



111^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE

STRASBOURG
10 au 13 mai 2015



LA SÉCURITÉ JURIDIQUE UN DÉFI AUTHENTIQUE

**PROPOSITIONS ÉMISES PAR L'ÉQUIPE DU
111^E CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE
SOUS LA DIRECTION DE JEAN-MARIE DELPERIER,
RAPPORTEUR GÉNÉRAL, NOTAIRE À RENNES**



COMMISSION 1 LA SÉCURITÉ AUTHENTIQUE



Thomas GRUEL
Président
Notaire au Havre

Cyrille FARENC
Rapporteur
Notaire à Saint-Martin-en-Haut

PROPOSITIONS ÉMISES PAR LA COMMISSION 1

PROPOSITION 1

DÉFINIR L'ACTE NOTARIÉ



- ▶ **Considérant** l'absence dans le règlement national des notaires de France, d'une définition de l'acte que le notaire rédige ;
- ▶ **Considérant** l'absence d'une définition substantielle de l'acte authentique dans le Code civil ;
- ▶ **Considérant** l'intérêt que porte l'Union européenne à l'acte authentique, tant par ses divers règlements que par les décisions de la Cour de Justice de l'Union européenne ;
- ▶ **Considérant** la notion contemporaine de l'équivalence retenue par la Cour de cassation en droit international privé ;
- ▶ **Considérant** l'utilité dans les circonstances actuelles que la profession notariale se dote d'une définition complète de l'acte notarié, dans son règlement national ;
- ▶ **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique, qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que le règlement national des notaires de France intègre la définition de l'acte notarié suivante :

L'acte notarié est un acte authentique qui, rédigé, daté, signé et conservé par une autorité publique ayant pour mission d'intérêt général le conseil des parties et la préconstitution de la preuve de leurs engagements, oblige son auteur à en garantir la validité et l'efficacité, est pourvu d'une force probante éminente et a force exécutoire.

PROPOSITION 2

SÉCURISER L'ORIGINE D'UN ACTE NOTARIÉ EN EUROPE : INSTAURATION D'UN SCEAU D'IDENTIFICATION EUROPÉEN



- ▶ **Considérant** l'objectif que s'est fixé l'Union européenne de mettre en place pour ses citoyens un espace de Liberté, de Sécurité et de Justice ;
- ▶ **Considérant** la sécurité juridique conférée par l'authenticité, mode de preuve incontestable, prévenant les contentieux ;
- ▶ **Considérant** la présence de notariats dans 22 des 28 pays de l'Union européenne, dont les actes sont appelés à être produits sur le territoire de l'Union européenne ;
- ▶ **Considérant** les critères communs de l'acte authentique retenus par l'arrêt de la Cour de justice de l'Union européenne en date du 17 juin 1999 dénommé UNIBANK ;
- ▶ **Considérant** la nécessité de déterminer avec certitude l'origine d'un acte notarié dressé dans l'Union européenne, selon ses critères ;
- ▶ **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que sur toute copie authentique d'acte notarié dressé dans un état membre de l'Union européenne puisse être apposé, par le notaire instrumentaire, aux côtés du sceau national, un sceau d'identification européen ;

Que soit confiée au Conseil des notariats de l'Union européenne, la création de ce sceau d'identification européen.

PROPOSITION 3

SÉCURISER L'ALIÉNATION D'UN BIEN DONNÉ : MODIFICATION DE L'ARTICLE 924-4 DU CODE CIVIL



- ▶ **Considérant** la généralisation de la réduction en valeur des libéralités excédant la réserve ;
- ▶ **Considérant** que la sécurité juridique du tiers acquéreur est assurée dans le cas où tous les cohéritiers réservataires présomptifs consentent à la vente, conformément à l'article 924-4 du Code civil ;
- ▶ **Considérant** la jurisprudence qui engage la responsabilité du notaire ayant omis d'appeler à l'acte de vente les cohéritiers réservataires du vendeur en vue de leur renonciation à l'exercice de l'action en revendication ;
- ▶ **Considérant** l'insécurité juridique que peut provoquer le silence d'un des héritiers réservataires présomptifs consulté pour donner son accord à la vente ;
- ▶ **Considérant** la situation de blocage qui en résulte ;
- ▶ **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique, qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que soit ajouté à l'article 924-4 un 3^e alinéa ainsi rédigé :

« Tout héritier réservataire présomptif dûment informé par acte extra-judiciaire du projet d'aliénation, sera réputé consentir à cette aliénation s'il ne s'y oppose dans le mois de la signification. »

Article 924-4 du Code civil:

Après discussion préalable des biens du débiteur de l'indemnité en réduction et en cas d'insolvabilité de ce dernier, les héritiers réservataires peuvent exercer l'action en réduction ou revendication contre les tiers détenteurs des immeubles faisant partie des libéralités et aliénés par le gratifié. L'action est exercée de la même manière que contre les gratifiés eux-mêmes et suivant l'ordre des dates des aliénations, en commençant par la plus récente. Elle peut être exercée contre les tiers détenteurs de meubles lorsque l'article 2276 ne peut être invoqué.

Lorsque, au jour de la donation ou postérieurement, le donateur et tous les héritiers réservataires présomptifs ont consenti à l'aliénation du bien donné, aucun héritier réservataire, même né après que le consentement de tous les héritiers intéressés a été recueilli, ne peut exercer l'action contre les tiers détenteurs. S'agissant des biens légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation.

PROPOSITION 4

GÉRER LES ANNEXES D'UN ACTE AUTHENTIQUE ÉLECTRONIQUE



- ▶ **Considérant** l'article 37 du décret du 26 novembre 1971 autorisant les notaires à procéder à la copie sur support électronique de documents papier au moyen d'un système de numérisation garantissant leur reproduction à l'identique ;
- ▶ **Considérant** l'article 22 alinéa 2 du même décret énonçant que les documents ainsi annexés sont indissociablement liés à l'acte auquel ils se rapportent ;
- ▶ **Considérant** la réponse ministérielle du 18 juin 2013, confirmant que les notaires satisfont à leur obligation de conservation des actes en numérisant les documents papier sans pour autant se prononcer sur le sort à leur réserver une fois numérisés ;
- ▶ **Considérant** ainsi que l'élaboration d'un acte authentique électronique nécessite de clarifier le sort à réserver aux documents papier une fois numérisés ;
- ▶ **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que le notaire ayant numérisé des documents papier pour constituer des annexes à un acte authentique électronique puisse, sauf volonté contraire et expresse des parties, détruire ces documents ;

Qu'il soit fait mention dans l'acte authentique électronique de la numérisation des documents papier, conformément aux dispositions de l'article 37 du décret du 26 novembre 1971, et de leur destruction.

COMMISSION 2 SÉCURITÉ JURIDIQUE ET CONJUGALITÉ



Xavier GUÉDÉ
Président
Notaire à Lens

François LETELLIER
Rapporteur
Notaire à Clermont-Ferrand

PROPOSITIONS ÉMISES PAR LA COMMISSION 2

PROPOSITION 1

SÉCURISER LE LOGEMENT DE L'INDIVISAIRE PAR L'ATTRIBUTION PRÉFÉRENTIELLE



- ▶ Considérant la précarité et l'insécurité que provoque la licitation à la barre du tribunal du bien pour l'indivisaire qui l'occupe à titre de résidence principale ;
- ▶ Considérant que tout indivisaire qui occupe à titre d'habitation principale le bien indivis, doit voir son logement protégé ;
- ▶ Considérant que cette nécessité est accrue pour la famille et les enfants quelle que soit la nature du lien qui a uni les parents ;
- ▶ Considérant cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que soit reconnu un droit d'attribution préférentielle facultative à l'indivisaire du bien ou des droits assurant son habitation principale effective, en contrepartie d'une soulte payable comptant.

PROPOSITION 2

SÉCURISER LE CONTRAT DE PACS LORS DE SA CONCLUSION OU DE SA MODIFICATION



- ▶ Considérant le nombre significatif de Pacs conclus chaque année ;
- ▶ Considérant le manque d'information préalable à la conclusion du Pacs, notamment sur les effets de la stipulation dérogatoire d'une indivision d'acquêts ;
- ▶ Considérant 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 ;
- ▶ Considérant le contentieux prévisible du Pacs et les difficultés de preuve à venir sur lequel il se concentrera ;
- ▶ Considérant l'apport incontestable de la force probante, de la date certaine et de la conservation de l'acte authentique à toute conclusion et toute modification de Pacs ;
- ▶ Considérant cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que toute conclusion d'un Pacs dérogeant au régime légal et toute modification d'un Pacs existant soient obligatoirement réalisées par acte notarié.

PROPOSITION 3

SÉCURISER LA LIQUIDATION DES CRÉANCES CONJUGALES



- ▶ Considérant la diversité des règles d'évaluation des créances entre époux, entre partenaires et sur l'indivision ;
- ▶ Considérant les résultats différents auxquels ces règles peuvent aboutir pour une même créance ;
- ▶ Considérant la possibilité pour un même couple d'être soumis successivement ou même simultanément à ces différentes règles ;
- ▶ Considérant l'absence de prévisibilité que peut provoquer la modification par le juge du montant de la créance pour un motif d'équité ;
- ▶ Considérant cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que, sauf convention contraire, les créances entre époux soient liquidées, quel que soit leur régime matrimonial, suivant les mêmes règles par renvoi à l'article 1469 du Code civil dans sa globalité ;

Que le 1^{er} alinéa de l'article 815-13 du Code civil soit modifié et renvoie également à l'article 1469 du Code civil.

PROPOSITION 4

SÉCURISER LES COMPTES D'ADMINISTRATION DU DIVORCE RELATIFS AU LOGEMENT CONJUGAL

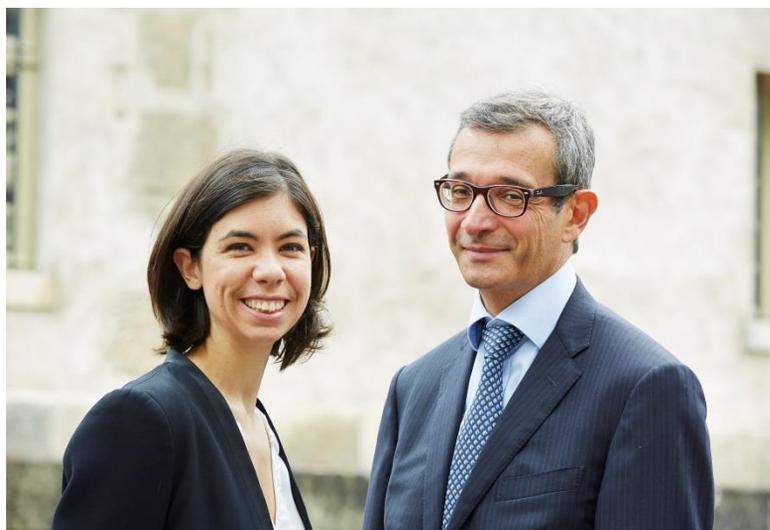


- ▶ Considérant la limitation à cinq ans de la « recherche des fruits et revenus » (articles 815-10 et 1403 du Code civil) ;
- ▶ Considérant d'une part, la suspension de la prescription extinctive entre époux (art. 2236 C. civ.) et d'autre part, l'exclusion de toute action en paiement d'une créance d'indivision simplement conditionnelle ;
- ▶ Considérant la différence de traitement induite par ces principes entre les époux communs en biens et les époux séparés de biens ;
- ▶ Considérant en particulier la rétroactivité de la dissolution du régime de communauté (art. 262-1 C. civ.) qui rend possible pour le logement conjugal dépendant d'une communauté de biens, la recherche d'une indemnité d'occupation sans autre limite que la durée écoulée depuis la date de l'O.N.C. ;
- ▶ Considérant l'importance des déséquilibres liquidatifs que peut provoquer cette accumulation des fruits sur une longue période d'indivision ;
- ▶ Considérant la pacification et l'accélération de la procédure de divorce qui en résulterait ;
- ▶ Considérant cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Qu'aucune recherche relative à l'indemnité d'occupation due par un époux à raison de sa jouissance privative du logement indivis durant la procédure de divorce ne soit recevable pour une période excédant cinq années.

COMMISSION 3 SÉCURITÉ JURIDIQUE ET TRANSMISSION



Delphine VINCENT
Rapporteur
Notaire à Paris

Gilles BONNET
Président
Notaire à Paris

PROPOSITIONS ÉMISES PAR LA COMMISSION 3

PROPOSITION 1

SÉCURISER LES CONSÉQUENCES LIQUIDATIVES DE LA DONATION-PARTAGE CONJONCTIVE



- ▶ **Considérant** la nécessité d'étendre expressément le bénéfice de la donation-partage conjonctive, à tous les parents, sans considération de l'existence entre eux d'un lien matrimonial ;
- ▶ **Considérant** le report prescrit par l'article 1077-2 du Code civil, en matière de donation-partage conjonctive, de l'action en réduction au décès du survivant des donateurs ;
- ▶ **Considérant** l'incertitude pesant ainsi au premier décès sur chaque héritier ou légataire relativement à ses droits, lesquels ne seront connus qu'au décès du survivant des donateurs ;
- ▶ **Considérant** l'aggravation de cette incertitude induite par la prise en compte d'une date unique, celle du décès du survivant des donateurs, pour l'évaluation des biens, sans considération de la longueur du délai écoulé entre les deux décès ;
- ▶ **Considérant** l'exception réservée au bénéfice de l'enfant non commun, d'agir en réduction dès le décès de son auteur ;
- ▶ **Considérant** que le caractère conjonctif du partage opéré par deux parents ne s'oppose pas à la liquidation de leurs successions respectives, par la prise en compte des droits théoriques de chaque enfant dans la masse des biens donnés par chaque parent ;
- ▶ **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

De modifier l'article 1077-2, deuxième alinéa, du Code civil de la manière suivante :
« L'action en réduction ne peut être introduite qu'après le décès du disposant qui a fait le partage.

En cas de donation-partage faite conjointement par les deux parents, chacun des donataires est réputé tenir de chacun de ses parents les droits et biens dont il a été alloti, dans la proportion que représentent les biens et droits donnés par chacun des parents dans l'ensemble des biens distribués. L'action se prescrit par cinq ans à compter de chacun des décès. »

Article 1077-2 du Code civil :

Les donations-partages suivent les règles des donations entre vifs pour tout ce qui concerne l'imputation, le calcul de la réserve et la réduction.

L'action en réduction ne peut être introduite qu'après le décès du disposant qui a fait le partage. En cas de donation-partage faite conjointement par les deux époux, l'action en réduction ne peut être introduite qu'après le décès du survivant des disposants, sauf pour l'enfant non commun qui peut agir dès le décès de son auteur. L'action se prescrit par cinq ans à compter de ce décès. L'héritier présomptif non encore conçu au moment de la donation-partage dispose d'une semblable action pour composer ou compléter sa part héréditaire.

PROPOSITION 2

FACILITER ET SÉCURISER L'ACCÈS AU DROIT COMPARÉ



PREMIER VOTE

- ▶ **Considérant** l'objectif que s'est fixé l'Union européenne de mettre en place pour ses citoyens un espace de Liberté, de Sécurité et de Justice ;
- ▶ **Considérant** la multiplication par l'effet des règles européennes de conflit de lois, des cas d'établissement d'un acte dans un Etat membre donné, appliquant la loi d'un autre Etat membre ;
- ▶ **Considérant** la nécessité de disposer, pour des raisons de sécurité juridique, d'un outil permettant l'accès au droit étranger compétent, ainsi que sa mise en œuvre à chaque cas particulier ;
- ▶ **Considérant** la création, par le règlement « successions » du 4 juillet 2012, du certificat successoral européen, lequel démontre que la mise en place d'un tel outil est parfaitement possible ;
- ▶ **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que l'Union européenne se dote d'un règlement portant création d'un certificat de coutume européen (CCE),

Que ce règlement européen :

- **donne une définition propre de ce certificat de coutume,**
- **délègue à chaque Etat la désignation des autorités et des professionnels habilités à le délivrer,**
- **confère force probante audit certificat,**
- **et lui permette de circuler sans aucune formalité de reconnaissance ou d'acceptation au sein des Etats membres de l'Union, avec la même force probante.**

PROPOSITION 2 (suite)

FACILITER ET SÉCURISER L'ACCÈS AU DROIT COMPARÉ



DEUXIEME VOTE

- ▶ **Considérant** la suppression, de l'exigence de traduction certifiée conforme, par la proposition de règlement de la Commission européenne du 24 avril 2013 « visant à simplifier l'acceptation de certains documents publics dans l'Union », dans son domaine d'application ;
- ▶ **Considérant** la nécessité, pour des raisons de sécurité juridique, que le notaire puisse exiger, pour tout document ou acte public rédigé en langue étrangère, une traduction présentant des garanties d'exactitude, lorsqu'il ne maîtrise pas la langue concernée ;
- ▶ **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que le notariat affirme son attachement à l'exigence d'une traduction certifiée, de tout document ou acte public rédigé en langue étrangère, lorsque le notaire ne maîtrise pas la langue concernée,

Que la Commission européenne revise l'article 6 de sa proposition de règlement « visant à simplifier l'acceptation de certains documents publics dans l'Union ».

PROPOSITION 3

SÉCURISER L'ÉVALUATION DE L'INDEMNITÉ DE RÉDUCTION ET SANCTIONNER SON NON-PAIEMENT



- ▶ **Considérant** la généralisation de la réduction en valeur des libéralités à cause de mort excédant la réserve ;
- ▶ **Considérant** le champ réduit du privilège strictement immobilier instauré au bénéfice de l'héritier réservataire par l'article 2374.3° du Code civil en garantie de son indemnité de réduction ;
- ▶ **Considérant** ainsi l'absence de protection efficace de l'héritier réservataire quant au paiement de cette indemnité ;
- ▶ **Considérant** au surplus que l'absence d'indivision existant entre le gratifié, à cause de mort comme entre vifs, et l'héritier réservataire contribue à l'insécurité de ce dernier en rendant incertaine la possibilité de réévaluer l'indemnité de réduction au jour de sa liquidation ;
- ▶ **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

D'ajouter à l'article 924 du Code civil un troisième alinéa ainsi rédigé :

« L'héritier réservataire pourra opposer au légataire non successible un droit de rétention sur les effets légués jusqu'à complet paiement de l'indemnité de réduction éventuelle, sous réserve d'introduire une demande en réduction au plus tard dans l'année de l'assignation en délivrance. »

De modifier la rédaction de l'article 924-2 du Code civil de la façon suivante :

"Le montant de l'indemnité de réduction se calcule d'après la valeur des biens donnés ou légués **à l'époque de la liquidation, ou** du partage, ou de leur aliénation par le gratifié et en fonction de leur état au jour où la libéralité a pris effet. S'il y a eu subrogation, le calcul de l'indemnité de réduction tient compte de la valeur des nouveaux biens à l'époque du partage, et, **à défaut d'indivision, à l'époque de sa liquidation**, d'après leur état à l'époque de l'acquisition. Toutefois, si la dépréciation des nouveaux biens était, en raison de leur nature, inéluctable au jour de leur acquisition, il n'est pas tenu compte de la subrogation."

Article 924 du Code civil :

Lorsque la libéralité excède la quotité disponible, le gratifié, successible ou non successible, doit indemniser les héritiers réservataires à concurrence de la portion excessive de la libéralité, quel que soit cet excédent. Le paiement de l'indemnité par l'héritier réservataire se fait en moins prenant et en priorité par voie d'imputation sur ses droits dans la réserve.

Article 924-2 du Code Civil :

Le montant de l'indemnité de réduction se calcule d'après la valeur des biens donnés ou légués à l'époque du partage ou de leur aliénation par le gratifié et en fonction de leur état au jour où la libéralité a pris effet. S'il y a eu subrogation, le calcul de l'indemnité de réduction tient compte de la valeur des nouveaux biens à l'époque du partage, d'après leur état à l'époque de l'acquisition. Toutefois, si la dépréciation des nouveaux biens était, en raison de leur nature, inéluctable au jour de leur acquisition, il n'est pas tenu compte de la subrogation.

PROPOSITION 4

SÉCURISER AU-DELA DES FRONTIÈRES : LA LIBRE CIRCULATION DES ACTES AUTHENTIQUES ENTRE ÉTATS MEMBRES



- ▶ **Considérant** l'objectif que s'est fixé l'Union européenne de mettre en place pour ses citoyens un espace de Liberté, de Sécurité et de Justice ;
- ▶ **Considérant** l'impérativité d'étendre la sécurité juridique apportée par l'acte authentique à l'ensemble de l'espace européen ;
- ▶ **Considérant** l'article 59 du règlement « successions » du 4 juillet 2012, qui ne consacre pas de principe de libre circulation des actes authentiques, mais leur seule acceptation ;
- ▶ **Considérant** l'insuffisance d'une approche sectorielle et non homogène de la législation européenne à l'égard de l'acte authentique ;
- ▶ **Considérant** que la sécurité juridique implique d'une part, l'adoption d'un règlement sur l'acte authentique consacrant sa libre circulation, et d'autre part, le rattachement de sa force probante et de sa force exécutoire à sa loi d'origine;
- ▶ **Considérant** néanmoins les règles relatives aux registres publics, qui relèvent de la seule organisation de chaque Etat membre ;
- ▶ **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que l'Union européenne se dote d'un règlement qui consacre la libre circulation de l'acte authentique, avec la force probante et la force exécutoire que lui confère sa loi d'origine, sans préjudice des règles relatives aux registres publics.

PROPOSITION 5

SÉCURISER LE CONTRIBUABLE : ABROGER L'ARTICLE L 181 B DU LIVRE DES PROCÉDURES FISCALES



- ▶ **Considérant** la fonction fondamentale de la prescription abrégée triennale en matière fiscale au regard de la sécurité du contribuable ;
- ▶ **Considérant** l'article L 181 B du LPF qui rouvre le droit pour l'administration fiscale de rehausser la valeur déclarée dans une donation rappelée dans le délai de référence de quinze ans ;
- ▶ **Considérant** que la juxtaposition de ces délais permet à l'administration fiscale de revenir sur une valeur déclarée, jusqu'à dix-huit ans après la signature de l'acte ;
- ▶ **Considérant** ainsi l'impossibilité pour le contribuable de maîtriser le coût définitif d'une nouvelle transmission à titre gratuit intervenue dans le délai de rappel fiscal ;
- ▶ **Considérant** également l'insécurité résultant pour le contribuable de la réouverture d'un débat sur une valeur déclarée il y a dix-huit ans ;
- ▶ **Considérant** qu'ainsi l'article L 181 B du LPF constitue un frein à la transmission et retarde la perception de l'impôt qu'il était supposé accroître ;
- ▶ **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

D'abroger l'article L 181 B du Livre des Procédures Fiscales.

Article L 180 du LPF :

Pour les droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière, les droits de timbre, ainsi que les taxes, redevances et autres impositions assimilées, le droit de reprise de l'administration s'exerce jusqu'à l'expiration de la troisième année suivant celle de l'enregistrement d'un acte ou d'une déclaration ou de l'accomplissement de la formalité fusionnée définie à l'article 647 du Code général des impôts ou, pour l'impôt de solidarité sur la fortune des redevables ayant respecté l'obligation prévue au 2 du I de l'article 885 W du même code, jusqu'à l'expiration de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imposition est due.

Toutefois, ce délai n'est opposable à l'administration que si l'exigibilité des droits et taxes a été suffisamment révélée par le document enregistré ou présenté à la formalité ou, pour l'impôt de solidarité sur la fortune des redevables mentionnés au même 2 du I de l'article 885 W, par la réponse du redevable à la demande de l'administration prévue de l'article L. 23 A du présent livre, sans qu'il soit nécessaire de procéder à des recherches ultérieures.

PROPOSITION 5 (suite)

SÉCURISER LE CONTRIBUABLE : ABROGER L'ARTICLE L 181 B DU LIVRE DES PROCÉDURES FISCALES



NOTA :

Loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012 de finances rectificative pour 2012, article 8 III :

Ces dispositions s'appliquent aux délais de reprise venant à expiration postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi.

Article L 181 B du LPF

La valeur des biens faisant l'objet des donations antérieures ajoutée à la valeur des biens compris dans une donation ou une déclaration de succession en vertu du deuxième alinéa de l'article 784 du code général des impôts peut, pour l'application de ce même alinéa seulement, être rectifiée.

La valeur des biens ayant fait l'objet des donations antérieures dont il est tenu compte pour l'application du troisième alinéa de l'article 793 bis du même code peut, pour la seule appréciation de la limite mentionnée au deuxième alinéa du même article, être rectifiée.

Article 784 du CGI

Les parties sont tenues de faire connaître, dans tout acte constatant une transmission entre vifs à titre gratuit et dans toute déclaration de succession, s'il existe ou non des donations antérieures consenties à un titre et sous une forme quelconque par le donateur ou le défunt aux donataires, héritiers ou légataires et, dans l'affirmative, le montant de ces donations ainsi que, le cas échéant, les noms, qualités et résidences des officiers ministériels qui ont reçu les actes de donation, et la date de l'enregistrement de ces actes.

La perception est effectuée en ajoutant à la valeur des biens compris dans la donation ou la déclaration de succession celle des biens qui ont fait l'objet de donations antérieures, à l'exception de celles passées depuis plus de quinze ans, et, lorsqu'il y a lieu à application d'un tarif progressif, en considérant ceux de ces biens dont la transmission n'a pas encore été assujettie au droit de mutation à titre gratuit comme inclus dans les tranches les plus élevées de l'actif imposable.

Pour le calcul des abattements et réductions édictés par les articles 779, 780, 790 B, 790 D, 790 E et 790 F il est tenu compte des abattements et des réductions effectués sur les donations antérieures visées au deuxième alinéa consenties par la même personne.

NOTA :

Loi n° 2012-958 du 16 août 2012 de finances rectificative pour 2012, art. 5 IV :

Ces dispositions s'appliquent, selon le cas, aux successions ouvertes et aux donations consenties à compter de la date de publication de la présente loi.



COMMISSION 4 SÉCURITÉ JURIDIQUE ET VENTE D'IMMEUBLE



Eric CEVAER
Président
Notaire au Cap-d'Ail

Cécile DAVEZE
Rapporteur
Notaire à Toulouse

PROPOSITIONS ÉMISES PAR LA COMMISSION 4

PROPOSITION 1

SÉCURISER LA PRESCRIPTION ACQUISITIVE PAR UNE PROCÉDURE NON CONTENTIEUSE DE TITREMENT



- ▶ Considérant l'importance du titre de propriété pour la sécurité juridique des transactions immobilières ;
- ▶ Considérant le rôle de la prescription acquisitive comme mode d'acquisition de la propriété du fait de l'écoulement du temps et de la réunion des qualités requises pour conférer à la possession un caractère utile ;
- ▶ Considérant l'acte de notoriété acquisitive, créé par la pratique notariale, comme instrument probatoire de cette possession ;
- ▶ Considérant, néanmoins, la portée juridique limitée de cet acte qui, même établi avec la plus grande rigueur, ne crée ni ne constate aucun droit de propriété au profit du possesseur et ne constitue donc pas en lui-même un titre de propriété ;
- ▶ Considérant le paradoxe qui résulte de l'impossibilité actuelle pour le possesseur de pouvoir faire constater le caractère utile de sa possession et partant, l'effet acquisitif de la prescription en dehors d'un procès auquel il serait forcément défendeur ;
- ▶ Considérant l'intérêt que présenterait, pour la sécurité des transactions immobilières, une procédure gracieuse permettant au possesseur de faire constater par un juge les qualités utiles de sa possession et sécuriser par conséquent le droit de propriété acquis par prescription grâce à l'autorité de chose jugée conférée par la décision judiciaire ;
- ▶ Considérant cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que, pour sécuriser la transmission d'un immeuble acquis par prescription, soit instituée une procédure gracieuse de titrement ouverte sur requête du possesseur, cette procédure reposant nécessairement sur un acte authentique de notoriété acquisitive normalisé, ayant fait l'objet d'une publicité élargie, et dont l'existence pourrait ainsi utilement être consacrée par le législateur.

PROPOSITION 2

CRÉER UN REGIME DÉROGATOIRE DE L'AVANT-CONTRAT AUTHENTIQUE DE VENTE IMMOBILIERE



- ▶ **Considérant la nécessité :**
 - D'une part, d'éclairer, dès la signature de l'avant-contrat, le consentement de l'acquéreur en lui communiquant les informations et les nombreux documents prévus par la loi, dont il importe, en outre, de garantir la conservation,
 - D'autre part, de fixer d'une manière incontestable le point de départ du délai de rétractation prévu à l'article L 271-1 du CCH ;
- ▶ **Considérant la sécurité** que l'authenticité apporte à l'avant-contrat, en garantissant à la fois le contrôle, la conservation et la date certaine de l'acte et l'accomplissement du devoir de conseil du notaire ;
- ▶ **Considérant, par suite, l'inutilité :**
 - D'annexer à l'acte de vente les documents déjà annexés à un avant-contrat authentique, et en particulier le dossier de diagnostic technique ;
 - De notifier ou remettre en mains propres un avant-contrat authentique à l'acquéreur pour ouvrir le délai de rétractation accordé par l'article L 271-1 du CCH ;
- ▶ **Considérant** que les spécificités, ainsi soulignées, de l'avant-contrat authentique concourent simplement et efficacement à la sécurité juridique de la vente immobilière, et devraient donc être prises en considération par le législateur ;
- ▶ **Considérant** cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

PREMIER VOTE

Que le point de départ du délai de rétractation ouvert à l'acquéreur non professionnel de logement par l'article L 271- 1 du Code de la construction et de l'habitation soit fixé de plein droit au lendemain de la signature de l'avant-contrat lorsque celui-ci est conclu en la forme authentique, sans notification ni formalité de remise en mains propres.

DEUXIEME VOTE

Que soit substituée à l'annexe formelle à l'acte de vente, pour tous documents, et notamment les diagnostics techniques, déjà annexés à un avant-contrat reçu par le même notaire, la simple mention d'un renvoi à cet avant-contrat.

PROPOSITION 3

SÉCURISER LA VENTE IMMOBILIÈRE PAR UN DROIT DU NOTAIRE A LA CONSULTATION DIRECTE DES FICHIERS IMMOBILIERS



- ▶ Considérant l'accès aux informations contenues dans l'ensemble des fichiers immobiliers comme une composante essentielle de la sécurité juridique des ventes d'immeubles ;
- ▶ Considérant l'absence d'obstacle technique ou juridique à une consultation en temps réel du fichier immobilier, aujourd'hui entièrement informatisé ;
- ▶ Considérant le fonctionnement déjà existant, dans les trois départements de l'Alsace-Moselle, d'un tel système de consultation directe ;
- ▶ Considérant cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

Que soit reconnu, au plus vite, à l'ensemble des officiers publics et ministériels le droit de consulter directement et à distance tous les fichiers immobiliers, qu'il s'agisse des registres du livre foncier ou de ceux des services de la publicité foncière (renseignements et copies d'actes),

Et que soit engagée avec les pouvoirs publics une réflexion en direction d'une centralisation nationale des fichiers immobiliers.

PROPOSITION 4

RESTAURER LA FORCE OBLIGATOIRE DE LA PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE ET LA SÉCURISER PAR UN DROIT RÉEL



- ▶ Considérant l'intérêt, pour la pratique notariale, de pouvoir choisir en toute sécurité juridique le type d'avant-contrat correspondant au mieux aux caractéristiques d'une affaire et à la volonté des parties ;
- ▶ Considérant l'affaiblissement de l'obligation du promettant induit, depuis 1993, par la jurisprudence relative aux promesses unilatérales de vente ;
- ▶ Considérant les difficultés qui peuvent s'attacher à la rédaction de conventions propres à s'affranchir de cette analyse jurisprudentielle sans dénaturer l'avant-contrat ;
- ▶ Considérant le projet d'ordonnance réformant le droit des contrats, et spécialement le futur article 1124 du Code civil ;
- ▶ Considérant néanmoins qu'il pourrait être opportun d'accroître la protection du bénéficiaire en convenant de donner un caractère réel à l'engagement du promettant, comme le fait la convention connue des droits allemand et suisse sous le nom de pacte d'emption ;
- ▶ Considérant cet impératif de sécurité juridique comme un défi authentique qu'il convient de relever,

LE 111^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

PREMIER VOTE

Que les pouvoirs publics soient incités à faire adopter au plus vite la disposition de l'article 1124 projeté du Code civil, qui fait obstacle à la rétractation du promettant pendant toute la durée de validité de la promesse.

DEUXIEME VOTE

Que soit engagée une réflexion sur l'introduction en droit français d'une possibilité de grever un immeuble d'une charge, nécessairement temporaire, de nature réelle, analogue au pacte d'emption connu des législations allemande et suisse, permettant à un bénéficiaire désigné dans le pacte, d'en devenir propriétaire, aux conditions convenues, par simple déclaration unilatérale de volonté.