



CONSEIL SUPÉRIEUR  
DU NOTARIAT

**VADEMECUM  
PROPOSITIONS  
DU NOTARIAT  
AUX CANDIDATS  
POUR LES  
LEGISLATIVES ET  
SENATORIALES**

**2017**

# LA SIMPLIFICATION POUR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

## LES ELUS

### Faciliter la réalisation des projets publics

Vous savez que les propriétés publiques sont insaisissables, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent être cédées ou hypothéquées.

Si cette règle est une bonne chose pour la protection du patrimoine de l'Etat et des communes, elle est parfois un obstacle pour la réalisation de certains projets publics.

Ainsi, pourquoi ne pas limiter ce principe d'interdiction de céder ou d'hypothéquer aux seuls biens indispensables à la continuité du service public ?

Les collectivités bénéficieraient ainsi d'un meilleur accès au financement d'œuvres publiques pour le bien des citoyens.

### De nouveaux modes d'exploitation agricole

En matière agricole, plus que dans toute autre matière, le modèle familial est en crise :

- les exploitations sont trop petites par rapport aux exigences de rentabilité,
- l'exploitant isolé n'a plus les moyens pour se fournir en matériel,
- le prix du foncier grève dangereusement le budget de l'exploitation.

Des réformes peuvent être menées comme notamment l'organisation du portage du foncier pour l'exploitant et un accompagnement pour une qualité de production par l'écologisation des sols.

### Un guichet unique pour les droits de préemption publics

Il reste beaucoup à faire pour l'aménagement des territoires. Gestion des sols, développement durable...

Ces mesures ont justifiées la création de droit divers de préemption au profit de l'Etat ou de ses communes. Cependant, trop de droits de préemption nuisent à l'efficacité de l'ensemble.

L'évolution du numérique doit permettre un système pour la purge de ces droits en un seul « clic ».

## LES ENTREPRENEURS

### La transmission d'entreprises : un enjeu économique majeur

#### L'acquisition

Depuis près de vingt ans tous les acteurs professionnels demandent que l'Etat reconnaisse l'opération de rachat de titres d'une société comme une dépense professionnelle, le preneur y exerçant son activité.

Ce n'est toujours pas le cas. Ainsi, pour l'acquisition d'une petite entreprise, le cessionnaire est obligé d'utiliser des schémas juridiques complexes pour obtenir la déductibilité de ses frais d'acquisition qu'il ne peut obtenir directement.

Qu'attend le législateur ? Il ferait œuvre de simplification et d'harmonie.

#### La donation

##### *- Pour le donataire*

Les transmissions par donations ont été facilitées, sous réserve d'engagements « de conservation » de l'entreprise (Loi « Dutreil »).

Pour autant il y a lieu de simplifier les obligations déclaratives.

##### *- Pour le donateur*

Pourquoi maltraiter le donateur d'une entreprise individuelle qui se trouve soumis à plus-value alors qu'il ne reçoit aucun prix puisqu'il la donne ?

Il faut rendre non imposable ce type d'opérations.

#### Le réinvestissement

Permettre le réinvestissement après avoir cédé son entreprise : pas facile pour un commerçant !

Le blocage du prix de vente de son fonds de commerce du fait d'une solidarité fiscale de l'acquéreur

## LA SIMPLIFICATION POUR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

empêche le réinvestissement rapide de la part du vendeur.

### Le maintien des entreprises sur le territoire

Les salariés sont les meilleurs acteurs de l'entreprise, leur dirigeant étant leur metteur en scène.

Ne serait-il pas plus efficace d'inciter ce metteur en scène à privilégier la transmission au profit de celui ou de ceux qui tiennent les premiers rôles, ne serait-ce que pour maintenir le tissu social local ?

## LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

### **L'accès au logement facilité**

- L'accès des primo-accédants :

Faciliter l'accès au logement pour les jeunes nécessite une fiscalité adaptée.

- La suppression de la déclaration d'exonération de la taxe foncière d'une construction nouvelle :

Personne n'ignore qu'il s'agit de construction neuve. Alors pourquoi remplir des imprimés de déclaration d'achèvement pour être exonéré de la taxe foncière ? Cela devrait être automatique.

### **Logement décent et carnet numérique**

Comment pacifier les relations entre bailleurs et locataires ? En participant à la prévention de la dégradation de l'habitat.

Avec quel outil ? Le certificat unique de décence.

### **Un droit de préemption de la SAFER plus adapté**

La SAFER, organisme aussi important qu'utile mais son rôle est parfois incompris par les citoyens.

Ainsi la SAFER peut exercer son droit de préemption seulement sur une partie des biens proposés à la vente, comme par exemple sur le terrain d'agrément d'une maison mais pas sur la maison.

Cette situation dénature ainsi la propriété, sans que la SAFER ne remplisse son rôle de maîtrise du foncier agricole, le terrain n'étant pas concerné.

Des aménagements sont donc indispensables.

## LES FAMILLES

### **Moderniser la fiscalité des mutations à titre gratuit**

La fiscalité des transmissions par donation ou succession est lourde par rapport aux autres pays européens. Une refonte est nécessaire avec comme principe directeur : la simplification.

Plusieurs axes de réflexion sont envisageables :

- l'aménagement des barèmes ;
- la fluidification du patrimoine en faveur des jeunes générations.

# LA SOLIDARITE POUR LA JUSTICE SOCIALE

## LES FAMILLES

### La force de travail, un bien commun

Le développement des micro-entreprises et des entreprises individuelles repose souvent sur un investissement du conjoint collaborateur.

La participation d'un époux à l'entreprise personnelle de son conjoint doit ouvrir droit à récompense à hauteur de la plus-value apportée.

En effet, la situation est inéquitable mais peut-être améliorée par la reconnaissance de la force de travail comme un bien commun dans le domaine professionnel.

### Des droits à la retraite partagés

Curieusement, la force de travail ayant permis la construction des droits à la retraite de l'entrepreneur n'est pas forcément partagée avec le conjoint qui aura mis de côté sa carrière professionnelle pour consacrer plus de temps à la famille.

Ne serait-il pas temps de prévoir un partage des droits à la retraite des régimes obligatoires entre les époux ? Ainsi, les droits acquis à la retraite avant le mariage resteront personnels, et, en cours d'union, ils seront partagés entre les époux.

### Personnes âgées et plus-values immobilières

Une personne âgée est parfois amenée à quitter sa résidence principale pour raison de dépendances. Dans un premier temps, elle va louer son ancienne habitation pour payer la location de son établissement, mais elle peut être contrainte de la vendre par la suite pour assurer ses besoins. Dans ce cas elle ne sera pas exonérée de plus-value car son habitation ne constituera plus sa résidence principale.

Il y a là une injustice sociale. Toute personne âgée ou handicapée, placée en résidence, devrait bénéficier d'une exonération de plus-values quand elle est amenée à céder sa maison, même si elle l'a louée préalablement.

### Modifier le droit de partage

Le droit de partage nuit à la sortie des indivisions, qu'elles soient d'origines successorales ou pas.

Il n'est pas sain pour les relations familiales de maintenir trop longtemps ces situations d'indivision.

La raison invoquée par les personnes elles-mêmes en est le coût fiscal confiscatoire.

Réduire le droit de partage faciliterait les séparations.

### Inciter à donner

Les donations aux jeunes générations doivent être favorisées, ne serait-ce que pour servir d'accélérateur efficace de leurs projets familiaux ou d'entreprise.

Une incitation à donner pourrait prendre la forme notamment d'une réduction de droits en fonction de l'âge du donataire ou encore de dispositions spécifiques propres à faciliter les donations transgénérationnelles.

## LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

### Un seul droit de préemption par locataire

Comment réconcilier le droit de vendre de tous les bailleurs avec le droit de tous les locataires d'accéder à la propriété ?

En établissant au profit de tous les locataires un droit d'acquérir son logement dans des conditions identiques pour tous.

L'unification du régime des droits de préemption au profit du locataire permettrait notamment à tous les locataires de pouvoir accéder à la propriété dans des conditions identiques.

## LA SOLIDARITE POUR LA JUSTICE SOCIALE

### **Un seul bail à la carte pour un logement solidaire**

Un constat doit être fait : les spécificités du contrat de bail en HLM gagnent progressivement la réglementation applicable aux logements privés. Par voie de conséquence, les bailleurs se désintéressent de l'immobilier locatif alors que l'Etat a besoin d'eux pour favoriser la création de logements.

L'instauration d'un bail unique à la carte, fiscalement incitatif, répondrait aux objectifs de mixité sociale choisie et non subie tout en respectant le principe d'équilibre contractuel garanti par le droit au renouvellement du bail.

### **Vers un statut du bailleur privé**

Que faire pour inciter les investisseurs privés à privilégier une orientation vers l'immobilier ?

En leur donnant de bonnes raisons pour le faire. La création d'un véritable statut du bailleur privé, inscrit dans la durée, et la reconnaissance de la gestion immobilière comme une véritable activité économique seraient des facteurs encourageants.



# LA SECURITE POUR LA PAIX DES PERSONNES

## LES ELUS

### Faciliter le processus décisionnel des exécutifs

Certaines opérations présentant un intérêt indiscutable pour la personne publique se trouvent paralysées par la législation actuelle relative au patrimoine de l'élu.

C'est la situation par exemple d'un maire, propriétaire du terrain qui jouxte le cimetière mais qui ne peut le vendre à sa commune alors qu'il faudrait agrandir le cimetière.

C'est pourquoi les ventes conclues par un élu municipal au profit de sa commune, sous respect de certaines conditions comme notamment l'intérêt collectif, le contrôle du prix, devraient être autorisées plus facilement.

### Sécuriser et valoriser le patrimoine des personnes publiques

Les donations aux jeunes générations doivent être favorisées, ne serait-ce que pour servir d'accélérateur efficace de leurs projets familiaux ou d'entreprise.

Une incitation à donner pourrait prendre la forme notamment d'une réduction de droits en fonction de l'âge du donataire ou encore de dispositions spécifiques propres à faciliter les donations transgénérationnelles.

### Pour une prescription de l'affectation à l'utilité publique

Lorsqu'un bien n'est plus utilisé, ni affecté à un service ou à l'usage public, la collectivité peut en disposer sous réserve qu'il soit procédé à son déclassement.

Or la procédure est lourde et crée de l'insécurité si elle n'est pas parfaitement respectée.

Outre la simplification de cette procédure, une bonne mesure consisterait à créer un régime de prescription de l'affectation à compter de sa mutation, afin d'éviter des contentieux inutiles, plusieurs années après.

## LES ENTREPRENEURS

### Sécuriser les PME

Les chefs d'entreprise veulent bien accepter toutes les difficultés inhérentes à leurs métiers, mais ils redoutent avant tout le changement des règles du jeu en cours de route ou encore l'absence de règles précises.

Par exemple, une définition acceptée par tous de la structure « holding », animatrice de groupes de sociétés permettrait, tant à l'administration qu'aux entreprises, d'avoir les mêmes cartes en mains pour faciliter les schémas de développement économique sans crainte d'interprétation

de textes et de remise en cause de la fiscalité choisie.

### Promouvoir la médiation dans l'entreprise

Les entrepreneurs ont compris depuis longtemps ce que pouvait être le coût d'un procès.

C'est pourquoi ils sont sensibles à tout mode amiable, dont la médiation qui repose sur un accord des parties avec l'aide d'un tiers indépendant et impartial.

### La stabilité fiscale : un principe directeur de l'action publique

La liberté d'entreprendre, qui découle de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, a valeur constitutionnelle.

Pour autant, avoir des règles fiscales pérennes et stables faciliterait cette liberté d'entreprendre.

La stabilité, tout comme la lisibilité, doivent être les murs porteurs des principes de sécurité et de confiance.

# LA SECURITE POUR LA PAIX DES PERSONNES

## LES FAMILLES

### Aménager l'indivision pac-simoniale

Le régime de la séparation des biens est le plus souvent adopté par les couples pacés.

Pourtant, une certaine évolution du régime de l'indivision, offrirait de la souplesse dans l'organisation du patrimoine des partenaires, comme le fait de délimiter le périmètre de cette indivision.

### Pacs et indivision

Souhaitant une totale indépendance patrimoniale, de nombreux couples choisissent le contrat de séparation de bien.

Toutefois, le code civil n'interdit pas pour les couples pacés d'opter pour un régime communautaire, comme le ferait les couples mariés en choisissant le régime légal de la communauté.

Ainsi, le « pacs communautaire » confère des avantages mais dont les engagements doivent être bien compris des partenaires eux-mêmes grâce au conseil du notaire.

