

CONGRÈS DES NOTAIRES 2020

15 propositions pour des protections adaptées aux réalités : pragmatisme plutôt que formalisme

Inf. 12

Prise en compte des enjeux économiques, anticipation conventionnelle, sécurisation des actes, l'équipe du 116^e Congrès propose notamment de réformer les mandats de protection future, les transmissions successorales et le formalisme d'information des ventes immobilières.

Jean-Pierre Prohaszka et Gilles Bonnet, président et rapporteur général du 116^e Congrès des notaires, ont présenté le 24 septembre 2020, les quinze propositions élaborées par leur équipe. L'ouverture des travaux est fixée le 8 octobre à Paris.

Des travaux sous le signe de la sécurité

Reporté de juin à octobre, crise du coronavirus oblige, la capacité d'accueil sur place sera, à l'heure où nous publions, restreinte à 1 000 congressistes. Ce congrès sera le premier «phygital». Pour autant, il faudra se garder de l'assimiler à une banale visioconférence.



«Ce ne sera pas un webinaire avec trois personnes assises devant une table! insiste Jean-Pierre Prohaszka, président de cette édition singulière. Il sera très interactif à l'instar d'un plateau de télévision dynamique, avec des échanges et la possibilité d'intervenir lors des débats.» En effet, «les 15 000 notaires seront techniquement en mesure de prendre part aux débats puis aux votes!» Résolument positif, Jean-Pierre Prohaszka prédit «une mobilisation importante». Par ailleurs, la venue du garde des Sceaux, Éric Dupond-Moretti, a été confirmée.

Seule ombre au congrès, la suppression des soirées et de l'espace réservés aux exposants. Cette restriction est regrettable car les partenaires et les moments festifs contribuent à la réussite de la manifestation.

Toutefois, «prendre un risque avec la santé des congressistes, a fortiori lorsque notre thème est la protection, est inimaginable», assume Jean-Pierre Prohaszka.

Une liste de 15 propositions

Commission 1 : protéger les personnes vulnérables



1. Améliorer le régime de l'administration légale en définissant les actes de disposition soumis à l'autorisation préalable du juge par leur importance économique

et non par la nature des biens concernés. L'autorisation serait limitée aux actes portant sur les biens qui sont d'une valeur supérieure ou égale à un seuil à définir par décret ou qui représentent plus d'un cinquième des actifs bruts du mineur.

2. Dynamiser le mandat de protection future sur trois points : créer un mandat-assistance à côté du mandat-représentation ; faire du mandat-représentation une mesure restrictive des droits du mandant ;



Gilles Bonnet «La vente de la maison serait effectuée avec l'accord d'un subrogé-mandataire nommé dans le mandat de protection future. Avec deux mandataires, il y aurait un autocontrôle.»



Un dispositif digital exceptionnel pour mobiliser la profession, même à distance

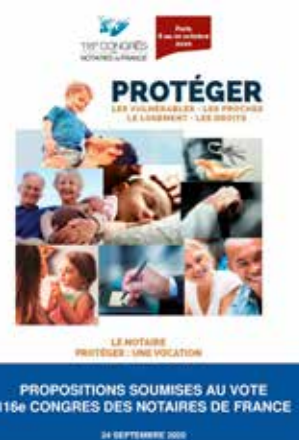


permettre au mandataire de vendre un logement sans autorisation du juge, si le

mandat le prévoit et si le subrogé mandataire donne son accord.

3. Légaliser un mode opératoire en cas de doute sérieux sur la santé d'esprit d'une partie en autorisant le notaire à solliciter, avant la rédaction de l'acte, un certificat médical rédigé par un médecin choisi sur une liste établie par le procureur de la République.

4. Protéger le patrimoine du mineur, associé d'une société civile, en limitant son obligation au passif social au montant de ses droits dans la société et en excluant les poursuites sur ses biens personnels.



Commission 2 : protéger les proches

1. Protéger le logement du pacsé survivant en présence de descendant en autorisant les partenaires à tester pour accorder un droit d'habitation, viager ou limité dans le temps, sans que cette libéralité puisse être réduite en cas de dépassement de la quotité disponible sauf si le survivant a bénéficié d'autres libéralités.

2. Protéger les entrepreneurs mariés en participation aux acquêts en permettant aux époux, y compris en cas de divorce, d'exclure les biens professionnels de la liquidation du régime ou de stipuler des clauses de plafonnement des créances de participation dans le but de protéger leurs biens professionnels.

3. Sécuriser les transmissions successorales en précisant, dans les donations-partages, la méthode liquidative au cas où l'un des héritiers ne serait pas rempli de sa réserve et, à défaut, en appliquant la méthode dite de Carpentras; en permettant aux donateur et donataire de convenir qu'en cas de renonciation à la succession par le donataire, la donation reçue s'imputera sur la quotité disponible après les legs et en cas de dépassement, donnera lieu à une réduction aux conditions légales; en autorisant la conclusion d'un pacte familial de transmission dans lequel il serait possible de convenir de la transmission de biens présents, de gratifier des non-successibles, d'incorporer des donations antérieures, de lui appliquer les effets d'une donation-partage (dont la dispense de rapport) ou de prévoir des renonciations réciproques à agir en réduction.

Commission 3 : protéger le logement, l'habitat, le cadre de vie


1. Favoriser la rénovation des logements loués en créant un congé pour rénovation thermique applicable lorsque le logement

est très énergivore, le bien devant être reloué après les travaux dans certaines conditions, notamment celles du dispositif Denormandie s'agissant du plafonnement du loyer et des revenus des locataires.

2. Favoriser la mise en location de logements en accordant une exonération ou une minoration des droits de mutation (à titre gratuit ou onéreux) et un abattement au titre des plus-values immobilières pour les transmissions de biens vacants à des personnes physiques qui s'engagent à rénover et louer les locaux dans les conditions du dispositif Denormandie.


3. Protéger le logement des entrepreneurs associés dans une société ne limitant pas leur responsabilité en étendant l'insaisissabilité automatique de la résidence principale à tout entrepreneur indéfiniment responsable et en simplifiant le régime des déclarations volontaires d'insaisissabilité.

4. Lutter contre le changement d'usage d'un local d'habitation en créant une présomption de destination d'habitation pour les locaux des grandes villes et en permettant une constatation de l'usage de fait d'un local pendant 30 ans.

 **Jean-Pierre Prohaszka** « Affecter un local à une location meublée touristique nécessite une autorisation, sauf si son usage était déjà celui-ci au 1^{er} janvier 1970, date du dernier recensement de la propriété immobilière. Actuellement, si la mairie ne peut pas prouver que la transformation s'est faite de manière sauvage, le tribunal ne lui donnera pas raison. »

Commission 4 : protéger les droits


1. Protéger la portée d'un divorce contractuel à l'international en transformant, à la demande des époux, le dépôt de la convention de divorce en dépôt authentifiant.

 **Gilles Bonnet** « Le dépôt de la convention de divorce au rang des minutes des notaires ne correspond pas véritablement aux critères de l'acte authentique. N'étant pas analysé comme un acte notarié, il ne peut être reconnu à l'étranger. De plus, il n'a pas force exécutoire dès lors que les parties n'ont pas comparu devant le notaire. »

2. Améliorer la compréhension et l'efficacité du dossier de diagnostic technique en appliquant aux divers diagnostics un régime juridique uniforme et en autorisant le candidat acquéreur à imposer au vendeur l'accès à sa propriété pour réaliser une étude chiffrée des travaux à réaliser à ses frais.

3. Simplifier le formalisme d'information de l'acquéreur d'un bien immobilier en autorisant l'acquéreur qui n'a pas reçu certains documents à contracter valablement sans que son droit de rétractation soit repurgé. Il peut renoncer dans l'acte authentique de vente à se prévaloir des irrégularités du formalisme de la loi Alur s'il estime que ces documents ne lui sont pas nécessaires.

4. Sécuriser le contribuable en faisant courir le délai de prescription fiscale à compter de la présentation d'un acte ou d'une déclaration auprès du service fiscal compétent et en supprimant l'application du droit de partage aux donations antérieures incorporées à une donation-partage.

 **Gilles Bonnet** « Le point de départ de la prescription fiscale est l'enregistrement de l'acte ou de la déclaration, qui repose sur un acte de l'administration. Souvent, l'enregistrement tarde, notamment pour les déclarations de succession, et la prescription est acquise plus longtemps après. »