biens avant l'inventaire ou qui ont habité l'immeuble dans lequel sont lesdits biens, qu'ils n'en ont détourné, vu détourner, ni su qu'il en ait été détourné aucun ;

6° La mention de la remise des objets et documents, s'il y a lieu, entre les mains de la personne dont il aura été convenu ou qui, à défaut, aura été nommée par le président du tribunal judiciaire ou son délégué ».

5. Fluidifier les opérations de partage en facilitant le recours au juge

Dans le cadre des opérations de partage de succession ou d'indivision, le notaire est nommé par voie d'ordonnance par un juge qui reste commis au contrôle et à la surveillance de ces opérations. Mais nous constatons souvent que la mission de l'officier public est limitée par son impuissance à régulariser et recevoir l'acte de partage pour des raisons qui sont assez souvent éloignées de l'application des règles de droit. L'officier public se doit alors de le constater par la rédaction d'un procès-verbal de carence ou de difficultés.

Face à de telles situations, nous pensons qu'il convient de **renforcer la relation entre le notaire et le magistrat afin de permettre au premier d'alerter le second, non pas simplement pour l'informer, mais pour lui demander de bien vouloir donner son avis et trancher le litige dès sa survenance.**

Ainsi, une fois désigné par le magistrat, et s'il rencontre des difficultés, le notaire devrait pouvoir s'en ouvrir directement à celui-ci, par voie requête, afin que ce dernier puisse être en mesure de lever rapidement les difficultés par voie d'ordonnance. Ce qui cause en effet de nombreuses lenteurs, c'est le renvoi parfois trop tardif du dossier au juge, qui se doit de trancher dans des délais qui sont donc déjà reportés.

Cette nouvelle possibilité pourrait également concrètement se traduire par une mise en l'état « commune » des dossiers difficiles.



La proposition de modification des textes serait ainsi libellée :

L'article 1365 du CPC est ainsi modifié :

« Le notaire convoque les parties et demande la production de tout document utile à l'accomplissement de sa mission.

*Il rend compte au juge commis des difficultés rencontrées et peut solliciter de lui toute mesure **aux fins de trancher tout litige susceptible d'entraver le bon déroulement de sa mission** ~~de nature à en faciliter le déroulement.~~*

Il peut, si la valeur ou la consistance des biens le justifie, s'adjoindre un expert, choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, désigné par le juge commis ».

6. Simplifier la procédure de transformation de bureaux en logements

Malgré le potentiel de transformation considérable du parc tertiaire existant, la transformation de bureaux en logements (ci-après « TBL ») reste très marginale France. Plusieurs freins ont été identifiés :

- la localisation, qui empêche la création de logements dans des secteurs sans accessibilité, ou sans marché résidentiel ;
- les caractéristiques techniques du bâtiment (façade, trame, présence d'amiante, épaisseur, etc.) qui peuvent rendre difficile, voire réhabilitaire, toute transformation ;
- les difficultés juridiques, liées notamment à la multipropriété des actifs vacants et l'application des normes identiques à la construction neuve ;
- le blocage politique, considéré comme le plus courant (plus d'une opération sur deux est bloquée sur un motif politique), le Maire de la commune concernée pouvant préférer le maintien de l'affectation au motif qu'un retournement de marché pourrait faire revenir des emplois sur sa commune.

Les procédures permettant la transformation d'immeubles de bureaux en logements doivent être facilitées. Afin d'amplifier et accélérer le processus, plusieurs mesures peuvent être prises pour lever ces freins à la transformation.

- **Permettre temporairement la transformation de bureaux en logements par simple déclaration préalable accélérée**

Sur le modèle du Royaume-Uni, il s'agirait de permettre la TBL sur simple déclaration préalable, quels que soient les travaux. Ce dispositif pourrait être temporaire pour faire face à la baisse structurelle du niveau de bureaux en Ile-de-France.

- **Simplifier le changement d'usage dans le cas d'immeubles de bureaux se trouvant en copropriété**

Lorsqu'un immeuble de bureaux est en copropriété, un copropriétaire isolé peut s'opposer au projet de transformation, car ce changement de destination ne peut être voté qu'à l'unanimité des copropriétaires. Il s'agit donc d'inscrire à l'article 26, alinéa 6, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 que l'assemblée générale de la copropriété peut imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.



La proposition de modification des textes serait ainsi libellée :

Supprimer le c de l'article R. 421-14 du code de l'urbanisme.

Modifier le 6^e alinéa de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, uniquement pour les immeubles ou groupe d'immeubles à destination totale autre qu'habitation, en prévoyant que l'assemblée générale de la copropriété peut imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

7. Unifier les polices des changements d'usage et de destination au sein du code de l'urbanisme

Les notions de destination et d'usage d'un bâtiment sont traditionnellement distinguées.

L'usage des bâtiments correspond à un élément de fait, relatif à ce à quoi un immeuble est utilisé. Relevant du Code de la construction et de l'habitation, il est destiné à éviter que ne disparaissent, dans certaines communes, les bâtiments d'habitation au profit d'autres usages. Le changement d'usage correspond donc à un changement d'utilisation du bien.

La notion de destination des bâtiments relève quant à elle du Code de l'urbanisme. Elle correspond à ce pourquoi une construction est édifiée. Le changement de destination est donc nécessaire lorsqu'est envisagée une modification portant sur ce pour quoi l'immeuble a été construit.

La simplification des normes exige une simplification du régime des autorisations.

Le principe d'indépendance des législations, sans valeur constitutionnelle, ne doit pas faire obstacle à cette simplification.

Le droit de l'urbanisme tend à réglementer tout autant la destination des constructions à édifier que l'usage des constructions existantes. Aussi, la coexistence de deux polices de l'usage d'un côté dans le code de la construction et de l'habitation ; et de la destination de l'autre dans le code de l'urbanisme n'est plus audible et surtout n'est plus cohérente.

La police de l'utilisation des immeubles doit être centralisée dans le code de l'urbanisme, et procédant à une clarification de destinations et sous destinations possibles.

Il est donc proposé de créer un dispositif juridique unique, clair et sécurisé permettant de maîtriser l'évolution dans le temps de la destination, voire de l'activité exercée au sein des biens immobiliers.



La proposition de modification des textes serait ainsi libellée :

1) Refonte du régime des destinations au sein du code de l'urbanisme par la fusion des règles relatives à la destination et de celles relatives à l'usage :

- Supprimer les dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation relative à l'usage ;
- Réécriture des destinations et sous-destinations introduites par la réforme de 2015 en conséquence, notamment en faisant de la sous-destination actuelle « *hôtels et hébergements touristiques* » rattachée à la destination « *commerces et activités de service* » une destination à part entière afin de réguler l'installation des meublés de tourisme.

2) Adaptation des règles du code de l'urbanisme pour permettre une appréciation plus fine des activités exercées dans un bien immobilier afin d'en faciliter la protection :

- Réflexion sur l'élargissement des dispositions en faveur de la protection des linéaires commerciaux prévues à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme à d'autres destinations et notamment aux logements et aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Toilettage des dispositions prévues par les articles R.151-30 et R.151-31 du code de l'urbanisme pour autoriser une appréhension plus fine des « *activités* » exercées dans le bien et non seulement sa destination.

8. Mettre en cohérence les dispositions en faveur de la rénovation énergétique des logements les moins performants

Dans une perspective de rénovation énergétique du parc de logements, la Loi Elan du 23 novembre 2018 a consacré de nouvelles modalités de calcul et un contenu plus précis et plus fiable pour les diagnostics de performance énergétique.

Ce nouveau DPE est entré en vigueur au 1^{er} juillet 2021.

Toutefois, **un texte réglementaire instaure une période transitoire durant laquelle les anciens DPE restent valables.**

Ainsi, au sens de l'article D. 126-19 du CCH, « Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 1^{er} juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

- a) Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- b) Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024. »

Ces dispositions transitoires n'apparaissent pourtant pas pertinentes ni même cohérentes avec les calendriers retenus par ailleurs par d'autres textes, législatifs et réglementaires, qui imposent des mesures parfois assez contraignantes pour la rénovation énergétique des logements les moins performants.

La loi Climat et énergie de 2019, puis la Loi de lutte la déréglementation climatique en 2021 ont en effet instauré différentes obligations afin d'inciter fortement les propriétaires de logements peu performants (classe F et G) à réaliser des travaux de rénovation énergétique.

Au titre de ces mesures incitatives, se trouvent ainsi imposée la fourniture d'informations augmentées à savoir notamment, d'une part, des mentions dans les actes pour tous les logements F et G depuis le 1^{er} janvier 2022 et d'autre part, la fourniture d'un audit énergétique pour les logements hors copropriété F ou G à partir du 1^{er} septembre 2022, mais ces textes instaurent également une interdiction progressive de louer à titre de biens à usage d'habitation les biens les moins performants. Le calendrier est le suivant : sont déclarés indécents pour la location :

- les moins performants des biens G à compter du 1^{er} janvier 2023,
- tous les biens G à compter du 1^{er} janvier 2025,
- et tous les biens F à compter du 1^{er} janvier 2028.



Ces différentes obligations s'appuient sur une évaluation des biens telle qu'elle résulte des calculs des DPE nouvelle formule.

Ce corpus législatif et réglementaire est, dès lors, peu compatible avec le fait qu'il est réglementairement possible de continuer à annexer aux avant contrats et aux actes de ventes des DPE anciens et ce jusqu'au 31 décembre 2024.



La proposition de modification des textes serait ainsi libellée :

Modifier l'article D. 126-19 comme suit :

Au lieu de :

« Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 1^{er} juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

a) Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;

b) Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024. »

Prévoir :

« Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 1^{er} juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

les diagnostics réalisés avant le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022. »

9. Adapter la procédure de permis valant division en vue d'une meilleure gestion urbaine du quartier

La procédure de lotissement et la demande de permis valant division sont les deux moyens de procéder à la division d'un terrain en vue d'une opération d'aménagement.

Lors de certaines opérations immobilières, la procédure de lotissement se révèle inappropriée et elle n'est pas toujours l'outil adéquat pour une gestion intelligente de la forme urbaine.

En effet, le lotissement souffre de plusieurs « handicaps » comme une absence de diversité des formes et des tailles de parcelles (parcellaire en « tablette de chocolat ») ; des voies surdimensionnées, des impasses qui aboutissent à des projets consommateurs d'espace et sans grand intérêt d'un point de vue urbanistique.

En revanche, le permis de construire valant division permet à la collectivité de véritablement gérer la forme urbaine du quartier, ainsi que le procédé constructif, afin de mettre en avant les nouvelles techniques de construction, et également de piloter pratiquement une seule autorisation d'urbanisme.

Mais le titulaire initial d'un permis valant division portant sur la construction de maisons individuelles, propriétaire de l'assiette de ce permis, ne peut, à l'heure actuelle, céder des lots à bâtir à des acquéreurs en accordant à chacun d'eux des transferts partiels de permis, même en respectant le plan de division joint à la demande de permis de construire.

Un tel montage est en effet considéré comme un contournement de la réglementation des lotissements car l'administration considère que le titulaire du permis valant division s'exonère des obligations qui s'imposent au lotisseur comme l'achèvement des équipements du lotissement.

Afin de favoriser le développement des permis de construire valant division tout en assurant la protection des acquéreurs, **il est proposé de prévoir et de subordonner les transferts partiels de permis de construire à l'obtention par le titulaire du permis valant division, d'une garantie financière d'achèvement pour les équipements nécessaires aux constructions.**



La proposition de modification des textes serait ainsi libellée :

L'article R. 431-24 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

Il est ajouté deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

Lorsque que le titulaire d'un permis de construire valant division souhaite procéder au transfert partiel des constructions objet du permis, il devra fournir, lors de sa demande, une garantie d'achèvement pour les travaux d'équipements nécessaire à l'opération.

Le titulaire devra en outre respecter le plan de division joint à la demande de permis de construire. »

10. Rationaliser le droit de préemption des SAFER

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), organismes de droit privé assurant des missions d'intérêt général, bénéficient d'un droit de préemption qui leur permet, lors de la vente de foncier agricole, de l'acquérir en priorité à certaines conditions.

Ce droit de préemption est régi par les articles L. 143-1 et suivants du Code Rural.

Il résulte des dispositions régissant ce droit de préemption une différence de traitement entre la cession de terrains destinés à la construction d'une superficie inférieure à 2 500 m² et la cession d'une maison d'habitation et de son terrain attenant d'une superficie inférieure à 2 500 m².

Le droit de préemption des SAFER ne peut s'exercer que dans le cadre des objectifs définis aux articles L. 1 et L. 143-2 du Code rural et de la pêche maritime.

L'article L. 143-1-1 du Code rural et de la pêche maritime n'envisage la possibilité d'une préemption partielle qu'en cas d'aliénation d'une pluralité de biens.

Or, un terrain directement attenant à un bâtiment d'habitation constitue un terrain bâti, le bâtiment et le terrain formant un ensemble indivisible.

La combinaison des articles L. 143-4, 5°, a) et R. 143-3, alinéa 4 du Code rural et de la pêche maritime exclue du droit de préemption des SAFER les acquisitions de terrains destinés à la construction d'une superficie inférieure à 2 500 m² par maison.

Considérant qu'il n'y a pas lieu de distinguer un terrain à bâtir d'un terrain bâti au regard des objectifs assignés par la loi aux SAFER et ci-dessus visés, il est proposé d'établir qu'un terrain attenant à une maison est dépourvu de vocation agricole.

La proposition de modification des textes serait ainsi libellée :

Modifier l'article L. 143-1 du Code rural et de la pêche maritime comme suit :

« Il est institué au profit des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole et de biens mobiliers qui leur sont attachés ou de terrains nus à vocation agricole, sous réserve du 1 de l'article L. 143-7. Sont considérés comme à vocation agricole, pour l'application du présent article, les terrains situés soit dans une zone agricole protégée créée en application de l'article L. 112-2 du présent code, soit à l'intérieur d'un périmètre délimité en application de l'article L. 113-16 du code de l'urbanisme, soit dans une zone agricole ou une zone naturelle et forestière délimitée par un document d'urbanisme. En l'absence d'un document d'urbanisme, sont également regardés comme terrains à vocation agricole les terrains situés dans les secteurs ou parties non encore urbanisés des communes, à l'exclusion des bois et forêts.

Ce droit de préemption peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole. Il peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux des bâtiments situés dans les zones ou espaces mentionnés au premier alinéa du présent article, ou dans les communes et parties de communes de montagne telles que définies par les articles 3 et 4 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, et qui ont été utilisés pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années qui ont précédé l'aliénation, pour leur rendre un usage agricole. L'article L. 143-10 du présent code n'est pas applicable dans le cas mentionné à la deuxième phrase du présent alinéa lorsque les bâtiments concernés ont fait l'objet d'un changement de destination.

Dans les communes ou parties de communes mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, le droit de préemption mentionné au premier alinéa du présent article peut également être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux des bâtiments situés dans les zones ou espaces mentionnés au même premier alinéa qui ont été utilisés pour l'exploitation de cultures marines exigeant la proximité immédiate de l'eau, telle que définie à l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme, au cours des vingt années qui ont précédé l'aliénation, pour affecter ces bâtiments à l'exploitation de cultures marines. L'article L. 143-10 du présent code n'est pas applicable lorsque les bâtiments concernés ont fait l'objet d'un changement de destination, sauf si ce changement de destination a été effectué au cours des vingt années qui ont précédé l'aliénation et en violation des règles d'urbanisme applicables.

En revanche, ne constituent pas des terrains nus à vocation agricole les terrains constituant la dépendance immédiate d'un bâtiment à usage d'habitation à condition que leur superficie soit inférieure à 2 500 m² et que le bâtiment d'habitation dont ils dépendent ne soit pas soumis au droit de préemption en vertu du deuxième alinéa du présent article.

[...] »

11. Clarifier, simplifier et harmoniser les droits de priorité forestiers

La forêt française couvre près de 31 % du territoire métropolitain. Les trois quarts de ces forêts métropolitaines sont détenus par des propriétaires privés, dont le nombre est estimé à 3,5 millions aujourd'hui.

Dans un souci de préservation du massif forestier de notre pays et afin d'éviter son morcellement, le législateur a mis en place deux droits de préemption et deux droits de préférence applicables aux terrains boisés.

Manipuler les droits de préférence et préemption forestiers requiert désormais un niveau de technicité inédit puisqu'il faut maîtriser les quatre droits de priorité applicables, dont les conditions d'application diffèrent.

Cette proposition s'attache à :

- rectifier et clarifier les rédactions qui posaient questions ou difficultés,
- simplifier les droits de priorité de la commune : suppression du droit de préférence de la commune pour ne garder qu'un droit de préemption de la commune, dont la commune bénéficierait dès lors que la propriété concernée se trouve sur son territoire (peu important qu'elle soit propriétaire ou non d'une parcelle boisée contiguë),
- uniformiser les délais, les exceptions et les sanctions.

L'objectif de cette proposition est d'aboutir à un raccourcissement des délais de traitement des cessions ; délais que les clients considèrent comme excessifs au regard des enjeux réels.

La proposition de modification des textes serait ainsi libellée :

Article L. 331-19 du Code forestier

« En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à 4 hectares, les propriétaires d'une parcelle boisée contiguë, tels qu'ils sont désignés sur les documents cadastraux, bénéficient d'un droit de préférence dans les conditions définies au présent article. Les mêmes dispositions sont applicables en cas de cession de droits ~~ou de droits réels de jouissance~~ relatifs à cette propriété.

Le vendeur est tenu ~~soit de rendre publics le prix et les conditions de la cession projetée par voie d'affichage en mairie durant un mois et de publication d'un avis dans un journal d'annonces légales, soit de notifier aux propriétaires des parcelles boisées contiguës mentionnées au premier alinéa le prix et les conditions de la cession projetée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'adresse enregistrée au cadastre ou par remise contre récépissé. Lorsque le nombre de notifications est égal ou supérieur à dix, le vendeur peut rendre publics le prix et les conditions de la cession projetée par voie d'affichage en mairie durant un mois et de publication d'un avis dans un journal d'annonces légales.~~

Tout propriétaire d'une parcelle boisée contiguë dispose d'un délai de deux mois à compter de la date d'affichage en mairie, ~~ou à compter~~ de la notification ~~ou de la date de première présentation de la lettre recommandée~~ pour faire connaître au vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé, qu'il exerce son droit de préférence aux prix et conditions qui lui sont indiqués par le vendeur.

Lorsque plusieurs propriétaires de parcelles contiguës exercent leur droit de préférence, le vendeur choisit librement celui auquel il souhaite céder son bien ~~et lui notifie son choix.~~

Le droit de préférence n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente résultant d'une défaillance de l'acheteur dans un délai de quatre mois à compter de la ~~réception de la déclaration d'exercice de ce droit~~ la notification du choix effectuée dans les conditions mentionnées au troisième alinéa. Si d'autres voisins ont exercé leur droit de préférence, le vendeur choisit librement parmi eux celui auquel il souhaite céder son bien. A défaut de réalisation de la vente dans les quatre mois de la notification réalisée par le vendeur, le droit de préférence n'est plus opposable au vendeur, auquel cas la cession pourra intervenir librement.

Ce droit de préférence s'exerce sous réserve du droit de préemption, et de la rétrocession qui en découle, prévu au bénéfice de personnes morales chargées d'une mission de service public par le code rural et de la pêche maritime ou par le code de l'urbanisme. »

Article L. 331-20 du Code forestier

« Est nulle toute vente opérée en violation de l'article L. 331-19. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte au Service de la publicité foncière. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui la notification mentionnée au deuxième alinéa de cet article devait être adressée ou par leurs ayants droit. »

Article L. 331-21 du Code forestier

« Le droit de préférence prévu à l'article L. 331-19 ne s'applique pas lorsque la vente doit intervenir :

1° Au profit d'un propriétaire d'une parcelle contiguë en nature de bois et forêts ;

2° En application du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime ;

3° Au profit du conjoint, du partenaire lié par un pacte civil de solidarité, ~~du concubin~~ ou de parents ou alliés du vendeur jusqu'au quatrième degré inclus ;

4° Pour la mise en œuvre d'un projet déclaré d'utilité publique ;

5° Au profit d'un co-indivisaire quand elle porte sur tout ou partie des droits indivis relatifs aux parcelles mentionnées à l'article L. 331-19 ;

6° Au profit du nu-propriétaire du bien vendu en usufruit ou de l'usufruitier du bien vendu en nue-propriété ;

7° Sur un terrain classé entièrement au cadastre en nature de bois mais dont la partie boisée représente moins de la moitié de la surface totale ;

8° Sur une propriété comportant une ou plusieurs parcelles classées au cadastre en nature de bois et un ou plusieurs autres biens bâtis ou non ;

9° Au profit d'un exploitant de carrières ou d'un propriétaire de terrains à usage de carrières, lorsque la parcelle se situe dans ou en contiguïté d'un périmètre d'exploitation déterminé par arrêté préfectoral.

10° Sur une propriété comportant une ou plusieurs parcelles classées au cadastre comme bien non délimité. »

Article L. 331-22 du Code forestier

« En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, ou sans limitation de superficie lorsque le vendeur est une personne publique dont les bois et forêts relèvent du régime forestier en application du 2° du I de l'article L. 211-1, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété ~~et qui possède une parcelle boisée contiguë soumise à un document de gestion mentionné au a du 1° de l'article L. 122-3~~ bénéficie d'un droit de préemption. Les mêmes dispositions sont applicables en cas de cession de droits indivis relatifs à cette propriété.

~~Le vendeur est tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de silence pendant deux mois, la commune est réputée renoncer à son droit. Le maire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'il exerce le droit de préemption de la commune au prix et aux conditions indiqués.~~

~~Le droit de préemption n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente résultant d'une défaillance de la commune dans un délai de quatre mois à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit, adressée au vendeur ou à son mandataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, dans les conditions mentionnées au deuxième alinéa. Dans une telle hypothèse, la vente ne pourra être réalisée qu'après avoir purgé le droit de préférence des voisins visé aux articles L. 331-19 à L. 331-21.~~

~~Le droit de préférence prévu à l'article L. 331-19 n'est pas applicable. L'exercice de son droit de préemption par la commune prive d'effet tant le droit de préférence défini aux articles L. 331-19 à L. 331-21 que le droit de préemption de la SAFER institué par les articles L. 143-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime. »~~

Article L. 331-23 du Code forestier

~~« En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, l'Etat propriétaire d'une parcelle boisée contiguë dépendant d'une forêt domaniale, bénéficie d'un droit de préemption si une forêt domaniale jouxte la parcelle en vente. L'officier public Le notaire chargé de la vente informe le représentant de l'Etat dans le département. En cas de silence pendant trois deux mois, l'Etat est réputé renoncer à son droit. Les mêmes dispositions sont applicables en cas de cession de droits indivis relatifs à cette propriété.~~

~~Le droit de préemption n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente résultant d'une défaillance de l'Etat dans un délai de quatre mois à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit, adressée au notaire qui l'a informé de la vente par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire. Dans une telle hypothèse, la vente ne pourra se faire qu'après avoir purgé le droit de préemption de la commune, ou à défaut le droit de préférence des voisins visé aux articles L. 331-19 à L. 331-21.~~

~~L'exercice de son droit de préemption par l'Etat prive d'effet tant les droits de préférence et de préemption définis aux articles L. 331-19 à L. 331-22 que le droit de préemption de la SAFER institué par les articles L. 143-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime. »~~

Article L. 331-24 du Code forestier

~~En cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété bénéficie d'un droit de préférence. La commune bénéficie du même droit en cas de vente de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à cette propriété.~~

~~Le vendeur est tenu de notifier au maire le prix et les conditions de la vente projetée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire dispose d'un délai de deux mois à compter de la notification pour faire connaître au vendeur qu'il exerce le droit de préférence de la commune au prix et aux conditions indiqués.~~

~~Lorsqu'un ou plusieurs propriétaires de parcelles contiguës à la propriété exercent concurremment à la commune le droit de préférence prévu à l'article L. 331-19, le vendeur choisit librement à qui céder son bien.~~

~~Le droit de préférence ne s'applique pas dans les cas énumérés à l'article L. 331-21.~~

~~Le droit de préférence n'est plus opposable au vendeur en l'absence de réalisation de la vente dans un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'exercice de ce droit.~~

~~Est nulle toute vente opérée en violation du droit de préférence de la commune. L'action en nullité se prescrit par cinq ans.~~

~~Les bois et forêts acquis dans les conditions prévues au présent article sont soumis au régime forestier prévu à l'article L. 211-1 à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de leur incorporation au domaine communal.~~

Article L. 331-24 du Code forestier

~~« Est nulle toute vente opérée en violation des articles L331-22 et L331-23. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte au Service de la publicité foncière.~~

~~Elle ne peut être exercée que par les titulaires, ou leurs représentants, des droits visés aux articles L331-22 et L331-23. »~~

Article L. 331-25 du Code forestier

~~« Les droits de préemption prévus aux articles L331-22 et L331-23 ne s'appliquent pas lorsque la vente doit intervenir :~~

~~1° Au profit du conjoint, du partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou de parents ou alliés du vendeur jusqu'au quatrième degré inclus ;~~

~~2° Au profit d'un co-indivisaire quand elle porte sur tout ou partie des droits indivis relatifs aux parcelles mentionnées à l'article L331-19 ;~~

~~3° Au profit du nu-propriétaire du bien vendu en usufruit ou de l'usufruitier du bien vendu en nue-propriété ;~~

~~4° Sur une propriété comportant une ou plusieurs parcelles classées au cadastre comme bien non délimité. »~~

12. Supprimer la notion de solidarité fiscale entre acquéreur et vendeur quelle que soit la nature de l'entreprise cédée

A la différence des ventes d'entreprises sous forme de cessions de titres, l'acquéreur d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou libérale, peut être rendu responsable avec le vendeur du paiement de certains impôts directs, à concurrence de la valeur du fonds et pendant un temps déterminé.

Cette responsabilité contraint, en pratique, à un blocage du prix de vente du fonds de commerce pendant plus de trois mois afin de réserver ce prix à l'administration fiscale si le compte des finances publiques en fait la demande pour les impôts dus à raison de l'exploitation.

Ce délai d'indisponibilité du prix de cession est inadapté aux échanges économiques, empêchant tout réinvestissement immédiat, privant parfois une famille de toute ressource pendant cette durée et crée une inégalité entre les différentes formes de cessions d'entreprises.

Il y a lieu de supprimer toute solidarité fiscale entre acquéreur et vendeur quelle que soit la nature de l'entreprise (artisanale, libérale, commerciale ou autre).

La proposition de modification des textes serait ainsi libellée :

L'article 1684 du Code général des impôts (CGI) est abrogé.

13. Appliquer une fiscalité successorale identique au profit des neveux et nièces, qu'ils viennent à la succession de leur chef ou en représentation de leur parent prédécédé ou renonçant

Les héritiers qui viennent en représentation de leur parent décédé ou renonçant bénéficient sur la part taxable qu'ils reçoivent de l'abattement et du tarif applicable à la personne qu'ils représentent.

L'administration fiscale a néanmoins toujours refusé le jeu de cette représentation aux **collatéraux** en présence d'une souche unique (BOI-ENR-DMTG-10-50-80 n°330). Ainsi, lorsque des neveux ou nièces viennent à la succession d'un oncle ou d'une tante à raison du prédécès de leur auteur frère ou sœur unique du défunt, ils sont considérés comme venant de leur propre chef à la succession. A ce titre, ils ne bénéficient que de leur abattement personnel et sont taxés au taux de 55 %.

Il est donc proposé de mettre fin à la distinction entre la fiscalité successorale des neveux et nièces selon qu'ils viennent à la succession de leur chef (55 %) ou en représentation de leur parent prédécédé ou renonçant (35 et 45 %) au nom de l'égalité devant l'impôt.

La proposition de modification des textes serait ainsi libellée :

L'article 779 du CGI est modifié comme suit :

« I. – Pour la perception des droits de mutation à titre gratuit, il est effectué un abattement de 100 000 € sur la part de chacun des ascendants et sur la part de chacun des enfants vivants ou représentés par suite de prédécès ou de renonciation.

Entre les représentants des enfants prédécédés ou renonçants, cet abattement se divise d'après les règles de la dévolution légale.

En cas de donation, les enfants décédés du donateur sont, pour l'application de l'abattement, représentés par leurs descendants donataires dans les conditions prévues par le code civil en matière de représentation successorale.

II. – Pour la perception des droits de mutation à titre gratuit, il est effectué un abattement de 159 325 € sur la part de tout héritier, légataire ou donataire, incapable de travailler dans des conditions normales de rentabilité, en raison d'une infirmité physique ou mentale, congénitale ou acquise.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du premier alinéa.

III. – (Abrogé).

IV. – Pour la perception des droits de mutation à titre gratuit, il est effectué en cas de donation ou, lorsque les dispositions de l'article 796-0 ter ne sont pas applicables, en cas de succession, un abattement de 15 932 € sur la part de chacun des frères ou sœurs vivants ou représentés par suite de prédécès ou de renonciation.

Entre les représentants des frères et sœurs prédécédés ou renonçants, cet abattement se divise d'après les règles de dévolution légale.

~~*V. – Pour la perception des droits de mutation à titre gratuit, il est effectué un abattement de 7 967 € sur la part de chacun des neveux et nièces.*~~

VI – (Abrogé). »

14. Fluidifier la transmission aux acquéreurs de leur titre de propriété

A l'issue de la signature de l'acte de vente en l'office du notaire, l'acquéreur est en droit d'obtenir la copie de l'acte notarié de vente le plus rapidement possible.

Le notaire n'est en mesure de délivrer aux parties que des **attestations de vente** et non leur titre de propriété.

En effet, les dispositions du 4^e alinéa de l'article 862 du CGI dispose que :

*« Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à l'établissement des extraits, copies ou expéditions destinées à l'accomplissement de la formalité de publicité foncière ou de la formalité fusionnée. **Toutefois, pour les actes exclus de cette dernière formalité, les officiers publics ou ministériels, les avocats et les autorités administratives ne peuvent remettre ces documents aux parties avant d'y avoir reproduit la quittance des droits d'enregistrement ou, éventuellement, la mention qui y supplée.** ».*

Cette disposition est anachronique et a pour conséquence de ralentir considérablement l'envoi des copies authentiques ce qui peut avoir certaines conséquences pour les clients.

La proposition de modification des textes serait ainsi libellée :

Le 4^e alinéa de l'article 862 du CGI est modifié comme suit :

« Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à l'établissement des extraits, copies ou expéditions destinées à l'accomplissement de la formalité de publicité foncière ou de la formalité fusionnée. ~~Toutefois, pour les actes exclus de cette dernière formalité, les officiers publics ou ministériels, les avocats et les autorités administratives ne peuvent remettre ces documents aux parties avant d'y avoir reproduit la quittance des droits d'enregistrement ou, éventuellement, la mention qui y supplée.~~ ».

15. Alléger le formalisme et la fiscalité de la promesse de vente reçue par acte notarié

15.1. Dispenser les promesses synallagmatiques de vente reçues par acte notarié de l'obligation de publicité foncière

La promesse synallagmatique de vente rédigée sous seing privé (compromis de vente) n'offre pas toujours les garanties auxquelles les parties sont en droit de prétendre.

L'acte notarié, seul acte qui revêt le caractère d'authenticité, constitue un véritable instrument de preuve et d'exécution bien supérieur aux actes sous seing privé.

Il convient en effet de rappeler que la réception de l'acte authentique par le notaire lui donne une force particulière qui n'est reconnue à aucun autre acte. Cet acte, placé au sommet de la hiérarchie des preuves, est doté d'une force particulière que l'on ne reconnaît qu'aux jugements. Sa conservation par le notaire préserve les droits reconnus car un droit qui ne peut être prouvé est un droit qui n'existe pas.

L'acte notarié doit ainsi être privilégié dans un souci de sécurité juridique. Cette préoccupation avait par exemple conduit le législateur à imposer l'acte authentique pour la signature des promesses de vente d'une durée de plus de 18 mois (article L. 290-1 du CCH).

C'est une des raisons pour lesquelles il faut aujourd'hui promouvoir la conclusion des promesses synallagmatiques de vente par actes notariés, afin de garantir à nos concitoyens la sécurité juridique de leurs actes.

Toutefois se pose la délicate question de la publicité foncière de ces promesses notariées.

En effet, « en l'état du droit positif, la réception d'un tel acte en la forme authentique rendrait sa publication obligatoire en application des articles 28, 1^o, a) et 32 du décret du 4 janvier 1955. Le fait que le transfert de propriété de l'immeuble soit retardé à la signature de l'acte définitif de vente n'a pas d'incidence sur cette obligation de publication » (Rapport intitulé « Pour une modernisation de la publicité foncière », élaboré par la commission de réforme de la publicité foncière dirigée par Laurent AYNES, 2018).

Il conviendrait de réformer l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 afin que les promesses synallagmatiques de vente soient dispensées de l'obligation de publicité, pour promouvoir la passation des promesses synallagmatiques de vente par actes notariés.



La proposition de modification des textes serait ainsi libellée :

L'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 est modifié comme suit :

« Sont obligatoirement publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles :

1° Tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs :

a) Mutation ou constitution de droits réels immobiliers, y compris les obligations réelles définies à l'article L. 132-3 du code de l'environnement, à l'exception des promesses synallagmatiques de vente reçues par acte notarié et autres que les privilèges et hypothèques, qui sont conservés suivant les modalités prévues au code civil ;

b) Bail pour une durée de plus de douze années, et, même pour un bail de moindre durée, quittance ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus ;

c) Titre d'occupation du domaine public de l'Etat ou d'un de ses établissements publics constitutif d'un droit réel immobilier délivré en application des articles L. 34-1 à L. 34-9 du code du domaine de l'Etat et de l'article 3 de la loi n° 94-631 du 25 juillet 1994 ainsi que cession, transmission ou retrait de ce titre.

[...] »



15.2. Uniformiser le régime des promesses de vente reçues par acte notarié en prévoyant une seule formalité : l'enregistrement sur état avec dispense de droit fixe

En conséquence et en complément de ce qui précède, il est proposé d'uniformiser le régime des promesses de vente (unilatérales et synallagmatiques) afférentes à un immeuble ou à un droit immobilier reçues par acte notarié en prévoyant de les soumettre à la seule formalité d'enregistrement sur état avec dispense de droit fixe. L'article 60 de l'annexe IV au CGI devra donc être modifié en conséquence pour y intégrer les promesses synallagmatiques de vente.

La fiscalité qui s'applique aux actes notariés constatant des promesses de vente peut représenter un obstacle. En effet, ces actes sont soumis à un droit fixe d'enregistrement de 125 €.

La perception de ce droit fixe peut dissuader certains de nos concitoyens de recourir aux services du notaire alors que la rédaction des promesses de vente par celui-ci permet un conseil indispensable et confère à ses actes toutes les vertus de l'acte notarié, dont sont dépourvus les actes sous seing privé.

Il convient donc d'alléger la fiscalité de la promesse de vente reçue par acte notarié en prévoyant de la dispenser du droit fixe d'enregistrement de 125 €.



La proposition de modification des textes serait ainsi libellée :

L'article 847 du CGI est modifié comme suit :

« Sont enregistrés gratuitement :

1° Les contrats de mariage, lorsqu'ils ne peuvent donner lieu à la perception d'une imposition proportionnelle ou progressive d'un montant plus élevé ;

2° ~~(Abrogé).~~ Les promesses unilatérales ou synallagmatiques de vente reçues par acte notarié afférentes à un immeuble ou à un droit immobilier. »

Par ailleurs, un arrêté devra être pris pour mettre à jour la liste des actes dispensés de droits prévue à l'article 60 de l'annexe IV au CGI en y insérant les promesses synallagmatiques de vente (les promesses unilatérales de vente figurant déjà dans la liste des actes prévue à l'article 60 de l'annexe IV au CGI).



60 Boulevard de La Tour-Maubourg
75007 Paris
Tél. : 01 44 90 30 00

csn.notaires.fr