

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

2017

LA SIMPLIFICATION POUR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

P05 LES ÉLUS

P09 LES ENTREPRENEURS

P14 LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

P18 LES FAMILLES

LA SOLIDARITÉ POUR UNE JUSTICE SOCIALE

P21 LES FAMILLES

P28 LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

LA SÉCURITÉ POUR LA PAIX DES PERSONNES

P33 LES ÉLUS

P37 LES ENTREPRENEURS

P41 LES FAMILLES

Des mots aux actes



Me Didier Coiffard,
Président du Conseil
supérieur du notariat

En cette année d'échéances électorales pour notre pays, les propositions se multiplient, en tous sens. Pour autant, vont-elles résoudre les maux dont souffre notre société ? Sauront-elles apporter sérénité et stabilité à nos concitoyens ? Ces questions peuvent se poser !

Interface entre l'intérêt général et les intérêts particuliers, les notaires sont des observateurs privilégiés des évolutions de la société et des acteurs de confiance dans leur fonction d'officiers publics et ministériels.

Déléataires de la puissance publique, leur analyse des problématiques juridiques et l'authenticité qu'ils confèrent à leurs actes confiés par les familles, les entreprises et les collectivités sécurisent en toute impartialité la vie contractuelle, dans le respect de l'ordre public.

Les notaires s'engagent par leurs propositions à nourrir la réflexion du futur législateur, dans une démarche pragmatique et réaliste.

Par leurs propositions, les notaires s'inscrivent dans une perspective sociologique, avec pour ambition le développement économique, la justice sociale et la paix des personnes.

La simplification pour un développement économique

L'objectif de la simplification est l'amélioration de la qualité du droit, avec pour enjeu la compétitivité économique. Moderniser, adapter, alléger la norme permettent de fluidifier la vie économique et de redynamiser les territoires.

La solidarité pour la justice sociale

Parce qu'elle crée un lien indispensable à la vie en société, la solidarité doit être encouragée et renforcée au cœur des relations sociales.

Cependant, cette solidarité ne peut venir que d'une action positive et choisie. Imposée, elle devient une contrainte et se trouve inadaptée.

C'est pourquoi la solidarité doit s'exprimer, avec le conseil du notaire, dans les actes des familles.

La sécurité pour la paix des personnes

Les incohérences, la complexité, la prolifération et l'instabilité normative conduisent à une insécurité juridique et fiscale génératrice d'incompréhension. Cette situation provoque des ruptures d'égalité et des contentieux inutiles. Les notaires participent aux besoins de stabilité et de prévisibilité par une application contrôlée et maîtrisée de la norme.

LA SIMPLIFICATION POUR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Le développement économique mobilise les élus,
les entrepreneurs, les acteurs de l'immobilier
et les familles.

1

LES ÉLUS

- P06 Faciliter la réalisation des projets publics
- P07 De nouveaux modes d'exploitation agricole
- P08 Un guichet unique pour les droits de préemption publics

2

LES ENTREPRENEURS

- P10 La transmission des entreprises : un enjeu économique majeur
- P13 Favoriser le maintien des entreprises sur le territoire

3

LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

- P15 L'accès au logement facilité
- P16 Logement décent et carnet numérique
- P17 Cession d'une maison et de son terrain : adaptation des droits de préemption de la SAFER

4

LES FAMILLES

- P19 Moderniser la fiscalité des mutations à titre gratuit



LES ÉLUS

1

Alors que les collectivités territoriales sont confrontées à une baisse croissante des dotations de l'État, la valorisation de leur patrimoine est un levier essentiel de développement économique et donc une nouvelle source de recettes.

Faciliter la réalisation des projets publics

Pour mieux valoriser le patrimoine immobilier d'une personne publique, un équilibre doit être trouvé entre le besoin de financer l'investissement et la nécessité de le garantir.

L'insaisissabilité des propriétés publiques interdit le recours aux voies d'exécution de droit

commun et, partant, rend plus difficile le financement des projets publics.

La protection des biens des personnes publiques se justifie par la nécessité d'assurer la continuité du service public. C'est un principe essentiel.

Il y a donc lieu de limiter le principe d'insaisissabilité aux seuls biens indispensables à cette

continuité du service public.

Les collectivités bénéficieront ainsi de meilleures conditions d'accès au financement si elles peuvent offrir un droit de gage sur les autres biens.

Afin de faciliter le financement des projets publics, les biens immobiliers de la personne publique qui ne sont pas indispensables à la continuité du service public pourront constituer une garantie.

De nouveaux modes d'exploitation agricole

En matière agricole, plus que dans toute autre matière, le modèle familial d'exploitation est en crise.

Soit les exploitations sont trop petites par rapport aux exigences de rentabilité, soit le matériel n'est plus dans les moyens

d'un seul exploitant. Quant au foncier, son prix ne permet plus une saine gestion de l'exploitation. Ainsi, tous les acteurs du monde rural, que ce soit l'exploitant lui-même, l'éleveur ou l'agriculteur, la collectivité locale, l'État à travers les SAFER ou

le notaire, en sa qualité d'expert et de conseil, doivent encourager une nouvelle politique de préservation du foncier agricole.

Les enjeux pour le monde rural sont aussi des enjeux pour l'ensemble des citoyens.

C'est pourquoi quatre pistes de réforme doivent être menées concernant :

- **le foncier agricole ;**
- **la terre comme outil de production, avec un portage du foncier pour l'exploitant ;**
- **la quantité de production et la protection de l'espace naturel ;**
- **la qualité de production par l'écologisation des sols.**

Un guichet unique pour les droits de préemption publics

L'aménagement des territoires, la poursuite des objectifs de développement durable et de gestion d'économie des sols justifie le bénéfice de droit de préemption au profit de l'État, des

collectivités locales et des SAFER.

Cependant, la multiplicité et la coexistence de ces droits posent des problèmes d'interférence et de compatibilité qui nuisent à leur efficacité.

La purge successive ou en cascade des divers droits de préemption est un obstacle à la concertation et un frein dans les délais de régularisation des actes notariés.

S'il n'est pas possible de limiter ou de réduire leur nombre, tant ils répondent chacun à des objectifs particuliers, il faut néanmoins inciter et renforcer la concertation entre leurs titulaires pour donner plus de cohérence à leur intervention.

Les notifications de projet de transmission devraient s'effectuer sur une seule déclaration, auprès d'un guichet unique, notamment par voie électronique, et être enfermées dans un seul et même délai de réponse.



LES

2

ENTREPRENEURS

La transmission des entreprises représente un enjeu majeur pour la croissance et la compétitivité, mais aussi pour l'aménagement des territoires.

Lever les obstacles, souvent d'ordre fiscal, accompagner la conduite de transmission et de reprise d'entreprise, former, favoriser le réinvestissement contribuent à une politique efficace de développement.

La transmission des entreprises : un enjeu économique majeur

LA TRANSMISSION À TITRE ONÉREUX

Aujourd'hui, l'État ne reconnaît pas le rachat de titres d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés comme étant une dépense professionnelle, même si que le repreneur exerce son activité principale dans la société dont il vient de faire

l'acquisition. Ainsi, pour l'acquisition d'une petite entreprise, le cessionnaire est obligé d'utiliser des schémas juridiques de grandes entreprises avec holding pour obtenir la déductibilité de ses charges d'acquisition.

Le principe fondamental de l'égalité du contribuable devant la loi ne peut admettre de discrimination de traitement fiscal lorsqu'il s'agit d'une opération identique dans son objet.

Simplifier et harmoniser les règles de transmission d'entreprise doivent constituer une priorité des intentions du législateur. Tout acheteur d'entreprise devrait pouvoir déduire les frais d'acquisition, droits et intérêts d'emprunt, et ce, quels que soient le statut ou la structure de l'établissement professionnel.

LA TRANSMISSION À TITRE GRATUIT

• Pour le donataire

Les transmissions par décès ou les donations de parts ou actions de société ont été facilitées par les engagements de conservation des titres de société (ou pacte Dutreil). Cependant, le respect des conditions de mise en œuvre de tels engagements exige la

production d'attestations annuelles postérieures, qui sont inutiles, tant le contrôle de la poursuite des engagements est facile à exercer. Or, une omission de déclaration ou une déclaration hors délai est sanctionnée par la perte du bénéfice du régime de faveur, même si les conditions

sont remplies. Le chef d'entreprise peut se trouver, lors d'un contrôle purement formel, à devoir rembourser les aides fiscales, outre les pénalités de retard, alors que l'administration fiscale avait, dès l'origine, les moyens de s'assurer du respect des conditions légales.

Il y a lieu de simplifier les obligations déclaratives attachées au régime Dutreil et les remplacer par une simple obligation de transmission de ces déclarations à première demande de l'Administration.

• Pour le donateur

La transmission à titre gratuit d'une entreprise individuelle ou de titres de société de personnes est en principe soumise à l'imposition des plus-values.

Cette imposition est antiéconomique, car la mutation à titre gratuit ne génère aucun flux financier. En outre, elle est contraire au principe de neutralité fiscale, dans la mesure où

la transmission des titres de société soumise à l'impôt sur les sociétés n'est pas imposable au titre des plus-values.

C'est pourquoi, quelle que soit la structure transmise, entreprise individuelle, parts de société assujettie ou non à l'impôt sur les sociétés, la transmission à titre gratuit doit purger les plus-values réalisées par le précédent propriétaire.

LA TRANSMISSION ET LE RÉINVESTISSEMENT

À la différence des ventes d'entreprise sous forme de cession 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 comptable des finances publiques en fait la demande

pour les impôts dus à raison de l'exploitation. Cette immobilisation du prix empêche un réinvestissement de la part du vendeur et crée une inégalité entre les différentes formes de cession d'entreprise.

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), et de favoriser le réinvestissement du prix de vente dans une nouvelle acquisition.

Favoriser le maintien des entreprises sur le territoire

Les difficultés liées à la transmission d'entreprise résultent bien souvent d'un manque d'anticipation et d'une méconnaissance du tissu économique et social d'un secteur.

La transmission peut constituer un véritable levier de croissance de l'entreprise et de

valorisation de son patrimoine si elle est suffisamment préparée et maîtrisée.

La transmission, lorsqu'elle est réalisée au profit des salariés, offre une perspective de maintien des emplois locaux et des savoir-faire.

Le droit d'information illusoire des salariés

ne répond pas aux objectifs de reprise de l'entreprise. Il est préférable d'améliorer les conditions de financement de la reprise d'une entreprise par les salariés.

C'est pourquoi il est proposé :

- **de revisiter les différents régimes existants en faveur de la transmission d'une entreprise aux salariés en simplifiant les conditions d'application et en prévoyant des avantages fiscaux pour le vendeur et le repreneur ;**
- **d'instaurer des conditions de prêt et des conditions fiscales plus attractives pour les repreneurs lorsqu'il s'agit de salariés de l'entreprise ;**
- **d'inciter les dirigeants d'entreprise à privilégier une transmission à un ou plusieurs de leurs salariés par une exonération de plus-values.**



3

LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

Mobiliser le foncier, favoriser l'aménagement opérationnel, réhabiliter l'existant sont des enjeux incontournables d'une politique immobilière. L'évolution de la fiscalité immobilière, de l'accès au logement et la simplification des normes sont nécessaires.

L'accès au logement facilité

L'accès des primo-accédants

La fiscalité du logement pénalise les jeunes générations pour l'accès à la propriété.

La hausse des prix qui n'est pas compensée par la baisse des taux d'intérêt n'explique pas à elle seule les difficultés d'accès à la propriété.

Les droits d'enregistrement constituent également un frein à l'acquisition du logement par le primo-accédant.

Par ailleurs, la durée de détention d'un bien immobilier autre que la résidence principale est un facteur d'immobilisme du foncier.

Il y a lieu de repenser la fiscalité du logement afin d'en faciliter l'accès aux jeunes générations et aux primo-accédants et de fluidifier le marché, notamment par une exonération des droits de mutation lors de la première acquisition.

Quel que soit le lien de parenté, les donations de sommes d'argent destinées à financer l'acquisition par le donataire de son premier logement devraient être également exonérées de droits de mutation. Toute cession immobilière devrait être exonérée de plus-values dans la mesure (et dans la limite) où le produit de la cession fait l'objet :

- d'un réinvestissement dans un nouveau logement constituant la résidence principale du vendeur
- ou d'une donation permettant à son bénéficiaire de réaliser cette acquisition.

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

Les constructions neuves, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, bénéficient d'une

exonération temporaire de taxe foncière pendant deux ans. Pour en être exempté, il est nécessaire d'effectuer une déclaration dans les 90 jours suivant la date d'achèvement de la construction.

Il est proposé de supprimer cette obligation de déclaration auprès du centre des finances publiques.

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.

À ce jour, la multiplicité comme la juxtaposition des réglementations en présence rendent impossible une lecture unique de la notion de décence, ce qui nuit à

son efficacité et donc à la préservation du parc immobilier existant.

Ainsi, ni le bailleur ni le locataire n'ont la certitude qu'au jour de la location le logement soit décent.

Cette situation est préjudiciable au propriétaire comme à son locataire.

Elle favorise également la dégradation de l'habitat. Lutter efficacement contre l'habitat indigne est un enjeu social et économique qui intéresse l'ensemble

du parc immobilier sans distinction, y compris les logements HLM.

Pour parvenir à cet objectif d'intérêt général, la loi transition énergétique pour la croissance verte a créé le carnet de suivi et d'entretien du logement, qui permettra à l'occupant de mieux connaître, utiliser et gérer son logement. Son efficacité dépendra de la pertinence, de la qualité et de la lisibilité des informations qu'il contiendra.

C'est pourquoi un certificat unique attestant ou non du caractère décent du logement répondrait à cet objectif. Ce certificat serait intégré au carnet numérique de suivi et d'entretien du logement.

Cession d'une maison et de son terrain : adaptation des droits de préemption de la SAFER

La loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 a créé à l'article L. 143-1-1 un droit de préemption partiel au profit de la SAFER.

Celle-ci est désormais autorisée à n'exercer son droit de préemption que sur une partie des biens aliénés lorsque l'aliénation porte simultanément sur un ensemble de biens soumis partiellement à son droit de préemption.

Ainsi, la vente simultanée d'une maison à usage d'habitation avec son terrain d'agrément attenant entre dans le périmètre de ce nouveau droit de préemption partiel de la SAFER dès lors qu'ils sont situés en zone A

ou N des PLU, ou, pour les communes soumises au règlement national d'urbanisme ou dotées d'une carte communale, dans un secteur non encore urbanisé de la commune pour avoir une vocation agricole.

Le paradoxe est que lorsqu'il a été projeté de construire la maison, le terrain qui en est l'assiette a perdu sa vocation agricole du double fait qu'il soit d'une superficie inférieure à 2500 m² et qu'il soit l'objet d'un engagement de construire.

Pour les usagers du droit, il existe donc une atteinte forte à leur droit de propriété. En effet, la vente d'un pavillon et son

terrain attenant, situés en zone agricole ou naturelle, est soumise au devoir d'information des SAFER.

Celles-ci pourront exercer un droit de préemption partiel sur le terrain, dont l'objet se trouve étranger à sa mission et porte ainsi une atteinte manifeste à l'exercice du droit de propriété du citoyen.

La SAFER ne peut pas, au surplus, remplir les objectifs que lui assigne la loi en se portant acquéreur d'un jardin d'agrément attenant à un pavillon.

C'est pour l'ensemble de ces raisons qu'il y a lieu d'exclure du droit de préemption des SAFER la cession d'une maison d'habitation et de son terrain attenant d'une superficie inférieure à 2500 m², quels que soient la localisation et le zonage.



LES FAMILLES

4

L'impôt sur les transmissions à titre gratuit est l'un des régimes les plus anciens de notre système fiscal. Il est temps de le moderniser et de tenir compte de l'évolution du cadre familial.

Moderniser la fiscalité des mutations à titre gratuit

En matière de fiscalité lors des mutations à titre gratuit, le taux d'imposition en ligne directe est de 20% ou plus. En effet, les taux de 5, 10 et 15% sont assis sur des bases très faibles.

Or, l'évolution de l'environnement juridique, démographique, social

et économique de notre société, et notamment celle du cadre familial, appelle aujourd'hui une modernisation du régime d'imposition des donations et des successions afin d'éviter les effets néfastes d'une fiscalité parfois confiscatoire.

Cette modernisation pourrait consister à :

- aménager les barèmes en instaurant une véritable progressivité des tranches, en diminuant le nombre, en baissant les taux les plus élevés, en relevant le montant des abattements en ligne directe et en fusionnant les barèmes entre époux et en ligne directe ;
- faciliter la fluidité et la mobilité des patrimoines en faveur des jeunes générations en favorisant fiscalement les donations par rapport aux successions et en dopant fiscalement les transmissions transgénérationnelles ;
- déconnecter notre fiscalité des droits de mutation à titre gratuit du droit du sang en facilitant les transmissions entre beaux-parents et beaux-enfants et en alignant le régime fiscal de l'adoption simple sur celui de l'adoption plénière.

LA SOLIDARITÉ POUR LA JUSTICE SOCIALE

Lien indispensable à la vie en société,
la solidarité doit être encouragée.

1

LES FAMILLES

- P22 Le droit de vivre... autrement qu'en couple
- P23 La force de travail, un bien commun
- P24 Des droits à la retraite partagés
- P25 Personnes âgées et plus-values immobilières
- P26 Modifier le droit de partage
- P27 Inciter à donner

2

LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

- P29 Un seul droit de préemption par locataire
- P30 Un seul bail à la carte pour un logement solidaire
- P31 Vers un statut du bailleur privé



LES FAMILLES

1

L'évolution des modes de conjugalité appelle à repenser la protection des individus afin de rééquilibrer les effets de la fusion des patrimoines tout en leur accordant plus de souplesse contractuelle.

Les mutations sociétales conduisent également à imaginer de nouvelles organisations de la vie à deux pour répondre aux préoccupations des jeunes générations ou lutter contre la solitude.

Un droit de vivre... autrement qu'en couple

La lutte contre la solitude, la vulnérabilité et la dépendance constituent des enjeux majeurs de notre société.

Compte tenu du vieillissement accéléré

de la population, la solidarité nationale va très prochainement montrer ses limites en ce qui concerne les moyens financiers et techniques. Aujourd'hui, il est tout à

fait légitime d'affirmer que la vie à deux, génératrice de droits et d'obligations personnelles et financières, ne peut se limiter exclusivement à une vie de couple à dimension conjugale et/ou familiale, que ce soit pour lutter contre l'isolement ou pour partager les frais d'un logement, par exemple.

La solidarité justifie de reconnaître une organisation conventionnelle simplifiée d'une vie à deux, de type « contrat d'union civile », dénuée de toute dimension sexuelle, articulée autour d'une communauté d'intérêts, par exemple, entre des frères et sœurs ou entre un parent survivant et un enfant vivant ensemble, ou entre deux personnes veuves.

La force de travail, un bien commun

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

En cours d'union, au titre de la rémunération de son activité, il ne peut prétendre à aucun droit, car son statut de conjoint collaborateur le prive *de facto* de toute rémunération.

Si l'entreprise est personnelle à son conjoint, il ne peut revendiquer la plus-value apportée, alors qu'il contribue au développement du chiffre d'affaires.

La participation d'un époux à l'entreprise propre de son conjoint doit ouvrir

droit à récompense à hauteur de la plus-value apportée.

Lors de la rupture de l'union par divorce, hors le paiement d'une prestation compensatoire, il ne peut fonder aucun espoir de rémunération différée sur une action en enrichissement sans cause.

En cas de décès, aucune action en règlement d'une créance de salaire différé ne lui est ouverte, du fait du caractère commun des revenus de l'entreprise.

Cette situation est inéquitable :

- elle bouscule les prévisions économiques du couple : le régime de retraite des indépendants

prévoit des cotisations et prestations minimales au regard de la valeur du fonds qui constitue pour les époux un complément de retraite. En cas de séparation, le conjoint collaborateur est privé de la valeur du fonds et se trouve avec une retraite minime ;

- elle vise uniquement les époux communs en biens (régime légal).

C'est pourquoi il est nécessaire de reconnaître la force de travail comme un bien commun dans le domaine professionnel, qu'il s'agisse d'un fonds artisanal, commercial ou libéral.

Un droit à récompense au profit de la communauté devrait être accordé dès lors que l'industrie personnelle d'un époux est déployée sur un bien propre.

Des droits à la retraite partagés

Améliorer l'équilibre des régimes de retraite tout en préservant leur logique contributive est un des objectifs prioritaires.

Au décès du conjoint ou de l'ex-conjoint, le partage des richesses se poursuit au moyen de droits différés : les pensions de réversion. Les règles des droits à réversion de retraite révèlent des inégalités et une mauvaise répartition de ces droits dans le couple. Les régimes sont complexes

et peu compréhensibles pour les citoyens. La force de travail ayant permis la construction de ces droits n'est pas forcément partagée avec le conjoint qui aura consacré plus de temps à la famille. Les droits à réversion peuvent cesser en cas de nouvelle union et se partagent entre les différents conjoints successifs. Le coût des réversions pèse lourdement dans les comptes des régimes

de retraite, comme ne provenant pas de cotisations spécifiques. Il conviendrait de prévoir un partage des droits à la retraite des régimes obligatoires entre les époux. Ce système serait automatique dans le régime légal et sur option pour les régimes contractuels. Compte tenu de l'absence de surcoût pour les régimes de retraite, ce partage pourrait même être ouvert sur option aux couples passés.

Il y a lieu de renforcer la solidarité dans le couple sans augmenter le coût social pour les régimes de retraite en instaurant un partage des droits à retraite des régimes obligatoires entre les époux au fur et à mesure de l'activité professionnelle et en supprimant corrélativement le droit à réversion.

Les droits acquis à la retraite avant le mariage resteront personnels et seront partagés entre les époux en cours d'union.

Personnes âgées et plus-values immobilières

Une personne âgée est parfois amenée à quitter sa résidence principale pour raison de dépendance.

Son logement reste vacant mais, le plus souvent, pour des questions de budget, afin de pouvoir régler les dépenses afférentes à sa nouvelle résidence, la personne âgée doit se résoudre à louer son ancienne habitation. Puis, la personne âgée peut être amenée à céder son ancienne résidence

principale pour pouvoir faire face aux dépenses liées au nouveau logement adapté à sa dépendance, car le coût est souvent plus élevé que le loyer qu'elle peut obtenir de sa résidence principale.

Or, la cession de son bien immobilier n'est alors plus éligible à l'exonération fiscale de plus-value, car celui-ci n'est plus considéré comme sa résidence principale.

L'article 150-U-II *ter* du CGI prévoit en effet des

dispositions d'exonération pour les personnes âgées ou handicapées qui résident en MAPAD, à condition que le bien n'ait pas été loué et que la cession intervienne dans les deux ans.

C'est pourquoi il est proposé que toute personne âgée ou handicapée placée en résidence pour situation de dépendance et amenée à louer puis à céder son habitation principale avant son placement en maison spécialisée, bénéficie d'une totale exonération de plus-value immobilière, tant au titre de la fiscalité que des prélèvements sociaux, et ce, sans contrainte de délai.

Modifier le droit de partage

La loi de finances rectificative pour 2011 a porté à 2,50 % le taux du droit de partage.

Il s'agit d'un droit d'acte, non exigible en présence d'un partage verbal ou d'un partage non matérialisé par un acte taxable, rencontré parfois en présence de certains actifs mobiliers.

Ce taux proportionnel, qui ne comporte notamment ni abattement, ni plafonnement, ni progressivité, fragilise la

situation des époux devant partager leurs biens à l'occasion d'un divorce. Contraints de mettre fin rapidement à leurs relations patrimoniales en vue de « refaire leur vie », les époux, se trouvant déjà dans une situation délicate, sont alors soumis à une ponction fiscale importante.

Dans le domaine successoral, ce relèvement du droit de partage augmente les situations dans lesquelles

les indivisaires préfèrent rester dans l'indivision, au détriment d'une gestion économiquement active et dynamique des patrimoines.

Cette évolution regrettable va par ailleurs directement à l'encontre des mesures prises par les pouvoirs publics en vue de limiter les situations d'indivision, inévitables sources de conflit entre les indivisaires.

C'est pourquoi ce droit doit être modifié pour en ramener le taux à 0,5 %.

Inciter à donner

Les donations aux jeunes générations doivent être favorisées, et ce, pour plusieurs raisons :

- l'allongement de la durée de vie conduit à un recul considérable de l'âge auquel on hérite. Aujourd'hui, les héritiers reçoivent un patrimoine à un âge où ils sont déjà installés dans la vie, et ont moins de besoins pour investir ;

- les donations, face à la crise de l'État-providence, constituent un instrument privilégié de solidarité familiale encore trop peu utilisé. En effet, la multiplication des donations aux jeunes générations constitue un accélérateur efficace de leurs projets patrimoniaux pour accéder à la propriété de leur logement ou pour créer une entreprise.

En vue de faciliter la fluidité et la mobilité des patrimoines en faveur des jeunes générations, il y a lieu de favoriser fiscalement les donations dont les conséquences économiques seront très positives sur le marché du logement et la création d'entreprise.

Sans pour autant alourdir les droits de succession, qui nécessiteraient d'être modernisés, cette incitation aux donations devrait prendre la forme :

- d'un allègement du barème ;
- d'une réduction de droits en fonction de l'âge du donataire ;
- de dispositions spécifiques propres à faciliter les donations transgénérationnelles ;
- et d'une modification des règles du rappel fiscal en réduisant le délai de reconstitution des abattements entre deux transmissions à titre gratuit tout en prévoyant leur reconstitution en fonction du temps écoulé entre deux opérations.



LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

2

Rééquilibrer les rapports propriétaire - locataire et simplifier le bail par un régime unique participant des efforts de solidarité pour rendre le logement accessible au plus grand nombre.

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.

Le droit de préemption du locataire d'un logement n'est pas chose nouvelle, mais la législation s'est multipliée, brouillant la vocation première de ce droit : il devait

permettre au locataire d'accéder à la propriété de son logement et non de se maintenir dans les lieux. Le dévoiement de la technique du droit de préemption, au profit du seul locataire, contribue ainsi au désinvestissement immobilier.

La surprotection du locataire aboutit également à créer, entre ces mêmes locataires, une inégalité de traitement quant à l'accès à la propriété, tout en restreignant le droit

du propriétaire de vendre libre son logement.

Le locataire d'un logement HLM bénéficie d'un droit élargi à l'accès à la propriété sans pouvoir être destinataire d'un congé pour vente, tandis que, dans le secteur privé, tout dépend de la qualité du propriétaire, de l'objet de la vente et de l'immeuble concerné.

Une telle inégalité entre les locataires est injustifiée.

C'est pourquoi l'unification du régime des droits de préemption au profit du locataire répondrait à un double objectif :

- permettre à tous les locataires, sans distinction du parc immobilier concerné, d'accéder à la propriété dans des conditions identiques, sauf en cas de vente de la totalité de l'immeuble (ou des lots) ;
- permettre, sous conditions, à tous les propriétaires de délivrer un congé pour vente.

Un seul bail à la carte pour un logement solidaire

Les récentes réformes législatives ont fait basculer les rapports locatifs d'une logique de droit au renouvellement du bail vers celle d'un droit au maintien dans les lieux.

Cette logique, à la fois antiéconomique et antisociale, est celle qui existe actuellement pour le contrat de bail en HLM. L'encadrement des loyers

participe également au rapprochement des deux législations.

Le constat actuel est donc le suivant : les spécificités du contrat de bail en HLM gagnent progressivement la réglementation applicable aux logements privés.

La raison en est simple : le secteur privé est censé pouvoir pallier les faiblesses du secteur HLM.

Dans le même temps, de plus en plus de ménages ne peuvent accéder ni au secteur privé, ni au secteur HLM, ce qui crée une catégorie intermédiaire oubliée.

Enfin, l'injonction de mixité sociale impose de réduire la concentration des ménages défavorisés logés en HLM pour éviter la « ghettoïsation » de certains quartiers.

La création 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

La fiscalité des revenus de l'épargne immobilière est marquée :

- par une forte instabilité liée à la superposition et à la multiplicité des régimes fiscaux dérogatoires ;
- par une absence de neutralité liée au fait que les avantages fiscaux peuvent différer selon la nature des immeubles (neufs ou anciens), leur

situation (métropole, outre-mer), les revenus des locataires, les surfaces, la nature des locations (meublées ou nues), les recettes ou le chiffre d'affaires du bailleur (microfoncier, loueur en meublé professionnel ou non), etc. ;

- par une complexité croissante liée à la déclinaison des

avantages fiscaux accordés et de leur condition d'octroi (réduction ou déduction d'impôt, amortissement, imputation des déficits, prise en compte des charges déductibles, etc.).

La création d'un véritable statut du bailleur privé, inscrit dans la durée, relancerait les investissements immobiliers en garantissant la simplicité et la neutralité fiscale.

La reconnaissance de la gestion immobilière comme véritable activité économique participerait à cette relance :

- en permettant notamment l'amortissement de l'immeuble loué ;
- en déverrouillant les règles de déduction du déficit foncier sur le revenu global ;
- en assouplissant les modalités de déduction des charges foncières, dont les intérêts d'emprunt.

LA SÉCURITÉ POUR LA PAIX DES PERSONNES

La sécurité des contrats garantit la paix
des personnes publiques et privées.

1

LES ÉLUS

- P34 Faciliter le processus décisionnel des exécutifs
- P35 Sécuriser et valoriser le patrimoine des personnes publiques
- P36 Pour une prescription de l'affectation à l'utilité publique

2

LES ENTREPRENEURS

- P38 Sécuriser les PME
- P39 Promouvoir la médiation dans l'entreprise
- P40 La stabilité fiscale : un principe directeur de l'action publique

3

LES FAMILLES

- P42 Aménager l'indivision Pacsimoniale
- P43 Pacs et indivision



LES ÉLUS

1

La sécurité juridique est un droit pour le citoyen, son respect est un devoir pour la personne publique.

Ce principe, que chaque acteur doit comprendre, assure la légalité du processus décisionnel et favorise la réalisation d'un projet public.

Cela implique plus de rigueur dans la traçabilité du patrimoine des personnes publiques et plus de souplesse d'exécution.

Faciliter le processus décisionnel des exécutifs

Développer de nouvelles stratégies immobilières suppose d'élargir le champ des opérations à réaliser par les élus, dès lors qu'il existe un intérêt manifeste pour la collectivité.

Toutefois, aujourd'hui, le délit de prise illégale d'intérêts interdit systématiquement à un élu membre exécutif d'une commune ou

d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), ainsi qu'à ses proches, de contracter avec cette personne publique, et ce, même si le contrat présente un intérêt essentiel pour cette dernière.

Certaines opérations présentant un intérêt indiscutable pour la personne publique se

trouvent donc pénalement paralysées par l'intérêt qu'un élu pourrait y trouver. Il est donc impossible pour la collectivité de louer ou d'acquérir certains biens qui lui seraient pourtant indispensables.

L'intérêt de la personne publique devrait néanmoins, sous certaines conditions encadrées par la loi, permettre ces opérations.

C'est pourquoi il est proposé d'autoriser les ventes et les baux immobiliers conclus par un membre de l'exécutif d'une commune ou d'un EPCI au profit de cette personne publique, ainsi que par une personne physique ou morale avec laquelle il a des intérêts patrimoniaux ou moraux, à condition :

- que l'opération soit conclue en vue de la réalisation des actions ou opérations répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme ;
- que la délibération autorisant l'opération soit motivée quant à l'utilité de l'acquisition ou de la location du bien par rapport à la réalisation de cette opération ;
- que le prix ou le loyer ne puisse être supérieur à l'estimation de France Domaine ;
- que l'élu considéré ne soit ni présent, ni représenté lors de la délibération autorisant l'opération en cause ;
- que l'élu ne puisse représenter la commune ou l'EPCI lors de la signature du contrat.

Sécuriser et valoriser le patrimoine des personnes publiques

Aujourd'hui obligatoire, l'inventaire des biens publics est un moyen efficace de valoriser le patrimoine des collectivités territoriales.

Or, le développement de l'intercommunalité et les transferts de compétences entre les établissements publics de coopération intercommunale et les communes membres complexifient l'organisation des

inventaires, lesquels ne présentent alors pas un degré de fiabilité suffisant. L'absence de publicité obligatoire du procès-verbal de mise à disposition résultant des transferts de compétences en est la cause. Elle fragilise les droits de propriété des personnes publiques en nuisant à l'identification précise de la répartition des biens.

C'est pourquoi il y a lieu de rendre obligatoire la publicité foncière du procès-verbal de mise à disposition des biens consécutive à un transfert de compétences entre EPCI et commune et de favoriser ainsi l'inventaire du patrimoine des personnes publiques.

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

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

Pour parvenir jusqu'au transfert de propriété, il faut donc veiller au respect de trois étapes : la décision ou la constatation de la désaffectation, l'acte de déclassement et la décision d'aliéner.

Qu'advient-il alors d'un bien mis en circulation pour lequel on découvre ensuite que ce séquençage

n'a pas été respecté ? Ce bien n'est pas valablement sorti du domaine public, puisqu'il est par principe inaliénable. C'est dire que tous les transferts de propriété consécutifs encourent la nullité.

La sécurité juridique des acquéreurs et sous-acquéreurs n'est donc pas assurée, d'autant que l'affectation est imprescriptible, et ce, même s'il n'y a plus d'affectation à l'utilité publique.

C'est pourquoi, si la loi doit protéger l'affectation

dans la mesure où celle-ci est nécessaire, on doit alors admettre que cette protection doit cesser lorsqu'il n'y a plus aucun usage d'utilité publique depuis un certain temps. Il en est de même en cas de non-respect de la procédure de déclassement en matière d'acte de gestion, puisque la procédure de déclassement ne concerne pas uniquement le transfert en pleine propriété.

C'est pourquoi il y a lieu de sécuriser les transferts de propriété d'un bien dépendant antérieurement du domaine public en instaurant, en cas de non-respect de la procédure de déclassement, un régime de prescription de l'affectation à compter de sa mutation.

En outre, cette prescription devra s'appliquer à toutes les situations, qu'elles soient antérieures ou non à l'entrée en vigueur du texte.



LES

2

ENTREPRENEURS

La clarification et la stabilité fiscale ainsi que la médiation constituent des vecteurs de la compétitivité et de la performance des entreprises.

Sécuriser les PME

Une exigence de stabilité juridique et fiscale dans le monde de l'entreprise doit être au cœur des débats parlementaires, car l'insécurité fiscale est une source de difficultés pour les sociétés dans leur organisation et leur développement.

Ainsi, les structures d'entreprise utilisent fréquemment la

« holding » pour pouvoir acquérir d'autres sociétés ou tout simplement assurer une transmission. Pour utiliser correctement cette société « holding » avec la fiscalité la plus adaptée, ladite « holding » doit être animatrice de sa ou de ses filiales. Or il n'existe aucune définition admise par l'administration fiscale

de la holding dite « animatrice ». Sa qualification incertaine génère un contentieux fréquent entre l'administration et les entreprises ayant pour conséquence des reprises d'impôts pouvant conduire à un déséquilibre financier et économique.

C'est pourquoi il est nécessaire de clarifier la notion de « holding animatrice » qui exerce une activité commerciale et utilise ses participations dans ce cadre.

Promouvoir la médiation dans l'entreprise

Restaurer la confiance entre les acteurs de l'économie est une des clés de la compétitivité.

Sensibiliser les entrepreneurs aux modes amiables de règlement des conflits est un facteur de stabilité économique de la société.

Développer ces procédures amiables, c'est répondre aux enjeux économiques, sociaux et participer au mouvement de

déjudiciarisation.

La loi de modernisation de la justice du XXI^e siècle encourage leur utilisation. Plutôt qu'attendre l'issue d'une procédure judiciaire longue et coûteuse, la médiation repose sur un accord des parties en vue de résoudre un différend de manière apaisée, à l'aide d'un tiers indépendant et impartial, formé à cette technique.

Il y a donc lieu de promouvoir la médiation, qui a vocation à s'appliquer à la résolution de différends, que ce soit dans les relations commerciales de l'entreprise, pour la gestion des conflits avec ses salariés ou entre associés, ou lors de sa cession.

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.

Or, comment entreprendre en l'absence de règles fiscales pérennes et stables ?

L'État de droit implique une prévisibilité des normes. La loi doit pouvoir

s'adapter à l'évolution des objectifs économiques et sociaux, mais pas au mépris de la stabilité. L'instabilité des règles fiscales rend aléatoires les prévisions des agents économiques et conduit à un recul de l'adhésion des citoyens à l'impôt. En outre, elle nuit à l'attractivité de notre pays.

La stabilité, et la lisibilité doivent être les murs porteurs des principes de sécurité et de confiance légitime prônés par la Cour de justice de l'Union européenne.

C'est pourquoi il est proposé d'instaurer comme principe directeur de l'action publique la stabilité des règles fiscales avec un encadrement strict des exceptions.



LES FAMILLES

3

La mobilité et les évolutions familiales justifient la nécessité de pouvoir adapter le patrimoine des partenaires pacsés tout en préservant un partage de leurs biens « à la carte ».

Aménager l'indivision pacsimoniale

Le régime de l'indivision pacsimoniale est rarement retenu par les partenaires en raison de son caractère systématique et global.

Ils n'ont alors pas d'autre solution que d'adopter le régime de la séparation de

biens. Or, ce choix annihile tout partage des richesses. Des améliorations du régime de l'indivision permettraient d'offrir une solution plus souple. Ces améliorations concernent d'une part la possibilité de faire

emploi de fonds provenant de la vente d'un bien personnel et d'autre part la possibilité de délimiter conventionnellement le périmètre de l'indivision à la baisse.

Les partenaires doivent pouvoir organiser leur patrimoine entre l'alpha que constitue la séparation des biens, et l'oméga que constitue le régime de l'indivision.

Pacs et indivision

De nombreuses personnes, lorsqu'elles décident de se mettre en ménage choisissent un contrat de séparation de biens. En effet, elles ont souvent pour principe de respecter une totale indépendance patrimoniale entre elles.

Le pacte civil de solidarité n'échappe pas à ce constat car sa philosophie est séparatiste par essence. C'est un des objectifs de la loi du 23 juin 2006 qui a réformé le PACS et a institué le régime de la séparation de biens

comme étant le régime légal des partenaires pacsés.

Toutefois, l'article 515-5-1 du Code civil permet à ces couples d'opter pour un régime communautaire, appelé improprement « indivision des acquêts ». Le pacs communautaire confère des avantages exceptionnels et dérogoires au régime du droit commun de l'indivision. Par exemple, il exclut, à l'occasion de l'acquisition d'un bien immobilier, tous recours pour contribution inégale

dans cet achat, de la part des pacsés. Cette situation est source de conflit quand elle n'a pas été souhaitée ni comprise des pacsés eux-mêmes.

C'est pourquoi l'accès à l'information quant aux effets d'une option en faveur du PACS communautaire est important.

Pour la bonne compréhension des engagements pris par les membres du couple, il est proposé que la rédaction ou la modification d'un PACS soit réalisée par acte notarié dès lors que le contrat n'est pas séparatiste.

