

flash info - Ventôse express - flash info

Combattre et Réfléchir

Le 112^{ème} Congrès des Notaires de France fut d'abord un état des lieux des combats de la profession avant que le sujet du Congrès, la propriété immobilière, nous donne l'espoir de pouvoir naviguer entre liberté et contraintes.

Après l'accueil de Madame Rolland, maire de Nantes, les duettistes Damien Ruaud, président de la Chambre des notaires de Loire-Atlantique et Loïc Lécuyer, président du Conseil régional des notaires de la Cour d'appel de Rennes surent réjouir l'auditoire en renouvelant par l'humour l'exercice introductif des accueillants. L'humour servit à montrer l'excellence des notaires bretons.

Pierre-Yves Sylvestre (notaire à Lyon), président du 112^{ème} Congrès, plantait le décor intellectuel : le droit de propriété, consacré par le Code Napoléon, s'est peu à peu socialisé et le défi est désormais de concilier son caractère absolu (désormais droit fondamental de l'Homme) avec son utilité sociale. Mais rappelons-nous que l'article 544 du Code Napoléon limite le droit de jouir et disposer à un usage non prohibé par les lois ou les règlements.

François Devos, rapporteur général, fit part de sa volonté de contribuer à l'évolution du droit et des règlements. Pour ce faire, il entend profiter du nouveau vent de liberté surveillée de la Cour de cassation permettant de créer de nouveaux droits réels. Il présenta chaque commission et commença à dévoiler les propositions. On constata alors le caractère éminemment pratique de plusieurs d'entre elles.

Il revint à Bruno Retailleau, sénateur de Vendée, de lancer le débat politique. Il fustigea la loi Macron qui en mettant en péril le notariat et plus spécialement son maillage territorial constitue une menace pour l'ordre juridique. Il fit valoir que le notariat est l'illustration et l'instrument d'une conception française de la société.

La porte était ouverte à Pierre-Luc Vogel, qui, pour son dernier discours au Congrès national fut très pugnace (comme souvent les derniers discours). Il interpella vivement le ministre de la Justice présent à Nantes sur la loi Croissance. Il dénonça successivement l'écrêtement touchant les plus petits offices, le rôle de l'Autorité de la Concurrence pour proposer la carte d'implantation des nouveaux offices et les risques, notamment déontologiques, des textes nouveaux relatifs aux structures d'exercice. Il rappela le sens de l'action notariale.

Monsieur Jean-Jacques Urvoas, Garde des Sceaux, dit toute la confiance qu'il avait en l'institution notariale mais sur les réformes en cours ne nous apprit rien.

C'est dans ce chaud climat que débutèrent les travaux intellectuels.

La première commission (Vivien Streiff, Président, Cédric Pommier, rapporteur) devait établir et protéger la propriété immobilière. La protection fut d'ailleurs au cœur du Congrès, comme avant la sécurité. C'est la preuve que le notariat est là pour garantir les droits. Les propositions furent très concrètes. Des propositions de praticiens. Les notaires acceptèrent de parfois donner au bornage un effet translatif, sous réserve de l'annexion des procès-verbaux d'abornement, à un acte authentique destiné à être publié. Puis d'instituer la caducité d'un plan d'alignement au terme de trente années sans aucun travaux d'exécution.

Par contre, l'idée de consolider le droit d'un auteur d'un empiètement minime de bonne foi fut rejetée comme portant atteinte trop gravement au droit de propriété. Illustration du conflit parfois entre la pratique et les principes.

La proposition la plus novatrice fut celle visant à préciser le droit réel de jouissance spéciale consacré par la Cour de Cassation dans sa décision « fondation Maison de la Poésie ». Il est vrai que ceci ouvre le champ des possibles. Il était proposé, de façon à inciter les notaires à faire leur ce droit réel spécial, que ce droit puisse être cédé et susceptible d'hypothèque (cela va de soi pour un droit réel mais un tel rappel n'est pas inutile), qu'il s'établisse de la même manière que l'usufruit (dont il doit être différencié) qu'il ne puisse excéder 99 ans (ainsi que l'y invite une nouvelle décision de la Cour de cassation), sauf lorsqu'il profite à une personne morale (trente alors, sauf stipulation d'un terme) et s'éteigne par la mort de son titulaire, personne physique. Cette proposition doit constituer un cadre dans lequel l'imagination des notaires doit s'engouffrer.

L'allongement possible de la durée d'usufruit dont peut bénéficier une personne morale à 99 ans (la durée de 30 ans restant la règle sauf stipulation contraire) fut une actualisation du Code Civil. Certains regrettèrent que ne soit pas proposée une modification des règles fiscales en cette matière.

La deuxième commission (Marie-Hélène Pero Augereau-Hue, Présidente, Olivier Boudeville, Rapporteur) relative à l'exercice du droit de propriété promettait d'aller des limites aux contraintes. En réalité, furent soutenues des propositions de clarification. La création d'un syndicat unique attestant du caractère décent du logement, son annexion au carnet numérique du logement et le droit pour le bailleur de s'assurer de l'état des lieux ne pouvaient qu'entraîner une adhésion massive de la salle, ce qui fut le cas. Le contrôle de la police de l'usage et de la police de la destination par un contrôle généralisé (au-delà des territoires visés par les articles L 631-7 à L 631-9 du Code de la construction et de l'habitation dont il était proposé la suppression) par la création d'un nouvel article du Code de l'urbanisme était la preuve de la socialisation du droit de propriété. Les exceptions prévues (exercice d'une activité professionnelle dans la résidence principale, location inférieure à quatre mois d'un bien constituant la résidence principale du bailleur) n'étaient que des réserves prévisibles.

La suppression des règles de prorogation du bail prévue par plusieurs textes et le droit subsidiaire de priorité des collectivités en cas de renonciation du locataire à son droit de préemption ne pouvait qu'entraîner l'adhésion des notaires soucieux de rééquilibrer le droit au maintien dans les lieux du locataire avec le droit du propriétaire de disposer de son bien.

Enfin, il fut proposé de corriger un effet pervers de la nouvelle loi agricole permettant à la SAFER de préempter des terrains nus à vocation agricole en excluant d'une telle qualification la dépendance immédiate d'un bâtiment à usage d'habitation à condition que la superficie soit inférieure à 2 500 m² et que bien entendu le bâtiment d'habitation ne soit pas préemptable. Mais plusieurs regrettèrent cette limite de 2 500 m².

La troisième commission (Thierry Vaillant, Président, Anne Muzard, Rapporteur) fut la plus technique. Les propositions rencontrèrent une large adhésion. Il ne pouvait en être autrement pour la réduction des délais d'exercice des actions personnelles en copropriété. L'extinction des servitudes conventionnelles en cas de disparition totale et irréversible des éléments essentiels à l'origine de leur création comme des servitudes de droit privé créées dans l'intérêt général lorsqu'un document d'urbanisme ou une autorisation administrative contient des dispositions contraires rejoignaient le souci manifesté par les rapporteurs de la première commission et fut donc plébiscité. La proposition importante sur le plan pratique (et j'entends par cela pour les notaires mais surtout les utilisateurs) était celle relative à la sécurisation du champ d'application de la division en volumes. Il fut donné plusieurs exemples de cette nécessité et la proposition fut suffisamment complexe pour être complète. Ce fut un jeu d'enfant pour ensuite faire voter un encadrement légal des conditions d'exercice des recours contre les décisions des assemblées générales, des associations syndicales des propriétaires.

La quatrième commission (Sophie Sabot-Barcet, Présidente, Violaine Trambouze-Livet, rapporteur) fut originale quant à la forme. Les propositions étaient précédées de cas pratiques. Il s'agissait, pour en finir avec un message d'espoir, d'optimiser la propriété immobilière. La cohérence conduisit à uniformiser les règles de la publicité foncière et que soit désormais obligatoire l'intervention de l'usufruitier successif, quelle que soit l'origine de cet usufruit et donc de l'usufruitier successif d'origine successorale, non actuellement pris en compte.

Les rapporteurs s'attaquèrent à l'article 13-5 du Code général des Impôts qui lui-même s'était attaqué aux cessions d'usufruit temporaire. On se rappelle de la sévérité de l'analyse de Bercy résumée dans la réponse Lambert. Il fut plébiscité d'exclure de son champ d'application de telles cessions concomitantes à la cession de la nue-propriété à condition que le cédant abandonne tout droit réel sur l'immeuble cédé (position de la doctrine majoritaire). Il fut débattu de la construction par l'usufruitier sur un terrain donné en nue-propriété. Il fut rappelé la bienveillance de l'administration fiscale sur ce sujet, sauf absence d'intérêt par l'usufruitier (par exemple âgé). La salle adhéra à la proposition de modifier l'alinéa 2 de l'article 599 du Code Civil pour rendre impérative l'assimilation de la construction à l'amélioration réalisée par l'usufruitier et l'absence d'indemnisation de l'usufruitier à la cessation de l'usufruit. Pour une fois, le civil suivrait le fiscal.

Les travaux furent donc riches intellectuellement, les propositions toutes adoptées sauf une (au nom, une fois encore, du droit de propriété). Elles étaient éminemment pratiques et donc, si elles prospèrent, nous seront utiles.

Philippe Glaudet

Il faut se débarrasser de l'autorité de la Concurrence

Ne nous berçons pas d'illusions : la loi Croissance dite loi Macron ne sera probablement pas substantiellement modifiée quant aux dispositions qui nous concernent par les prochains gouvernants, quels qu'ils soient. Mais un combat est possible : se débarrasser de l'Autorité de la Concurrence qui n'a rien à voir avec une profession réglementée comme la nôtre. Par exemple : les tenants du libre marché croient que celui-ci fait baisser les coûts. Mais peut-il en être de même pour une profession dont le tarif est réglementé, si ce n'est à la marge, comme la remise de 10% du mois de mai nous l'a démontrée.

L'Autorité de la Concurrence vient de s'illustrer en proposant sa cartographie en vue des libres installations. On pouvait penser que, suite à la décision du Conseil Constitutionnel mettant à la charge de l'Etat l'indemnisation, cet Etat serait prudent (d'ailleurs il le sera peut-être en ne suivant pas l'Autorité qu'il doit consulter). C'est pourquoi, cette carte nous a désagréablement surpris. D'abord l'Autorité de la Concurrence n'a raisonné que sur les zones INSEE et non sur les bassins de vie beaucoup plus pertinents, surtout si on se réfère à l'implantation notariale et notamment en zone rurale. Ensuite et surtout, elle propose 48 zones où l'installation ne sera pas libre et 254 où elle le sera. Elle fixe le nombre maximum de notaires par zone libre. C'est dire qu'il s'agit d'une liberté régulée. Rappelons que dans les zones dites libres, un notaire peut décider de transférer son office, par exemple dans la ville la plus importante de cette zone. Sur la base de ces recommandations, 1 650 nouveaux notaires pourront s'installer librement d'ici 2018 (avant que d'autres y soient autorisés). L'une des propositions majeures à suggérer au futur candidat à la présidence de la République sera donc de « virer » l'Autorité de la Concurrence du notariat. Le SNN le fera.

Philippe Glaudet