



En partenariat avec  **AR24**

# genapi

legal day 

Colloque juridique  
1<sup>ère</sup> édition

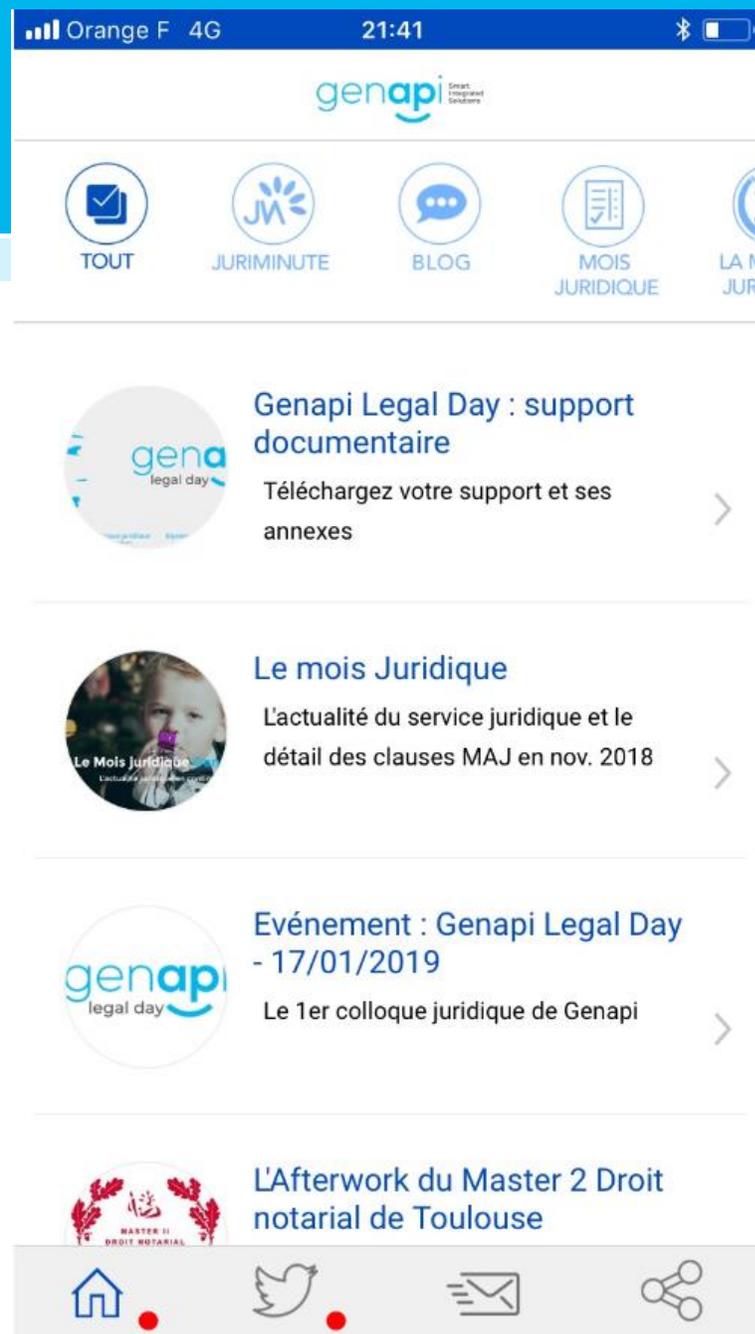
Elysées Biarritz  
Paris 8<sup>ème</sup>

**#GLD**

# SOMMAIRE

- | TRANSMISSION D'ENTREPRISE ET PACTE DUTREIL
- | ACTUALITES DROIT DES CONTRATS
- | REGLEMENTS EUROPEENS SUR LES REGIMES MATRIMONIAUX ET LES PARTENARIATS
- | LOI DE FINANCES 2019
- | ACTUALITES DROIT DE LA FAMILLE
- | LOI ELAN

# Appli. mobile



# TRANSMISSION D'ENTREPRISE ET PACTE DUTREIL



ARLETTE  
DARMON



XAVIER  
FROMENTIN



ALEXANDRE  
XAVIER

# TRANSMISSION D'ENTREPRISE ET PACTE DUTREIL (CGI, art. 787 B) – LDF 2019

1. Identification de la société éligible au Dutreil
2. Conditions requises
3. Le non-respect des obligations
4. Régimes complémentaires

# TRANSMISSION D'ENTREPRISE ET PACTE DUTREIL

## 1. Identification de la société éligible au Dutreil

### Nature de la société éligible

- Société **unipersonnelles** ou pluripersonnelles
- Peu importe la forme juridique (SAS, SARL, etc.)
- Cas particulier des sociétés unipersonnelles :
  - Application de l'article 787 C du CGI
  - A moins que le dirigeant ne remplisse les conditions de « l'engagement réputé acquis »

## 1. Identification de la société éligible au Dutreil

### Activité de la société éligible

- Soit la société est une **société d'exploitation directe** exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale ou libérale => possibilité de bénéficier directement de l'exonération de 75% sur ses titres.
- Soit la société est une **holding** détenant, directement ou indirectement par l'intermédiaire d'une autre société, une participation dans une société d'exploitation, dans ce cas :
  - si elle est animatrice : exonération totale sur ses titres
  - si elle est passive : exonération sur ses titres à proportion des titres éligibles détenus

## 2. Conditions requises

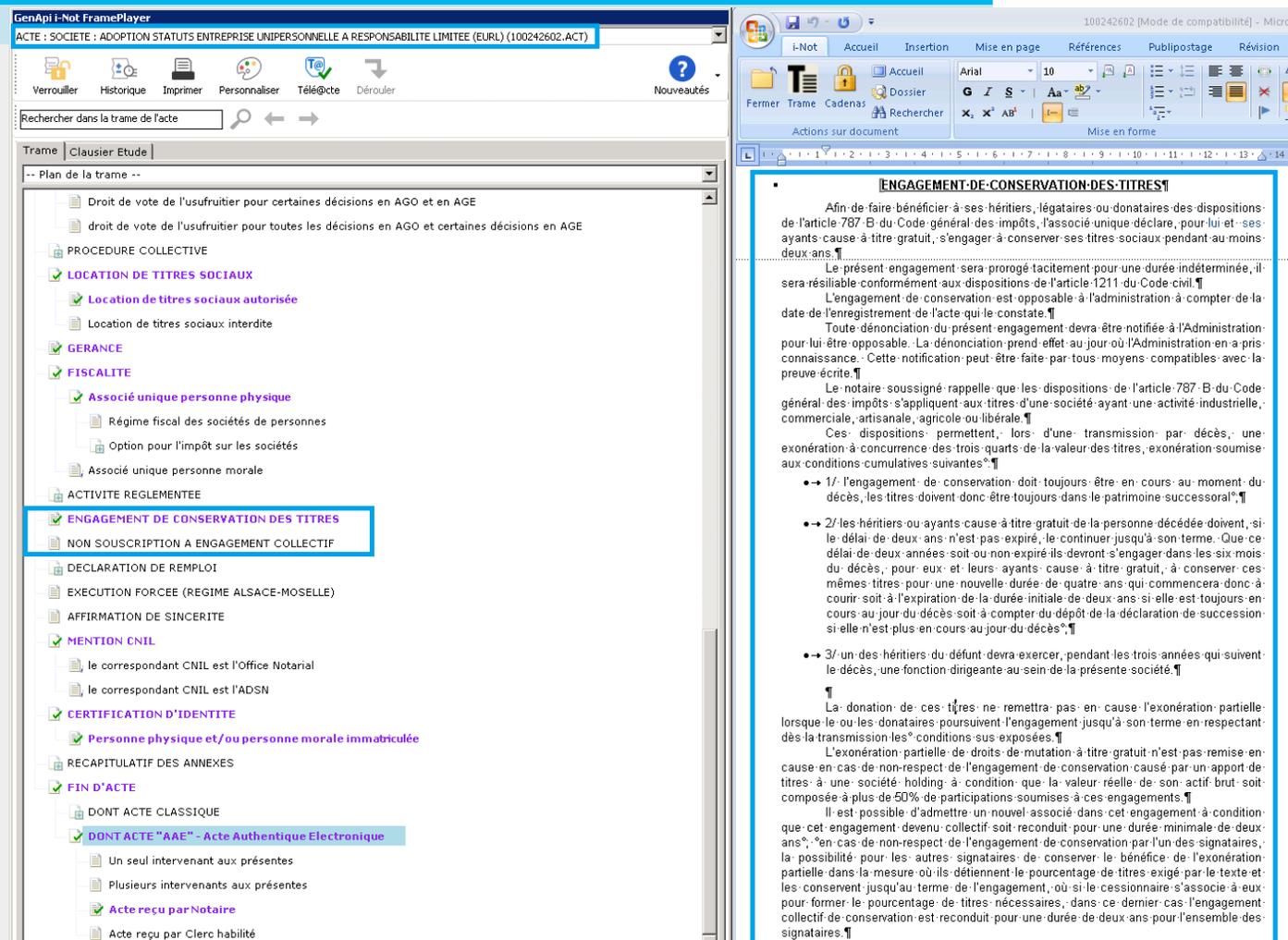
### Conditions de fond – cas général :

- Sous certaines conditions, sont exonérées de droits de mutation à titre gratuit, à concurrence de 75% de leur valeur, les parts ou actions de sociétés exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, transmises par décès ou entre vifs (CGI, art. 787 B).
- Les titres transmis doivent avoir fait l'objet, en principe avant le décès ou la donation, d'un engagement collectif de conservation d'une durée minimale de 2 ans.
- La LDF pour 2019 étend la possibilité de souscrire cet engagement aux personnes seules. Il s'agirait d'un « engagement collectif individuel ».
- Un même associé peut souscrire autant d'engagements qu'il le désire.

# TRANSMISSION D'ENTREPRISE ET PACTE DUTREIL

## 2. Conditions requises

- La LDF pour 2019 étend la possibilité de souscrire cet engagement aux personnes seules.
- Possibilité de prévoir l'engagement dès la constitution de l'EURL, l'EARL, SASU



GenApi I-Not FramePlayer  
ACTE : SOCIETE : ADOPTION STATUTS ENTREPRISE UNIPERSONNELLE A RESPONSABILITE LIMITEE (EURL) (100242602.ACT)

Rechercher dans la trame de l'acte

Trame | Clausier Etude |

-- Plan de la trame --

- ✓ Droit de vote de l'usufruitier pour certaines décisions en AGO et en AGE
- ✓ droit de vote de l'usufruitier pour toutes les décisions en AGO et certaines décisions en AGE
- PROCEDURE COLLECTIVE
- ✓ LOCATION DE TITRES SOCIAUX
  - ✓ Location de titres sociaux autorisée
  - Location de titres sociaux interdite
- ✓ GERANCE
- ✓ FISCALITE
  - ✓ Associé unique personne physique
    - Régime fiscal des sociétés de personnes
    - Option pour l'impôt sur les sociétés
  - Associé unique personne morale
- ACTIVITE REGLEMENTEE
- ✓ ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES
- NON SOUSCRIPTION A ENGAGEMENT COLLECTIF
- DECLARATION DE EMPLOI
- EXECUTION FORCEE (REGIME ALSACE-MOSELLE)
- AFFIRMATION DE SINCERITE
- ✓ MENTION CNIL
  - le correspondant CNIL est l'Office Notarial
  - le correspondant CNIL est l'ADSN
- ✓ CERTIFICATION D'IDENTITE
  - ✓ Personne physique et/ou personne morale immatriculée
- RECAPITULATIF DES ANNEXES
- ✓ FIN D'ACTE
  - ✓ DONT ACTE CLASSIQUE
    - ✓ DONT ACTE "AAE" - Acte Authentique Electronique
      - Un seul intervenant aux présentes
      - Plusieurs intervenants aux présentes
    - Acte reçu par Notaire
    - Acte reçu par Clerc habilité

**ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES\***

Afin de faire bénéficier à ses héritiers, légataires ou donataires des dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts, l'associé unique déclare, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, s'engager à conserver ses titres sociaux pendant au moins deux ans.¶

Le présent engagement sera prorogé tacitement pour une durée indéterminée, il sera résiliable conformément aux dispositions de l'article 1211 du Code civil.¶

L'engagement de conservation est opposable à l'administration à compter de la date de l'enregistrement de l'acte qui le constate.¶

Toute dénonciation du présent engagement devra être notifiée à l'Administration pour lui être opposable. La dénonciation prend effet au jour où l'Administration en a pris connaissance. Cette notification peut être faite par tous moyens compatibles avec la preuve écrite.¶

Le notaire soussigné rappelle que les dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts s'appliquent aux titres d'une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale.¶

Ces dispositions permettent, lors d'une transmission par décès, une exonération à concurrence des trois quarts de la valeur des titres, exonération soumise aux conditions cumulatives suivantes\*.

- 1/ l'engagement de conservation doit toujours être en cours au moment du décès, les titres doivent donc être toujours dans le patrimoine successoral.¶
- 2/ les héritiers ou ayants cause à titre gratuit de la personne décédée doivent, si le délai de deux ans n'est pas expiré, le continuer jusqu'à son terme. Que ce délai de deux années soit ou non expiré ils devront s'engager dans les six mois du décès, pour eux et leurs ayants cause à titre gratuit, à conserver ces mêmes titres pour une nouvelle durée de quatre ans qui commencera donc à courir soit à l'expiration de la durée initiale de deux ans si elle est toujours en cours au jour du décès soit à compter du dépôt de la déclaration de succession si elle n'est plus en cours au jour du décès.¶
- 3/ un des héritiers du défunt devra exercer, pendant les trois années qui suivent le décès, une fonction dirigeante au sein de la présente société.¶

¶ La donation de ces titres ne remettra pas en cause l'exonération partielle lorsque le ou les donataires poursuivent l'engagement jusqu'à son terme en respectant dès la transmission les conditions sus exposées.¶

L'exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit n'est pas remise en cause en cas de non-respect de l'engagement de conservation causé par un apport de titres à une société holding à condition que la valeur réelle de son actif brut soit composée à plus de 50% de participations soumises à ces engagements.¶

Il est possible d'admettre un nouvel associé dans cet engagement à condition que cet engagement devenu collectif soit reconduit pour une durée minimale de deux ans\*, en cas de non-respect de l'engagement de conservation par l'un des signataires, la possibilité pour les autres signataires de conserver le bénéfice de l'exonération partielle dans la mesure où ils détiennent le pourcentage de titres exigé par le texte et les conservent jusqu'au terme de l'engagement, où si le cessionnaire s'associe à eux pour former le pourcentage de titres nécessaires, dans ce dernier cas l'engagement collectif de conservation est reconduit pour une durée de deux ans pour l'ensemble des signataires.¶

## 2. Conditions requises

### Conditions de fond – cas général :

- L'engagement de conservation des titres doit porter sur au moins **17 % des droits financiers et 34% des droits de vote** attachés aux titres émis par la société ou **10 % des droits financiers et 20 % des droits de vote pour les sociétés cotées**, et être en cours lors de la mutation à titre gratuit.

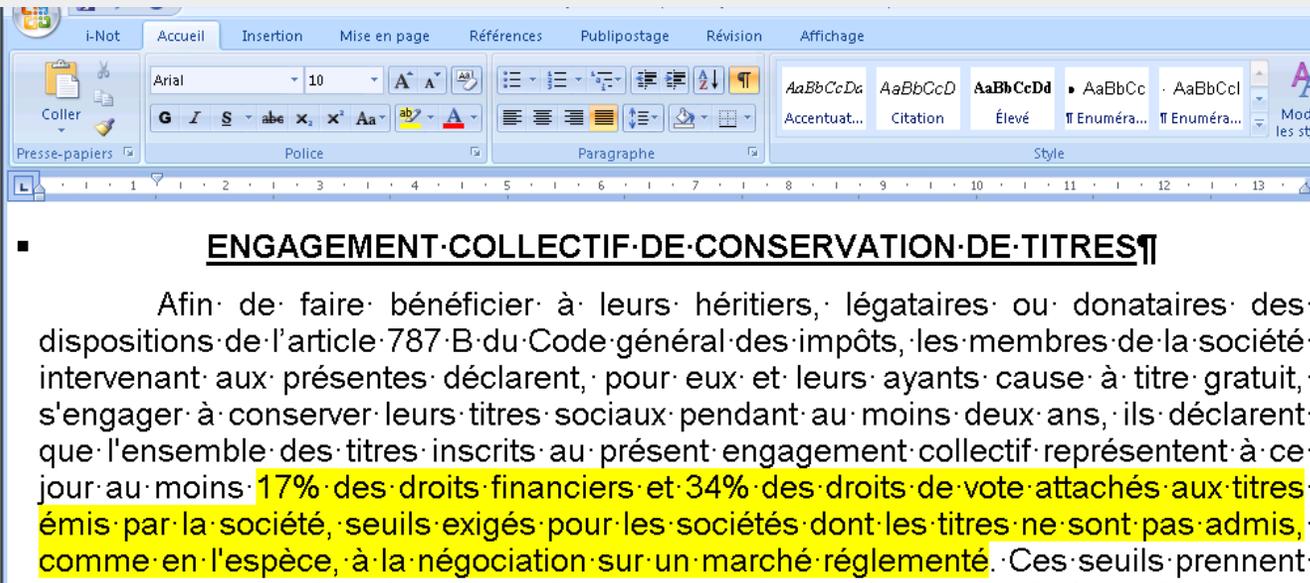
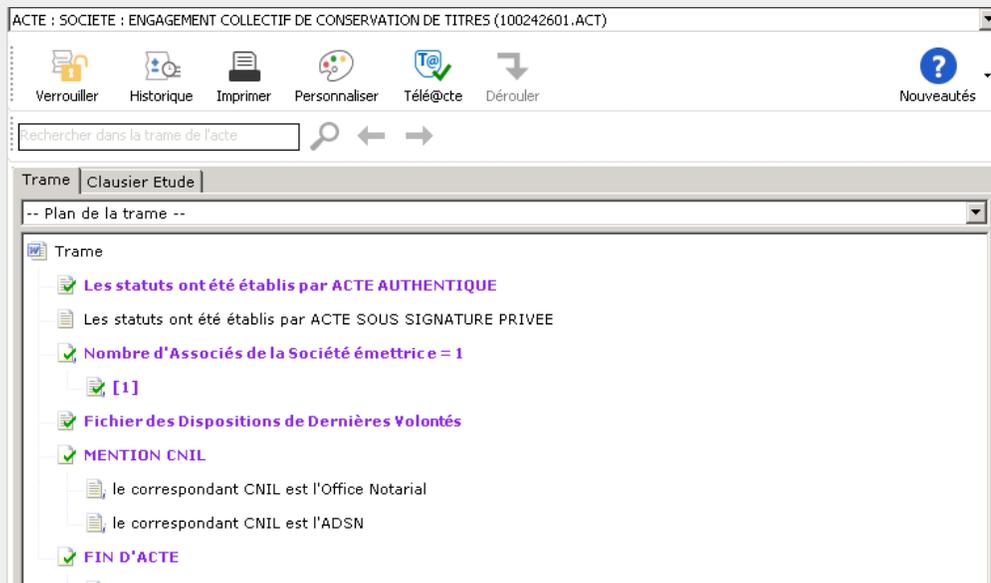
*Attention ces nouveaux seuils de détention ne s'appliqueraient qu'aux pactes souscrits à compter du 1er janvier 2019 et non pas aux pactes conclus antérieurement.*

- « être en cours lors de la mutation à titre gratuit » signifie que la rédaction du pacte et des délais d'engagement et de fin est essentielle.
- Un même pacte peut servir pour **plusieurs donations** dès lors que :
  - les donations ont lieu durant la phase d'engagement collectif
  - les titres objets de la donation sont bien ceux faisant l'objet du pacte

# TRANSMISSION D'ENTREPRISE ET PACTE DUTREIL

## 2. Conditions requises

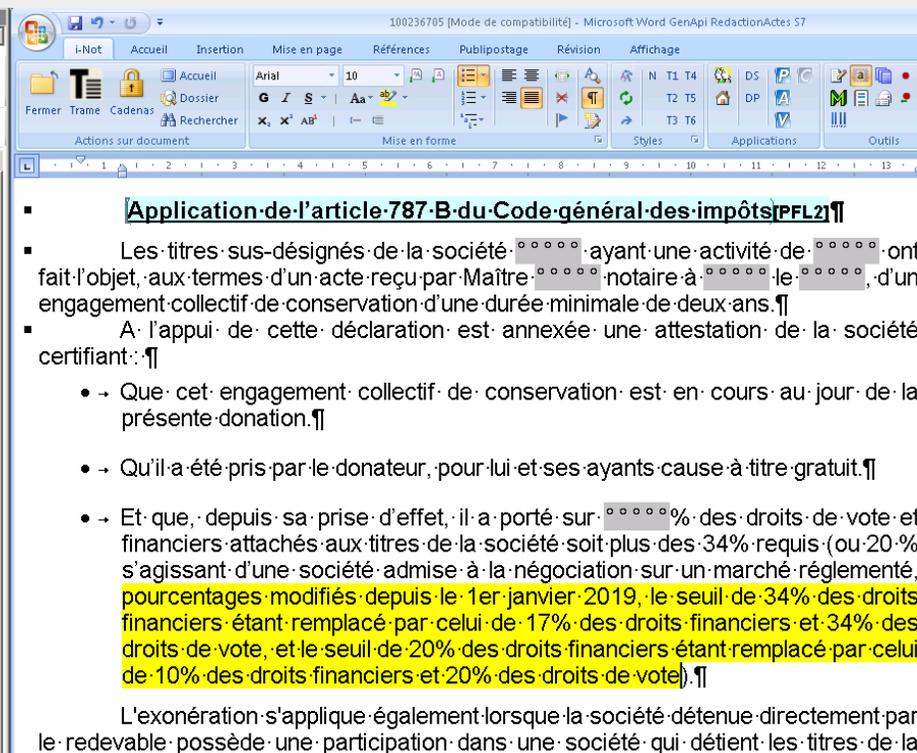
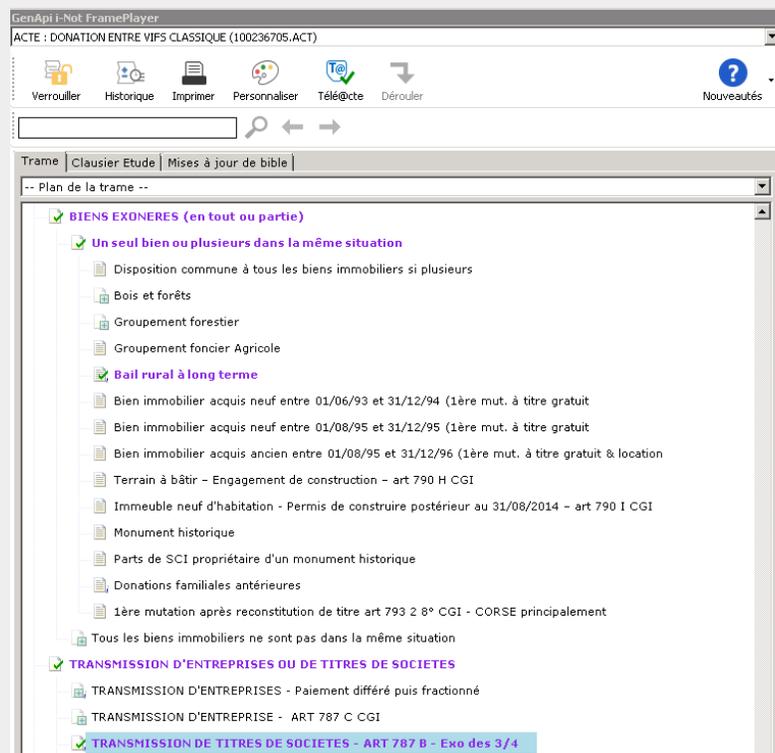
L'engagement de conservation des titres doit porter sur au moins 17 % des droits financiers et 34% des droits de vote attachés aux titres émis par la société ou 10 % des droits financiers et 20 % des droits de vote pour les sociétés côtées.



# TRANSMISSION D'ENTREPRISE ET PACTE DUTREIL

## 2. Conditions requises

Attention ces nouveaux seuils de détention ne s'appliqueraient qu'aux pactes souscrits à compter du 1er janvier 2019



The screenshot shows a Microsoft Word document titled "100236705 [Mode de compatibilité] - Microsoft Word GenApi RedactionActes S7". The document content is as follows:

**Application de l'article 787-B du Code général des impôts (PFL21)**

- Les titres sus-désignés de la société [REDACTED] ayant une activité de [REDACTED] ont fait l'objet, aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED] le [REDACTED], d'un engagement collectif de conservation d'une durée minimale de deux ans.¶
- A l'appui de cette déclaration est annexée une attestation de la société certifiant :¶
  - Que cet engagement collectif de conservation est en cours au jour de la présente donation.¶
  - Qu'il a été pris par le donateur, pour lui et ses ayants cause à titre gratuit.¶
  - Et que, depuis sa prise d'effet, il a porté sur [REDACTED]% des droits de vote et financiers attachés aux titres de la société soit plus des 34% requis (ou 20% s'agissant d'une société admise à la négociation sur un marché réglementé, pourcentages modifiés depuis le 1er janvier 2019, le seuil de 34% des droits financiers étant remplacé par celui de 17% des droits financiers et 34% des droits de vote, et le seuil de 20% des droits financiers étant remplacé par celui de 10% des droits financiers et 20% des droits de vote).¶

L'exonération s'applique également lorsque la société détenue directement par le redevable possède une participation dans une société qui détient les titres de la

## 2. Conditions requises

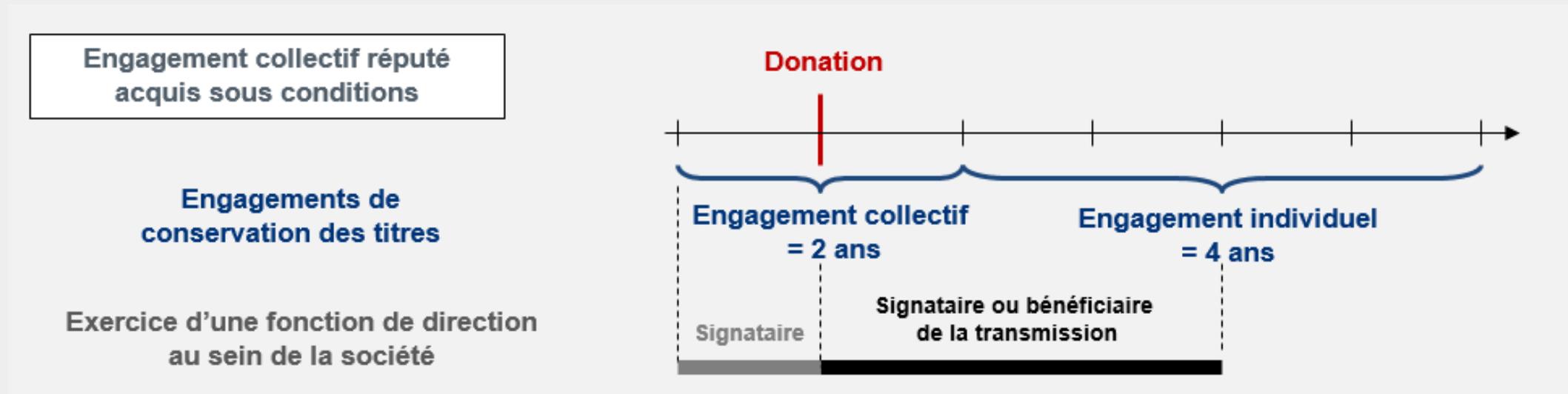
### Conditions de fond – l'engagement individuel :

- Lors du décès ou de la donation, chacun des héritiers, donataires ou légataires doit à son tour s'engager pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, à conserver les titres reçus pendant une nouvelle période de 4 ans (engagement individuel de conservation des titres, EICT). Cet engagement individuel ne commencera à courir qu'à la fin de l'engagement collectif. Il est obligatoirement nécessaire que l'engagement collectif ait un terme ou ait été dénoncé.
- L'un des héritiers, donataires, légataires ou l'un des associés ayant souscrit l'engagement collectif de conservation des titres doit exercer son activité principale dans la société (non IS) ou une fonction de direction (société IS) pendant la durée de l'engagement collectif et pendant les 3 ans qui suivent la date de la transmission (décès ou donation).
- En cas de donation avec réserve d'usufruit, le droit de vote de l'usufruitier doit obligatoirement être limité à l'affectation des bénéfices.

# TRANSMISSION D'ENTREPRISE ET PACTE DUTREIL

## 2. Conditions requises

Conditions de fond - cas général :



## 2. Conditions requises

### Conditions de fond – cas des sociétés interposées :

- L'exonération partielle est aussi applicable aux titres d'une société qui détient une participation dans la société d'exploitation qu'elle s'est engagée à conserver (**simple niveau d'interposition**), ou dans une société partie à l'ECCT qu'elle détient elle-même dans la société d'exploitation (**double niveau d'interposition**).
- C'est la société qui détient directement la participation dans la société d'exploitation qui prend l'ECCT, et non ses associés.
- Les participations doivent être conservées inchangées à chaque niveau d'interposition pendant la durée de l'ECCT. [Si un doute subsistait jusqu'alors, la LDF pour 2019 vient de confirmer cette obligation de maintien des participations à chaque niveau d'interposition durant les deux phases d'engagement \(collectif et individuel\).](#)

## 2. Conditions requises

### Conditions de fond – cas des sociétés interposées :

- Conséquence : si en principe, les signataires de l'ECCT peuvent céder entre eux des participations soumises audit engagement, les associés de la holding ne peuvent pas céder entre eux ces titres.
- En revanche, l'augmentation du pourcentage de participation ne remet pas en cause l'exonération. En outre, la donation des titres de la holding est en toute logique possible pour bénéficier de l'exonération sur les titres de la société interposée donnés.
- Par ailleurs l'apport de titres ayant bénéficié d'une exonération partielle à une holding dédiée, jusqu'à maintenant réservée à la seule période de l'engagement individuel de conservation, est étendue à la période de l'engagement collectif de conservation. Cet apport peut être pur et simple ou partiellement rémunéré par la prise en charge d'une soulte consécutive à un partage.

## 2. Conditions requises

### Conditions de fond – cas des sociétés interposées :

Ensuite, l'apport de titres d'une société interposée détenant elle-même des titres de la société objet du pacte « Dutreil » est désormais possible, alors qu'une telle opération ne pouvait porter jusqu'à maintenant que sur les seuls titres d'une société opérationnelle.

Enfin, il ne sera plus exigé que la holding soit exclusivement détenue par les bénéficiaires de l'exonération et que son actif soit uniquement composé des titres apportés.

## 2. Conditions requises

### Conditions de fond – cas des sociétés interposées :

L'apport est désormais possible dès lors que l'actif brut de la holding est composé à plus de 50 % de participations dans la société objet du pacte « Dutreil », et que les conditions suivantes sont réunies :

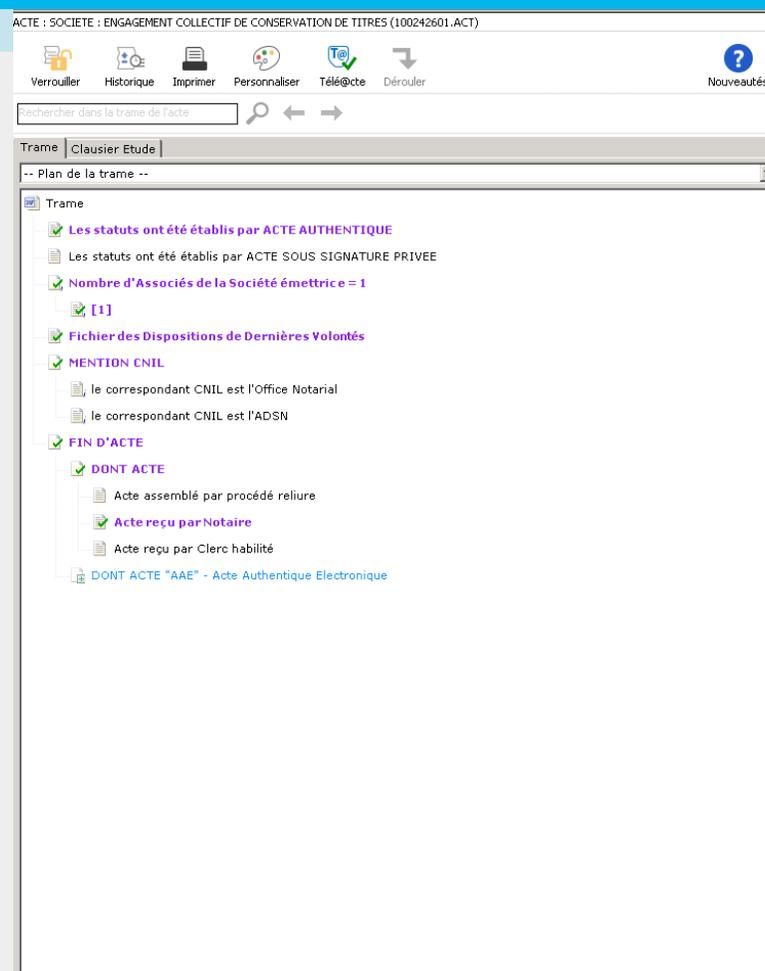
- 75 % au moins du capital et des droits de vote y afférents sont détenus par les bénéficiaires de l'exonération ;
- La holding d'apport est dirigée directement par les bénéficiaires de l'exonération ;
- La société bénéficiaire de l'apport prend l'engagement de conserver les titres apportés jusqu'aux termes des engagements individuel et collectif de conservations ;
- Les personnes soumises aux obligations de conservation (engagement individuel et collectif), associées de la société holding bénéficiaire des apports, doivent conserver, les titres reçus en contrepartie de l'opération d'apport jusqu'au terme des engagements collectif et individuel de conservation.

Le Donateur peut conserver la direction de la Société cible au travers de la direction de la Holding de reprise.

# TRANSMISSION D'ENTREPRISE ET PACTE DUTREIL

## 2. Conditions requises

Conditions de fond -  
cas des sociétés interposées :



ACTE : SOCIETE : ENGAGEMENT COLLECTIF DE CONSERVATION DE TITRES (100242601.ACT)

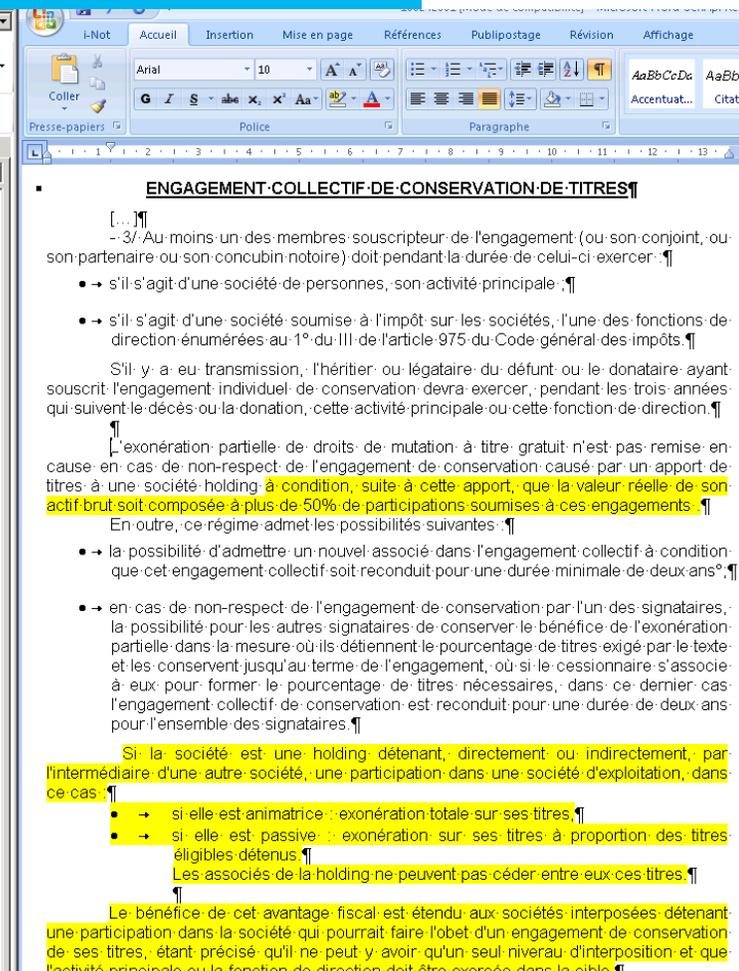
Verrouiller Historique Imprimer Personnaliser Télé@cte Dérouler Nouveautés

Rechercher dans la trame de l'acte

Trame | Clausier Etude

-- Plan de la trame --

- Trame
  - Les statuts ont été établis par ACTE AUTHENTIQUE
  - Les statuts ont été établis par ACTE SOUS SIGNATURE PRIVEE
  - Nombre d'Associés de la Société émettrice = 1
    - [1]
  - Fichier des Dispositions de Dernières Volontés
  - MENTION CNIL
    - le correspondant CNIL est l'Office Notarial
    - le correspondant CNIL est l'ADSN
  - FIN D'ACTE
    - DONT ACTE
      - Acte assemblé par procédé reliure
      - Acte reçu par Notaire
      - Acte reçu par Clerc habilité
      - DONT ACTE "AAE" - Acte Authentique Electronique



ENGAGEMENT COLLECTIF DE CONSERVATION DE TITRES

[...]

- 3/. Au moins un des membres souscripteur de l'engagement (ou son conjoint, ou son partenaire ou son concubin notoire) doit pendant la durée de celui-ci exercer :

- s'il s'agit d'une société de personnes, son activité principale ;
- s'il s'agit d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, l'une des fonctions de direction énumérées au 1° du III de l'article 975 du Code général des impôts.

S'il y a eu transmission, l'héritier ou légataire du défunt ou le donataire ayant souscrit l'engagement individuel de conservation devra exercer, pendant les trois années qui suivent le décès ou la donation, cette activité principale ou cette fonction de direction.

l'exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit n'est pas remise en cause en cas de non-respect de l'engagement de conservation causé par un apport de titres à une société holding à condition, suite à cette apport, que la valeur réelle de son actif brut soit composée à plus de 50% de participations soumises à ces engagements.

En outre, ce régime admet les possibilités suivantes :

- la possibilité d'admettre un nouvel associé dans l'engagement collectif à condition que cet engagement collectif soit reconduit pour une durée minimale de deux ans ;
- en cas de non-respect de l'engagement de conservation par l'un des signataires, la possibilité pour les autres signataires de conserver le bénéfice de l'exonération partielle dans la mesure où ils détiennent le pourcentage de titres exigé par le texte et les conservent jusqu'au terme de l'engagement, ou si le cessionnaire s'associe à eux pour former le pourcentage de titres nécessaires, dans ce dernier cas l'engagement collectif de conservation est reconduit pour une durée de deux ans pour l'ensemble des signataires.

Si la société est une holding détenant, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une autre société, une participation dans une société d'exploitation, dans ce cas :

- si elle est animatrice : exonération totale sur ses titres ;
- si elle est passive : exonération sur ses titres à proportion des titres éligibles détenus ;

Les associés de la holding ne peuvent pas céder entre eux ces titres.

Le bénéfice de cet avantage fiscal est étendu aux sociétés interposées détenant une participation dans la société qui pourrait faire l'objet d'un engagement de conservation de ses titres, étant précisé qu'il ne peut y avoir qu'un seul niveau d'interposition et que l'activité principale ou la fonction de direction doit être exercée dans la cible.

## 2. Conditions requises

### Conditions de forme :

- La société dont les parts font l'objet d'un ECCT **devait**, postérieurement à la transmission, adresser dans les 3 mois qui suivent le 31/12 de chaque année, à la direction des services fiscaux, une attestation certifiant que:
  - L'ECCT est en cours au 31/12 de chaque année ;
  - L'engagement porte sur au moins 20% ou 34% des droits de vote et des droits financiers attachés aux titres de la société.
- Pendant l'ECCT, chacun des héritiers, légataires ou donataires **devait** produire chaque année avant le 1er avril au service des impôts du domicile du défunt ou du lieu d'enregistrement de la donation, une attestation certifiant qu'au 31/12 :
  - L'engagement individuel est respecté ;
  - L'engagement relatif à l'exercice de l'activité professionnelle principale au sein de l'entreprise ou d'une fonction de direction au sein de la société est respecté.

## 2. Conditions requises

### Conditions de forme :

Il n'y a plus d'attestation annuelle à produire sauf si l'administration en fait la demande, Dans ce cas l'héritier, le donataire ou légataire disposera d'un **délai de trois mois pour répondre** et envoyer une attestation établie par la Société certifiant que l'ensemble des conditions d'application du dispositif ont été respectées de manière continue depuis la date de transmission. En revanche **la production de l'attestation accompagnant la déclaration de succession ou l'acte de donation est maintenue.**

De plus, dans un délai de **3 mois à compter du terme de l'EICT**, obligation de produire l'attestation établie par la Société certifiant que l'ensemble des conditions d'application du dispositif ont été respectées de manière continue depuis la date de transmission.

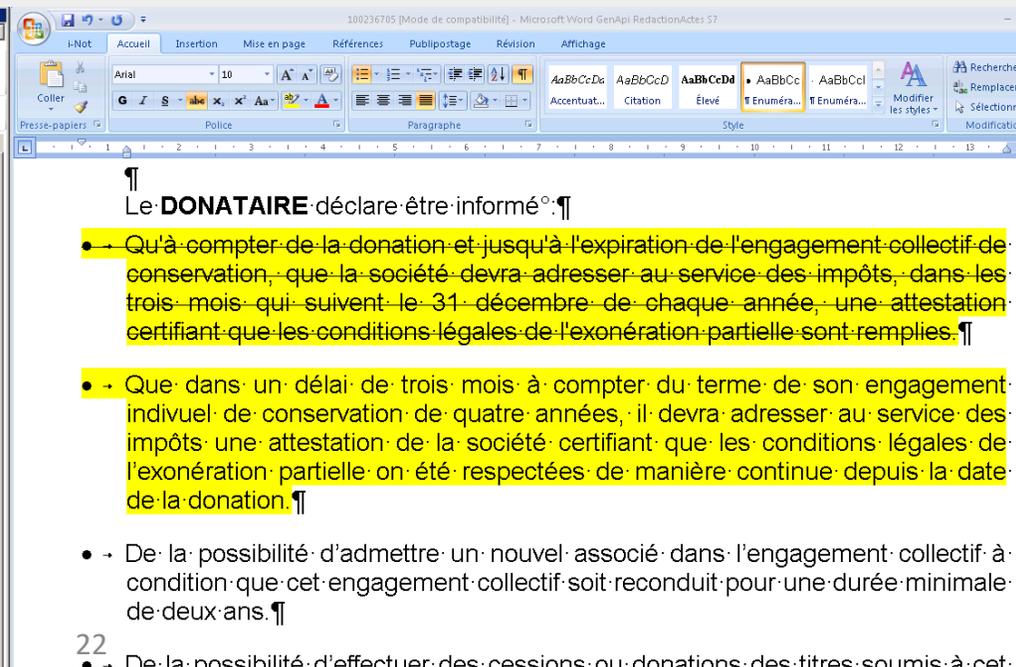
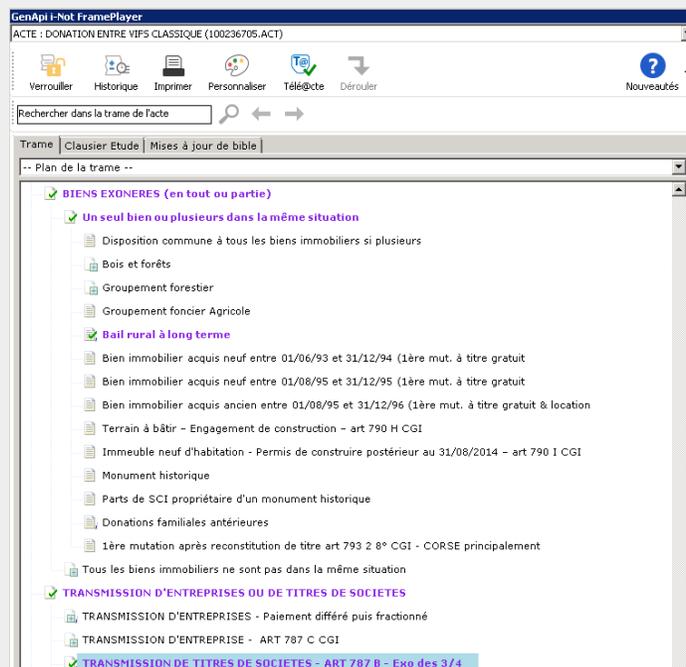
En présence de Sociétés interposées, chacune des Sociétés faisant l'objet de l'engagement doit établir cette attestation, qu'elle remet aux bénéficiaires qui doit la délivrer à l'administration.

L'obligation est à la charge exclusive du bénéficiaire.

# TRANSMISSION D'ENTREPRISE ET PACTE DUTREIL

## 2. Conditions requises

Il n'y a plus d'attestation annuelle à produire sauf si l'administration en fait la demande, De plus, dans un délai de 3 mois à compter du terme de l'EICT, obligation de produire l'attestation établie par la Société certifiant que l'ensemble des conditions d'application du dispositif ont été respectées de manière continue depuis la date de transmission.



¶ Le **DONATAIRE** déclare être informé<sup>o</sup> : ¶

- → Qu'à compter de la donation et jusqu'à l'expiration de l'engagement collectif de conservation, que la société devra adresser au service des impôts, dans les trois mois qui suivent le 31 décembre de chaque année, une attestation certifiant que les conditions légales de l'exonération partielle sont remplies. ¶
- → Que dans un délai de trois mois à compter du terme de son engagement individuel de conservation de quatre années, il devra adresser au service des impôts une attestation de la société certifiant que les conditions légales de l'exonération partielle ont été respectées de manière continue depuis la date de la donation. ¶
- → De la possibilité d'admettre un nouvel associé dans l'engagement collectif à condition que cet engagement collectif soit reconduit pour une durée minimale de deux ans. ¶

22

- → De la possibilité d'effectuer des cessions ou donations des titres soumis à cet

## 3. Le non respect des obligations

### Non respect de l'engagement collectif

- Le seuil de détention n'a pas été respecté (mais tolérance, si augmentation de capital, fusion-absorption, scission après la mutation à titre gratuit sous le régime de faveur, si les titres reçus en contrepartie sont conservés cf supra)
- La condition d'exercice d'une fonction de direction n'est pas respectée.

### Les sanctions :

- A défaut de respect des conditions AVANT la transmission et l'option pour le régime de faveur : l'ECCT devient caduc.
- A défaut de respect des conditions APRES la transmission et l'option pour le régime de faveur : déchéance de ce régime = exigibilité du complément de droits et intérêts de retard.

## 3. Le non respect des obligations

### Non respect de l'engagement collectif

- La cession ou donation en cours d'engagement collectif à un signataire d'une partie des titres soumis n'est remise en cause qu'à due concurrence des titres cédés.
- Attention la cession à un tiers à l'ECCT remet en cause l'exonération dans sa globalité.
- Le CEDANT ne pourra pas se prévaloir de l'ECCT pour bénéficier de l'exonération partielle des titres non cédés.

## 3. Le non respect des obligations

### Non respect de l'engagement individuel

- Cession à titre onéreux (même à l'égard des actionnaires participants)

Tolérance : sous certaines conditions, si apport à holding dont l'objet unique est la gestion de son propre patrimoine constitué exclusivement d'une participation dans la société dont les parts ou actions ont été transmises (ou d'une société du même groupe et ayant une activité similaire, connexe ou complémentaire),

- La condition d'exercice d'une fonction de direction n'est pas respectée (voir supra).

**Les sanctions :** exigibilité du complément de droits et intérêts de retard.

### Non respect du formalisme

**Les sanctions :** exigibilité du complément de droits et intérêts de retard.

## 4. Régimes complémentaires

### Engagement collectif « réputé acquis »

- si les titres détenus depuis 2 ans au moins par une même personne physique seule ou avec son conjoint ou partenaire pacsé, ou concubin notoire atteignent les seuils prévus et si cette personne ou son conjoint ou son partenaire pacsé ou son **concubin notoire** exerce depuis + de 2 ans au moins dans la société son activité professionnelle principale (société de personnes) ou une des fonctions du 885 O bis (société IS).
- Le donataire, héritier ou légataire devra de plus, **au jour de la transmission** et pendant les trois années qui suivent la transmission exercer une fonction de direction dans la société transmise. C'est une condition supplémentaire qui n'est pas prévue dans le régime de principe.

## 4. Régimes complémentaires

### Engagement collectif « réputé acquis » pour les Sociétés interposées

- Le bénéfice du réputé acquis est étendu aux Sociétés interposées détenant directement une participation dans la Société qui pourrait faire l'objet d'un ECCT.

Etant précisé que l'activité principale ou la fonction de direction doit être exercée dans la cible.

Il ne peut y avoir qu'un seul niveau d'interposition.

- Avant la LDF pour 2019 ce régime ne profitait qu'aux Sociétés opérationnelles ou Holding animatrices.
- Rappel : les participations doivent demeurer inchangées à chaque niveau jusqu'aux termes de l'EICT.

# ACTUALITES DROIT DES CONTRATS



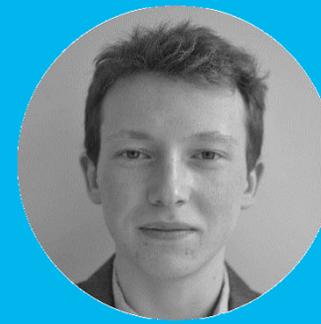
SEVERINE  
CABRILLAC



OLIVIER  
HERRNBERGER



PAULINE  
MOUNIER



GABRIEL  
BAUDE



JEAN  
KUENTZ

# ACTUALITES DROIT DES CONTRATS

1. Application dans le temps des réformes du droit des contrats et des obligations
2. Exécution des contrats
3. Les contrats d'adhésion – clauses abusives
4. La lettre recommandée électronique eIDAS



## 1. Application dans le temps des réformes du droit des contrats et des obligations

*Il y a trois temps et tous les trois sont... le présent.  
L'un est le présent actuel, le moment où je parle : c'est-à-dire le moment  
où j'ai parlé car ce moment appartient au passé.  
Puis nous en avons un autre, qui est le présent du passé, qu'on appelle la  
mémoire.  
Puis un troisième, le présent de l'avenir qui est en quelque sorte ce  
qu'imagine notre espérance ou notre peur.  
Saint Augustin*

## 1. Application dans le temps des réformes du droit des contrats et des obligations

Tableau synthétique de l'application des réformes du droit des obligations dans le temps (dispositions transitoires revues par la loi de ratification)

<b>Contrats conclus antérieurement au 1<sup>er</sup> octobre 2016 et instance introduite avant le 1<sup>er</sup> octobre 2016</b>	<b>Contrats conclus entre le 1<sup>er</sup> octobre 2016 et le 1<sup>er</sup> octobre 2018 et instances introduites entre ces dates</b>	<b>Contrats conclus à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2018 et instances introduites après le 1<sup>er</sup> octobre 2018</b>
Textes légaux antérieures à la réforme et textes issus de l'ordonnance relatifs aux actions interrogatoires : articles 1123, 1158 et 1183 du Code civil. Exclusion des dérogations devenues classiques dans l'application dans le temps de la loi aux contrats (effets légaux et dispositions d'ordre public)	Ordonnance du 10 février 2016 et les dispositions interprétatives de la loi de ratification du 20 avril 2018	Textes ratifiés et textes modifiés par la loi de ratification du 20 avril 2018

## 1. Application dans le temps des réformes du droit des contrats et des obligations

Tableau prospectif de l'application des réformes du droit des obligations dans le temps au regard de la jurisprudence

Contrats conclus antérieurement au 1 <sup>er</sup> octobre 2016 et instance introduite avant le 1 <sup>er</sup> octobre 2016	Contrats conclus entre le 1 <sup>er</sup> octobre 2016 et le 1 <sup>er</sup> octobre 2018 et instances introduites entre ces dates	Contrats conclus à partir du 1 <sup>er</sup> octobre 2018 et instances introduites après le 1 <sup>er</sup> octobre 2018
<p>Textes légaux antérieures à la réforme et textes issus de l'ordonnance relatifs aux actions interrogatoires : articles 1123, 1158 et 1183 du Code civil. Exclusion des dérogations devenues classiques dans l'application dans le temps de la loi aux contrats (effets légaux et dispositions d'ordre public)</p> <p>Possibilités d'interprétation à la lumière des dispositions nouvelles (non contrées par les dispositions transitoires de la loi de ratification).</p>	<p>Ordonnance du 10 février 2016 et les dispositions interprétatives de la loi de ratification du 20 avril 2018</p> <p>Maintien partiel de la jurisprudence antérieure à l'ordonnance et à la loi de ratification sur les dispositions issues de solutions prétorienne ou sur les dispositions inchangées (ex. « l'erreur sur les qualités essentielles de la prestation », cette nouvelle formulation remplaçant la mal nommée « erreur sur la substance » vient épouser les solutions prétorienne antérieures qui doivent continuer à servir de guide).</p>	<p>Textes ratifiés et textes modifiés par la loi de ratification du 20 avril 2018</p> <p>Maintien partiel de la jurisprudence antérieure à l'ordonnance et à la loi de ratification sur les dispositions issues de solutions prétorienne ou sur les dispositions inchangées (ex. « l'erreur sur les qualités essentielles de la prestation », cette nouvelle formulation remplaçant la mal nommée « erreur sur la substance » vient épouser les solutions prétorienne antérieures qui doivent continuer à servir de guide).</p>

## 1. Application dans le temps des réformes du droit des contrats et des obligations

De quelques applications de l'application des réformes du droit des obligations dans le temps

Contrats conclus antérieurement au 1 <sup>er</sup> octobre 2016 et instance introduite avant le 1 <sup>er</sup> octobre 2016	Contrats conclus entre le 1 <sup>er</sup> octobre 2016 et le 1 <sup>er</sup> octobre 2018 et instances introduites entre ces dates	Contrats conclus à partir du 1 <sup>er</sup> octobre 2018 et instances introduites après le 1 <sup>er</sup> octobre 2018
Contrats conclus avant le 1 <sup>er</sup> octobre 2016 mais prorogés après cette date.	Contrats conclus après le 1 <sup>er</sup> octobre mais reconduits (même tacitement entre le 1 <sup>er</sup> octobre 2016 et le 1 <sup>er</sup> octobre 2018).	
	Avenants (le contrat initial restant soumis au droit antérieur)	Avenants (le contrat initial restant soumis au droit antérieur)



## 1. Application dans le temps des réformes du droit des contrats et des obligations

- **Promesse synallagmatique** : à classer selon l'effet rétroactif ou non des conditions stipulées
- **Promesse unilatérale** : l'appréciation du consentement est-elle figée au moment de la promesse ?  
(cf. analyse classique en matière de pouvoir dans les régimes matrimoniaux)
- **Enrichissement injustifié** : incertitude  
Date de l'action ? date de l'enrichissement (qui peut être continu ?)  
Enjeu : l'évaluation de l'appauvrissement et de l'enrichissement, passer du nominalisme au valorisme.

## 2. L'exécution des contrats

- **2.1. Les avant contrats possibles depuis l'entrée en vigueur de l'ordonnance**

L'article 1124 vise la promesse « de contrat », et pas de « vente » :

*« La promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.*

*La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.*

*Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul. »*

## 2. L'exécution des contrats

### 2.2. Le rôle de l'option dans la promesse unilatérale

- Quelle relation entre l'option et les conditions suspensives ?
- Que se passe-t-il après la levée de l'option ?
- Quelle est la nature des relations entre les parties ?

## 2. L'exécution des contrats

« 1. REALISATION – CARENCE - CLAUSE D'EXÉCUTION FORCÉE

### 1.1. Réalisation

La réalisation de la Promesse aura lieu :

- soit par la signature de l'Acte de Vente, accompagnée du paiement du Prix de Vente et du versement des frais par virement sur le compte de l'un ou l'autre des notaires, dans le Délai ci-dessus ;
- soit par la levée d'option faite par le **Bénéficiaire** dans le même Délai.

La levée d'option par le **Bénéficiaire**, si elle est effectuée, transformera la Promesse unilatérale de vente en Vente. Cette vente restera placée sous les seules conditions suspensives encore pendantes le jour de la levée d'option. Dans ce cas, la signature de l'Acte de Vente devra intervenir au plus tard dans les quinze jours ouvrés suivant la levée d'option et le transfert de propriété restera reporté au jour de la signature dudit 'Acte de Vente et du paiement du Prix de Vente et des frais.

L'Acte de Vente reprendra toutes les stipulations de la présente Promesse à l'exception de celles qui, par leur nature, cesseront de s'appliquer.

### 1.2. Carence

*Le présent Article traite du sort de la Promesse. Le sort de l'Indemnité d'immobilisation est traité à l'Article [ · ].*

## 2. L'exécution des contrats

### « 1.2.1. En l'absence Levée d'Option ou de signature de l'Acte de Vente dans le Délai

Au cas où le **Bénéficiaire** n'aurait ni levé l'option ni signé l'Acte de Vente à l'intérieur du Délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la Promesse au terme dudit Délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **Promettant** qui disposera alors librement du Bien nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **Bénéficiaire**.

### 1.2.2. En cas de Levée d'Option dans le Délai

Si le **Bénéficiaire** a valablement levé l'option dans le Délai de réalisation ci-dessus ; mais que l'Acte de Vente, accompagné du paiement du Prix et des Frais n'est pas intervenu dans les quinze (15) jours de celle-ci ; alors la Partie la plus diligente mettra l'autre Partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude ..... à l'effet de signer l'Acte de Vente.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des Parties refusait de régulariser l'Acte de Vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **Promettant** ou du **Bénéficiaire**. Ce procès-verbal sera établi par le Notaire du Promettant en cas de défaut de **Bénéficiaire** et par le Notaire du **Bénéficiaire** en cas de défaut du **Promettant**.

## 2. L'exécution des contrats

« Au cas de défaut du **Promettant**, le **Bénéficiaire** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la Vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- soit encore (i) faire constater que la Vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le Promettant dans le procès-verbal, (ii) et déclarer sa volonté de considérer la Vente comme résolue de plein droit. Le Bénéficiaire reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

Au cas de défaut du **Bénéficiaire**, qui ne viendrait pas signer la Vente malgré la levée d'option, le Promettant pourra à son choix, dans le procès-verbal :

- soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la Vente.
- soit encore (i) faire constater que la Vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le Bénéficiaire dans le procès-verbal, (ii) et déclarer sa volonté de considérer la Vente comme résolue de plein droit. Le Promettant reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

## 2. L'exécution des contrats

### « 1.3. Clause d'exécution en nature

*La Promesse est soumise aux articles 1124 et 1221 du Code civil.*

*En raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le **Bénéficiaire** en tant que simple promesse, il s'est formé entre les Parties une convention dans les termes de l'article 1103 du Code civil .*

*Dans la commune intention des Parties, et pendant toute la durée du contrat, cette Promesse ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel.*

*Il en résulte notamment que :*

*1°) le **Promettant** a, pour sa part, définitivement consenti à la Vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **Bénéficiaire** aux conditions des présentes.*

*Le **Promettant** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente Promesse, conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les Biens à vendre, ni de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement.*

## 2. L'exécution des contrats

2°) par le présent contrat de Promesse, les Parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **Bénéficiaire**, indépendamment du comportement du **Promettant**.

3°) toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **Promettant** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente Promesse en tant que telle par le **Bénéficiaire**,

4°) en tant que de besoin, le **Promettant** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil, cette exécution en nature n'étant pas susceptible d'être impossible, ni de présenter de disproportion manifeste dans son coût. En cas de refus par le **Promettant** de réaliser la Vente, le **Bénéficiaire** pourra poursuivre l'exécution forcée de la Vente par voie judiciaire.»

## 2. L'exécution des contrats

- Si l'on veut conditionner, soumettre l'efficacité de l'option au paiement du prix :

*« La levée de l'Option, pour être efficace, devra s'accompagner de la consignation par virement, entre les mains de Maître xxx, des Frais et du Prix de Vente. »*

- Si l'on veut que l'option vaille renonciation aux conditions suspensives :

*« La levée d'option vaudra renonciation à toutes les conditions suspensives des présentes »*

ou au contraire

*«La levée d'option transformera le contrat de promesse en contrat de vente, lequel restera placé sous les conditions suspensives non encore réalisées ».*

## 2. L'exécution des contrats

### 2.3. Les actions unilatérales prévues par les articles 1223, 1245 et 1226 :

- Il faut les traiter dès lors que le contrat appelle une **exécution qui va se poursuivre** et donner à des **prestations étalées dans le temps** (bail, CPI, VEFA, VIR...).
- Si l'on veut les écarter totalement et s'en remettre en toute hypothèse au juge, on peut écrire :  
« *Les dispositions des articles 1223, 1224 et 1226 du Code civil relatives au réduction et résolution unilatérales du contrat sont elles aussi expressément écartées.* »

## 2. L'exécution des contrats

### 2.3. Les actions unilatérales prévues par les articles 1223, 1245 et 1226 :

- Ou encore, si l'on veut faire réserve de certains mécanismes déjà prévus et organisés dans le contrat :

*« Enfin, et sous réserves des dispositions contractuelles relatives au dépassement des tolérances de superficies et au retard prévues aux articles et .... ; les Parties écartent expressément les dispositions des articles 1223, 1224 et 1226 du Code civil relatives aux mécanismes de réduction et de résolution unilatérales, voulant que toute réduction ou résolution ne puisse résulter que des clauses stipulées aux présentes ou d'une décision judiciaire »*

## 2. L'exécution des contrats

### 2.4. Les groupes de contrat : le contrat que je rédige est-il lié à un autre ?

- S'il n'est pas lié :

*« Le présent Acte ne relève d'aucun groupe de contrats nécessaire à sa réalisation au sens de l'article 1186 du Code civil de sorte que la présente Vente est indépendante de tout autre contrat, tant sur le plan de sa validité que de son exécution. »*

- S'il est lié au stade de de la prise d'effet :

*« Le présent contrat est lié à la réalisation du contrat xxx. Ainsi, si les conditions suspensives qui affectent le contrat xxx défont, le présent contrat sera à son tour caduque de plein droit »*

- Jusqu'où s'étend cet indivisibilité une fois que les deux contrats ont pris effet. Veut-on aller jusqu'à envisager la disparition de l'un si l'autre vient, après sa prise d'effet, à être annulé ?

## 3. Les contrats d'adhésion – clauses abusives

- Nombreux sont les contrats dont une partie au moins des clauses se trouve dictée par l'une des parties, et imposée à son cocontractant.
- Dans un premier temps, le droit français a répondu à cette dynamique en protégeant le cocontractant en position d'infériorité structurelle, par le biais du **droit spécial**. Cependant, en raison de l'ampleur, en pratique, de ces contrats, l'unique existence d'un droit spécial ne s'est pas avérée satisfaisante.
- Aussi, l'ordonnance du 10 février 2016 (entrée en vigueur le 1er octobre 2016) a intégré dans le Code civil la notion de **contrat d'adhésion**, qui s'oppose à celle de contrat dit de gré à gré.

## 3. Les contrats d'adhésion – clauses abusives

- A cette notion de « contrat d'adhésion » (art. 1110 CC depuis la réforme), correspond un régime juridique, essentiellement constitué de deux principes :
  - un **principe de neutralisation du jeu des clauses abusives** (art. 1171 CC depuis la réforme) ;
  - et un **principe d'interprétation des stipulations contractuelles ambiguës en défaveur du proposant** (art. 1190 CC depuis la réforme).

## 3. Les contrats d'adhésion – clauses abusives

### 1) Articles 1110 et 1171 du Code civil : où en est-on ?

#### *A) Suite à l'ordonnance du 10 février 2016*

#### Art. 1110 :

Le contrat de gré à gré est celui dont les stipulations sont **librement négociées** entre les parties. Le contrat d'adhésion est celui dont les **conditions générales, soustraites à la négociation**, sont déterminées à l'avance par l'une des parties.

#### Art. 1171 :

Dans un contrat d'adhésion, **toute clause** qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite. L'appréciation du déséquilibre significatif ne porte ni sur l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix à la prestation.

## 3. Les contrats d'adhésion – clauses abusives

### I) Articles 1110 et 1171 du Code civil : où en est-on ?

#### *B) Suite à la loi de ratification du 20 avril 2018*

- **Article 1110 C. civ.** : Le contrat de gré à gré est celui dont les stipulations sont  **négociables**  entre les parties. Le contrat d'adhésion est celui qui comporte un  **ensemble de clauses non négociables** , déterminées à l'avance par l'une des parties.
- Il n'est plus question aujourd'hui d'avoir égard aux  **conditions générales**  pour qualifier le contrat de contrat d'adhésion. Il faut au contraire qu'un ensemble de clauses ne puisse pas être soumis à négociation à l'une des parties.

## 3. Les contrats d'adhésion – clauses abusives

### I) Articles 1110 et 1171 du Code civil : où en est-on ?

#### *B) Suite à la loi de ratification du 20 avril 2018*

- Il faut par ailleurs bien distinguer ici la différence entre l'absence de négociation effective (lesdites clauses auraient pu faire l'objet d'une négociation mais elle n'a pas eu lieu) et l'impossibilité pour l'une des parties de prendre part à une quelconque négociation. C'est cette deuxième hypothèse qui a été retenue, ce qui ne permet pas de qualifier un contrat de contrat d'adhésion, si un ensemble de clauses qu'il contient n'ont pas fait l'objet d'une négociation, alors que celle-ci était envisageable.
- Il faudra cependant déterminer ce que le législateur entend par un « ensemble » de clauses. Pour la doctrine, un critère qualitatif (selon les stipulations en cause) ou quantitatif (selon le nombre de clauses contenues dans le contrat) pourra être retenu.

## 3. Les contrats d'adhésion – clauses abusives

### I) Articles 1110 et 1171 du Code civil : où en est-on ?

#### *B) Suite à la loi de ratification du 20 avril 2018*

- **Article 1171 C. civ.** : Dans un contrat d'adhésion, **toute clause non négociable**, déterminée à l'avance par l'une des parties, qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite.
- Désormais, **dans un contrat d'adhésion** (*première condition introduite par l'ordonnance de 2016*), seules les **clauses non négociables, déterminées à l'avance par l'une des parties** (*troisième condition introduite par la loi de ratification de 2018*), pourront être qualifiées de **clauses abusives** (demeure le critère de « déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat », *deuxième condition introduite par l'ordonnance de 2016*). Cela réduit le contrôle du juge sur les clauses abusives par rapport aux dispositions de 2016.

## 3. Les contrats d'adhésion – clauses abusives

### I) Articles 1110 et 1171 du Code civil : où en est-on ?

#### *B) Suite à la loi de ratification du 20 avril 2018*

- Article 1190 C. civ. : dans le doute, le contrat de gré à gré s'interprète contre le créancier et en faveur du débiteur, et le contrat d'adhésion contre celui qui l'a proposé.
- L'article 1190 n'a pas été modifié par la loi de ratification de 2018. Désormais donc, **tout contrat comportant un ensemble de clauses non négociables considérées comme ambiguës, déterminées à l'avance par l'une des parties, doit s'interpréter en défaveur du proposant (donc en faveur de l'adhérent).**
- L'absence de limite dans le texte de l'article, tend à nous laisser penser que ce serait l'entièreté du contrat, pris dans sa globalité, qui serait interprétée en défaveur du proposant.

## 3. Les contrats d'adhésion – clauses abusives

### II) Quel est l'impact de ces réformes sur la pratique notariale ?

*A) Doit-on craindre que nos actes soient qualifiés de contrats d'adhésion ?*

- Il faut 2 éléments essentiels : un « ensemble de clauses non négociables » & « déterminées à l'avance par l'une des parties »
- Sur ce second point : l'acte notarié et les clauses qu'il comporte sont rédigés par un tiers, le notaire, et non pas déterminées par l'une des parties. On ne pourrait donc pas craindre la qualification de contrat d'adhésion s'agissant de l'acte notarié authentique qui doit en principe garantir le respect des intérêts en présence.

## 3. Les contrats d'adhésion – clauses abusives

### II) Quel est l'impact de ces réformes sur la pratique notariale ?

#### *B) Peut-on vraiment échapper à cette qualification ?*

- Ce n'est pas parce qu'un tiers impartial joue le rôle de rédacteur (le notaire), que le contrôle des clauses abusives n'a pas à s'opérer (c'est ce que soutient notamment Sophie Pellet, professeur à l'université d'Amiens, dans le Defrénois).
- Sophie Pellet donne un autre exemple, celui de la vente en l'état futur d'achèvement : les conditions essentielles du contrat sont imposées par le promoteur, alors même que l'opération se concrétise par un acte authentique. Un seul mot ici donc : prudence.

## 3. Les contrats d'adhésion – clauses abusives

II) Quel est l'impact de ces réformes sur la pratique notariale ?

*C) Comment faire preuve de vigilance dans la rédaction de nos actes ?*

On pourrait imaginer une clause dans le contrat selon laquelle « l'ensemble des clauses du présent contrat ont été soumises à la libre négociation des parties », à condition que l'on soit à même de prouver que tel a été le cas, en conservant des éléments de preuve des pourparlers.

▪ **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

¶

## 4. Lettre recommandée électronique eIDAS

### **Évolution du cadre juridique de la lettre recommandée électronique**

- Entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2019, du décret d'application n° 2018-347 du 9 mai 2018
- Article 93 de la loi pour une République numérique => article L 100 du CPCE : seul l'envoi recommandé électronique qualifié eIDAS, qui correspond à la LRE eIDAS qualifiée, est désormais équivalent à la lettre recommandée papier.
- Présomption de fiabilité à l'envoi recommandé électronique qualifié.

## 4. Lettre recommandée électronique eIDAS

### **Évolution du cadre juridique de la lettre recommandée électronique**

- Distinction entre l'envoi recommandé électronique **simple** et l'envoi recommandé électronique **qualifié**.
- La différence tient en ce que l'envoi recommandé électronique qualifié bénéficie, contrairement à l'envoi non qualifié, d'une présomption de fiabilité quant à « **l'intégrité des données, à l'envoi de ces données par l'expéditeur identifié et à leur réception par le destinataire identifié, et à l'exactitude de la date et de l'heure de l'envoi et de la réception indiqués par le service d'envoi recommandé électronique qualifié** ».

## 4. Lettre recommandée électronique eIDAS

### **Évolution du cadre juridique de la lettre recommandée électronique**

- Un prestataire de service de LRE peut proposer la LRE « simple » (43§1 du Règlement eIDAS).
- La LRE « simple » ne bénéficie pas de présomption de fiabilité, cette fiabilité devra être rapportée par le prestataire de service de LRE.
- Elle ne pourra être utilisée que si et seulement si une disposition légale ne commande pas de recourir expressément à une « lettre recommandée ». Tel sera le cas par exemple si la loi propose de recourir à « tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ».

## 4. Lettre recommandée électronique eIDAS

### **Conséquences pratiques de l'utilisation de la LRE eIDAS qualifiée**

La qualification du prestataire de service de confiance :

- Pour prêter des LRE eIDAS qualifiée, le prestataire de service de confiance doit être **qualifié**.
- Cette qualification est délivrée par l'ANSSI.
- La qualification atteste de la **conformité** du prestataire aux **exigences réglementaires, techniques et de sécurité** promues par l'ANSSI - garantie de robustesse du produit, de compétence du prestataire de service, et d'engagement du fournisseur à respecter des critères de confiance.

## 4. Lettre recommandée électronique eIDAS

### **Conséquences pratiques de l'utilisation de la LRE eIDAS qualifiée**

L'identification de l'expéditeur et du destinataire

- L'identification de l'expéditeur à un degré de confiance élevé

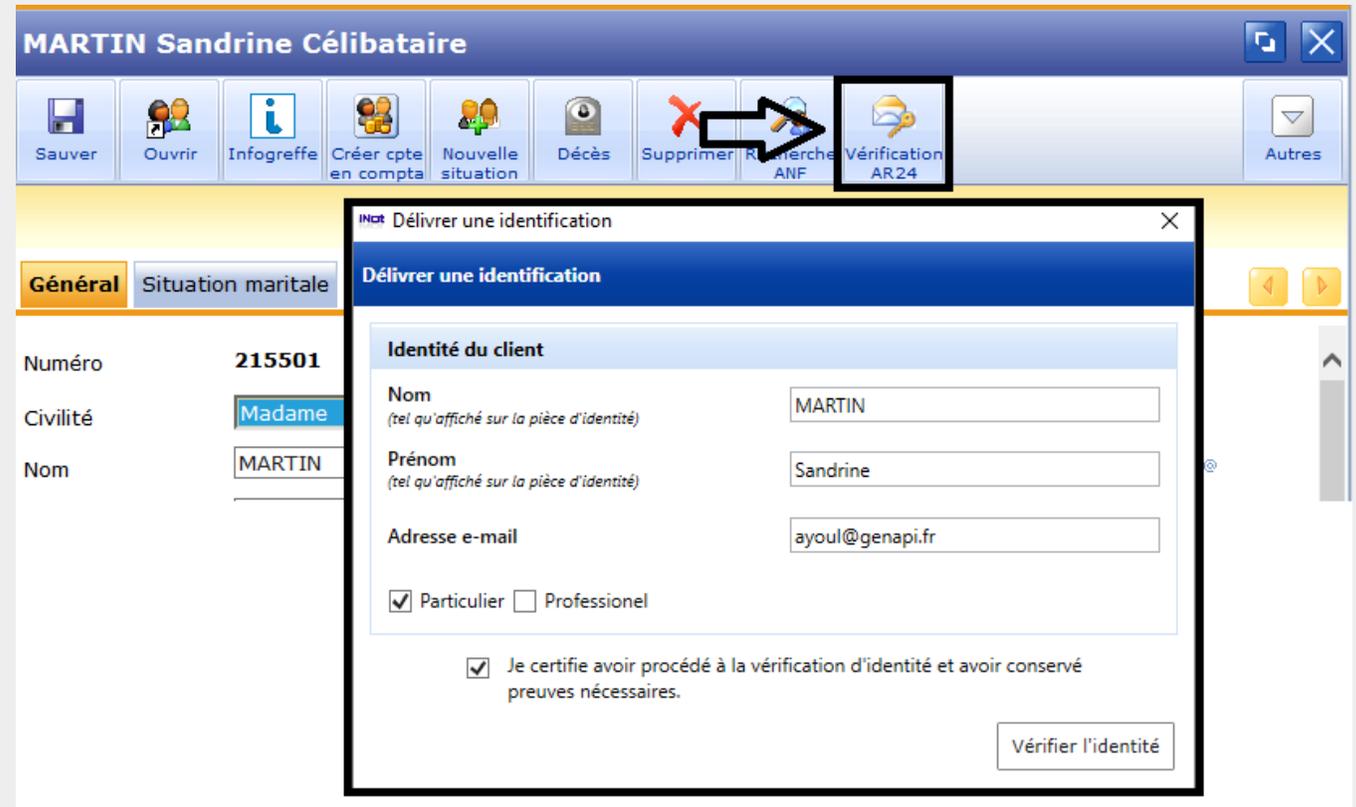
L'identification de l'expéditeur se fera soit via soit une clé REAL, soit clé RGS\*\*, soit une clé AR24, soit un code à usage unique reçu par voie postale.

- L'identification du destinataire à un degré de confiance substantiel

- Le notaire peut faire une **vérification de l'identité du destinataire en face-à-face** et lui délivrer une **liste de codes à usage unique** permettant de s'identifier pour accuser réception de sa LRE.
- Le notaire peut choisir que son destinataire s'identifiera via une **procédure d'identification vidéo**.

## 4. Lettre recommandée électronique eIDAS

### Utilisation de la LRE eIDAS dans iNot Actes



The screenshot displays the iNot Actes software interface for a user named MARTIN Sandrine Célibataire. The main window has a toolbar with several icons, including 'Sauver', 'Ouvrir', 'Infogreffe', 'Créer cpte en compta', 'Nouvelle situation', 'Décès', 'Supprimer', 'Recherche ANF', 'Vérification AR24', and 'Autres'. The 'Vérification AR24' button is highlighted with a black box and a white arrow. Below the toolbar, there are tabs for 'Général' and 'Situation maritale'. The 'Général' tab is active, showing the following information:

Numéro	215501
Civilité	Madame
Nom	MARTIN

A dialog box titled 'Délivrer une identification' is open in the foreground. It contains the following fields and options:

**Identité du client**

Nom (tel qu'affiché sur la pièce d'identité): MARTIN

Prénom (tel qu'affiché sur la pièce d'identité): Sandrine

Adresse e-mail: ayoul@genapi.fr

Particulier  Professionnel

Je certifie avoir procédé à la vérification d'identité et avoir conservé preuves nécessaires.

Vérifier l'identité

## 4. Lettre recommandée électronique eIDAS

### Utilisation de la LRE eIDAS dans iNot Actes



**IDENTIFIANTS eIDAS**  
*remis par votre Notaire pour l'envoi et la réception de lettres recommandées électroniques*



**Document à conserver**

Ces identifiants sont strictement réservés à l'usage de :

**Sandrine MARTIN - ayoul@genapi.fr**

La création du présent document a généré la création de votre compte AR24. Assurez-vous d'avoir préalablement initialisé votre compte (en cliquant sur le lien prévu à cet effet dans l'email intitulé "Finalisez votre compte AR24 avec votre Notaire").

Vous pouvez vous identifier en choisissant l'une des deux méthodes de connexion suivante ; utilisez l'une ou l'autre.

**(A) METHODE POUR VOUS CONNECTER PAR CODE A USAGE UNIQUE**

Renseignez l'un des codes à usage unique ci-dessous lorsqu'il vous sera demandé au cours du processus de réception de votre lettre recommandée électronique ou en vous connectant à votre compte AR24.fr.

**IMPORTANT** : Utilisez les codes à 6 chiffres **dans l'ordre affiché** ici allant de «a» à «t». Chacun d'entre eux n'est utilisable qu'**une seule et unique fois** ; pensez donc à rayer sur ce document un code à usage unique qui a déjà été utilisé

<b>a</b> : 782864	<b>f</b> : 458573	<b>k</b> : 401234	<b>p</b> : 410428
<b>b</b> : 033719	<b>g</b> : 530609	<b>l</b> : 347095	<b>q</b> : 380704
<b>c</b> : 902999	<b>h</b> : 916725	<b>m</b> : 640747	<b>r</b> : 652187
<b>d</b> : 572672	<b>i</b> : 555403	<b>n</b> : 041791	<b>s</b> : 785523
<b>e</b> : 939048	<b>j</b> : 998237	<b>o</b> : 003958	<b>t</b> : 863790

**(B) METHODE POUR VOUS CONNECTER PAR CODE DYNAMIQUE**

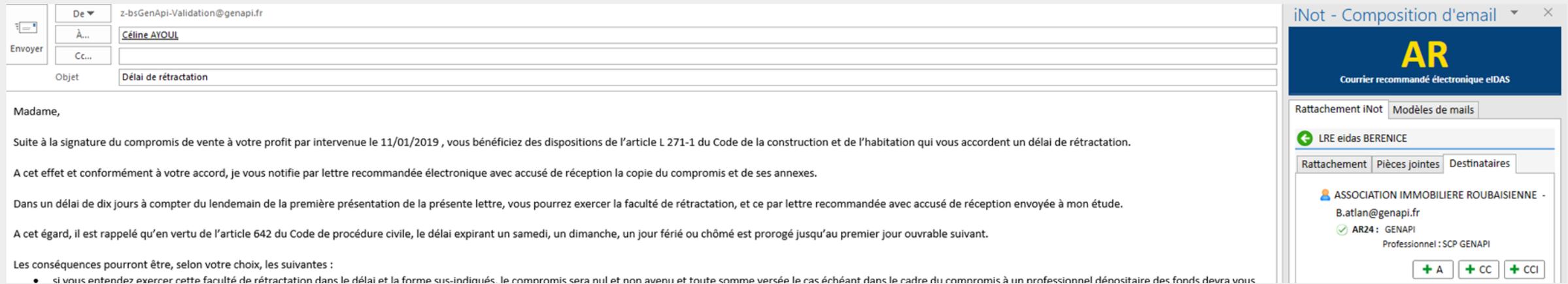
Vous pouvez télécharger une application mobile comme Google Authenticator, ou Free OTP, et scanner le QR Code qui se trouve en bas à droite de cette feuille.

**IMPORTANT** : Pour scanner le QR Code, vous devez impérativement utiliser l'une de ces applications et scanner le code depuis l'application  
Si vous avez besoin d'aide pour installer et utiliser l'une de ces applications, un tutoriel est disponible à l'adresse suivante : [www.ar24.fr/OTP](http://www.ar24.fr/OTP)



## 4. Lettre recommandée électronique eIDAS

### Utilisation de la LRE eIDAS dans iNot Actes



Madame,

Suite à la signature du compromis de vente à votre profit par intervenue le 11/01/2019 , vous bénéficiez des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation qui vous accordent un délai de rétractation.

A cet effet et conformément à votre accord, je vous notifie par lettre recommandée électronique avec accusé de réception la copie du compromis et de ses annexes.

Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la présente lettre, vous pourrez exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée à mon étude.

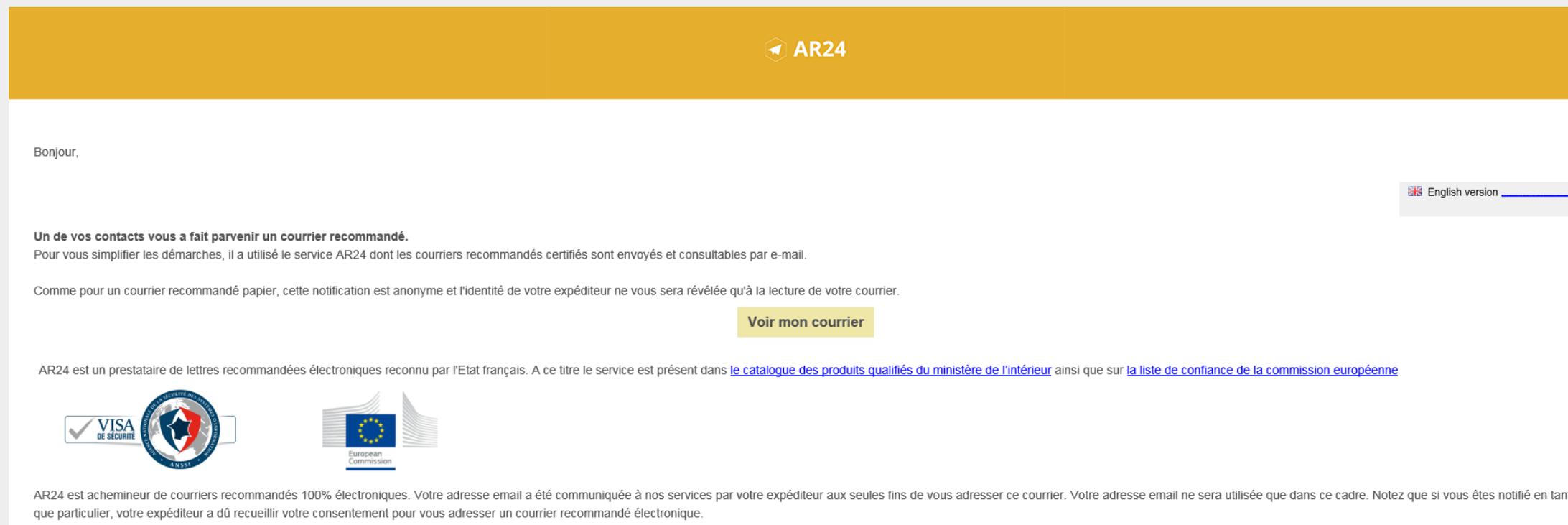
A cet égard, il est rappelé qu'en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Les conséquences pourront être, selon votre choix, les suivantes :

- si vous entendez exercer cette faculté de rétractation dans le délai et la forme sus-indiqués, le compromis sera nul et non avenue et toute somme versée le cas échéant dans le cadre du compromis à un professionnel dépositaire des fonds devra vous

## 4. Lettre recommandée électronique eIDAS

### Utilisation de la LRE eIDAS - Côté destinataire



Bonjour,

[English version](#)

**Un de vos contacts vous a fait parvenir un courrier recommandé.**  
Pour vous simplifier les démarches, il a utilisé le service AR24 dont les courriers recommandés certifiés sont envoyés et consultables par e-mail.

Comme pour un courrier recommandé papier, cette notification est anonyme et l'identité de votre expéditeur ne vous sera révélée qu'à la lecture de votre courrier.

[Voir mon courrier](#)

AR24 est un prestataire de lettres recommandées électroniques reconnu par l'Etat français. A ce titre le service est présent dans [le catalogue des produits qualifiés du ministère de l'intérieur](#) ainsi que sur [la liste de confiance de la commission européenne](#)

AR24 est acheteur de courriers recommandés 100% électroniques. Votre adresse email a été communiquée à nos services par votre expéditeur aux seules fins de vous adresser ce courrier. Votre adresse email ne sera utilisée que dans ce cadre. Notez que si vous êtes notifié en tant que particulier, votre expéditeur a dû recueillir votre consentement pour vous adresser un courrier recommandé électronique.

## 4. Lettre recommandée électronique eIDAS

### Utilisation de la LRE eIDAS - Côté destinataire



**Courrier recommandé**

✉

**Courrier recommandé**

Votre expéditeur cherche à vous faire parvenir un **recommandé** de façon **électronique**.  
Pour simplifier cette démarche, votre expéditeur utilise **AR24, un achemineur de courrier recommandé électronique qualifié**. [En savoir plus sur AR24](#)

Comme pour une lettre recommandée papier remise en main propre, nous allons procéder à une vérification de votre identité.  
Ce recommandé est destiné à **Eleanor SHELLSTROP**.

Afin de consulter votre courrier, veuillez choisir un moyen d'identification ci-dessous :

[S'identifier avec un code à usage unique](#)   [S'identifier à l'aide d'une clé d'authentification](#)

 S'identifier avec FranceConnect



**Courrier recommandé**

Félicitations, votre identité a correctement été vérifiée, vous pouvez dès à présent accuser réception de votre courrier.

**Votre signature est nécessaire**  
*Utilisez votre souris ou votre doigt pour signer dans le cadre gris ci-dessous.*

[Recommencer](#)   [Valider](#)

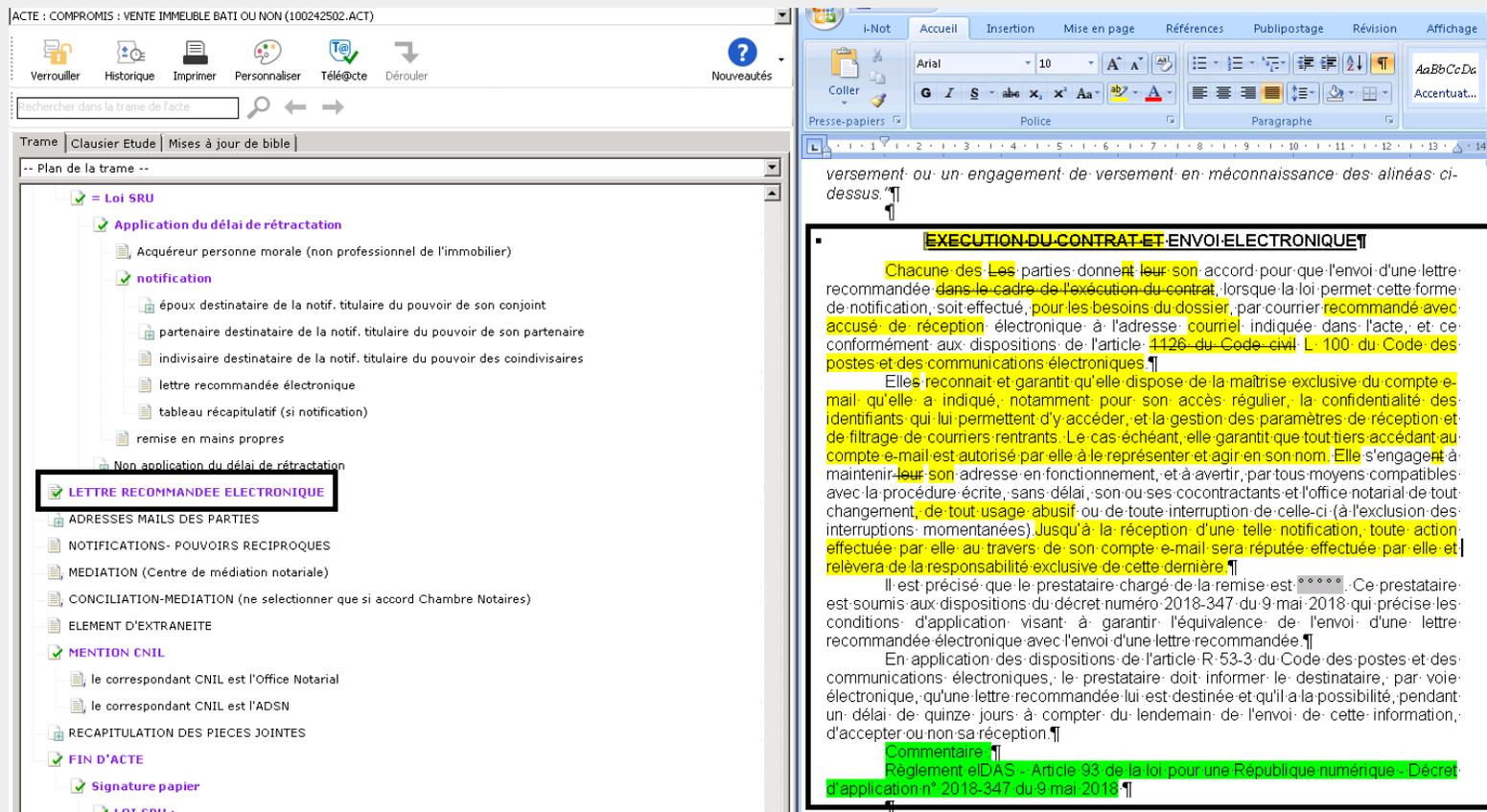
Mon écran n'est pas tactile et je n'ai pas de souris ?  
Le recommandé électronique, qu'est ce que c'est et pourquoi je dois signer ?  
Vous rencontrez un problème pour signer ou visualiser le cadre ?

## 4. Lettre recommandée électronique eIDAS

### **Cas d'usage de la LRE : l'exemple du délai SRU**

- La LRE peut être utilisée notamment dans le cadre de la purge du délai SRU.
- Le recueil du consentement de l'acquéreur non professionnel à recevoir des LRE :  
L'article L 100 I. al 2 dispose que : « Dans le cas où le destinataire n'est pas un professionnel, celui-ci doit avoir exprimé à l'expéditeur son **consentement** à recevoir des envois recommandés électroniques. »  
Ainsi, il s'agit d'insérer à toutes fins utiles une clause d'accord sur un support prouvable.

## 4. Lettre recommandée électronique eIDAS Recueil de consentement du non-professionnel



The image displays two overlapping screenshots from a legal software application. The left screenshot shows a document structure tree for an act titled "ACTE : COMPROMIS : VENTE IMMEUBLE BATI OU NON (100242502.ACT)". The tree includes sections like "Loi SRU", "Application du délai de rétractation", "notification", and "LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE". The right screenshot shows a text editor window with a document titled "I-Not". The text in the editor is partially highlighted in yellow and contains the following text:

**EXECUTION DU CONTRAT ET ENVOI ELECTRONIQUE**

Chacune des Les parties donnent leur son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée dans le cadre de l'exécution du contrat, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil L. 100 du Code des postes et des communications électroniques ¶

Elles reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir leur son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière ¶

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est : ¶¶¶¶. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée ¶

En application des dispositions de l'article R. 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception ¶

Commentaire ¶

Règlement eIDAS - Article 93 de la loi pour une République numérique - Décret d'application n° 2018-347 du 9 mai 2018 ¶

## 4. Lettre recommandée électronique eIDAS

### Cas d'usage de la LRE : l'exemple du délai SRU

- La purge du délai : L 271-1 CCH => le délai de rétractation de 10 jours court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte => prendre en compte le lendemain de la date mentionnée sur la preuve de dépôt/envoi.
- Il s'agira de calculer le délai au regard de l'article 642 du CPC. En effet, il expirera le dernier jour à 24 heures ; s'il expire un samedi, un dimanche, un jour férié, un jour chômé, il devra être prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En outre, à noter qu'en présence de co-aquéreur ayant la même adresse mail, il s'agira, comme pour son équivalent papier (Cass, 3ème civ., 9 juin 2010, n° 09-15.361), d'adresser deux LRE, une à chacun d'eux.

# PAUSE CAFE

La suite

- | REGLEMENTS EUROPEENS SUR LES REGIMES MATRIMONIAUX ET LES PARTENARIATS
- | LOI DES FINANCES 2019
- | ACTUALITES DROIT DE LA FAMILLE
- | LOI ELAN

# REGLEMENTS EUROPEENS SUR LES REGIMES MATRIMONIAUX ET LES PARTENARIATS



**NADIA  
YAHIA**



**MARIANNE  
SEVINDICK**



**RICHARD  
CRÔNE**

# REGLEMENTS EUROPEENS SUR LES REGIMES MATRIMONIAUX ET LES PARTENARIATS

**Règlement (UE) 2016/1103 Régimes matrimoniaux (Règlement RM)  
Règlement (UE) 2016/1104 Partenariats enregistrés (Règlement EPPE)  
Mise en application : le 29 janvier 2019**

1. Propos introductifs

2. Le choix de loi applicable

3. Articulation avec les autres règlements UE

## Introduction

- L'Europe compte aujourd'hui **16 millions de couples internationaux** et chaque année **13 %** des nouveaux mariages et **450 000 successions** comportent un élément d'extranéité.
- Le **droit international privé** doit désormais être au cœur des préoccupations patrimoniales des familles... et de vous praticiens. Début des **années 2000**, l'Union européenne a entrepris dès le début des années 2000 **d'uniformiser le droit international** privé des États membres sur ce point. Le divorce, les obligations alimentaires et les successions, ont déjà fait l'objet de plusieurs règlements. Ces règlements sont désormais bien intégrés par la pratique.
- Les règlements (UE) 2016/1103 et 2016/1104 du 24 juin 2016 de régimes matrimoniaux (RM) et d'effets patrimoniaux des partenariats enregistrés (EPPE), objets de notre étude succèdent à la convention de La Haye du 14 mars 1978, sont venus compléter l'arsenal juridique communautaire en matière de droit patrimonial de la Famille. Ils s'appliqueront aux unions formées à compter du 29 janvier 2019.

- A. GENESE : le recours à la coopération renforcée
- B. SUCCESSION DANS LE TEMPS DES SYSTEMES DE REGLES DE CONFLIT
- C. LA CONVENTION DE LA HAYE DU 14 MARS 1978 : quelques similitudes et points de divergence
- D. CONCILIATION DES REGLEMENTS AVEC LES AUTRES CONVENTIONS
- E. UNE STRUCTURE IDENTIQUE DES REGLEMENTS
- F. REGLES DE COMPETENCE JURIDICTIONNELLE – RECONNAISSANCE DES DECISIONS ET ACTES AUTHENTIQUES

## A. GENESE : le recours à la coopération renforcée

- Déjà utilisé par le passé : Règlement de Rome III relatif à la loi applicable au divorce (mis en œuvre dans 16 Etats membres)
- La [coopération forcée](#) permet à un minimum de 9 Etats membres qui souhaitent adopter un règlement
- Ce mécanisme, a permis l'adoption « du paquet » consacré aux régimes matrimoniaux aux effets patrimoniaux des partenariats enregistrés
  - Rappel: d'un livre vert en 2006 , impasse blocage Pologne et Hongrie, adoption du principe de coopération forcée sur la proposition de 17 pays rejoints par Chypre.
- Adoption des règlements le 24 juin 2016
- Alors que la Convention de la Haye du 14 mars 1978 concernait 3 pays (France, le Luxembourg et les pays Bas), les règlements s'appliqueront dans 18 pays à compter du 29 janvier prochain ! 😊
- Les pays concernés : France, l'Allemagne, l'Autriche, la Belgique, la Bulgarie, l'île de Chypre, la Croatie, l'Espagne, la Finlande, la Grèce, l'Italie, le Luxembourg, l'île de Malte, les Pays-Bas, le Portugal, la République Tchèque, la Slovénie et la Suède

### B. SUCCESSION DANS LE TEMPS DES SYSTEMES DE REGLES DE CONFLIT

-  Maitrise par les notaires des 3 systèmes de Règles de conflits (pour l'application des règles internationales en matière de régimes matrimoniaux) qui continueront donc à coexister dans le temps.
  - Vigilance des notaires Date du mariage pour les couples concernés par un élément d'extranéité
- Rappel Synthétique des 3 Systèmes de Règles de conflit (rattachement objectif à défaut de convention des époux) :
  - Epoux mariés avant le 1<sup>er</sup> septembre 1992 : Droit jurisprudentiel DIP – 1<sup>er</sup> domicile indice prépondérant et faisceau d'indices permettant au juge de rechercher la volonté des époux
  - Epoux mariés à compter du 1<sup>er</sup> septembre 1992 : Application de la Convention du 14 mars 1978 (Art 4)
  - Epoux mariés à compter du 29 janvier 2019 : Application des dispositions du Règlement RM du 24.06.2016

## C. LA CONVENTION DE LA HAYE DU 14 MARS 1978 : quelques similitudes et points de divergence

- 1. Le Principe de **l'autonomie de la Volonté** : conservé mais encadré
  - Principe classique du DIP repris mais encadré (loi de résidence et loi nationale), que ce soit lors de l'adoption de la loi applicable (avant le mariage ou au moment de la célébration) ou lors d'une modification de la loi
- 2. Le **principe de l'unité** : la fin du morcellement (ou « dépeçage ») visé par la Convention
  - Exit la *lex rei sitae* permise par la convention (fondement justifié pour la convention de la Haye)
  - Fin du morcellement sur la nature des Biens (fin du morcellement dans la nature des Biens mais attention au morcellement du régime dans le temps – Art 22 du Règlement RM : modification possible avec rétroactivité)
- 3. La **mutabilité volontaire** : reprise mais réduite quant aux choix de lois (loi de résidence et loi nationale)
  - Validité du changement (Arrêt Cass. 1re civ., 13 déc. 2017) : Acte séparé (volonté non équivoque) forme de l'acte établie (écrit daté et signé par les époux)
  - Désormais Art 22 du Règlement RM même pour les époux mariés avant le 29 janvier 2019



## C. LA CONVENTION DE LA HAYE DU 14 MARS 1978 : quelques similitudes et points de divergence

- 4. Loi interne choisie : Point Commun - Régime légal ou conventionnel
  - Question posée pour la convention du 14.03.1978: loi du 28 octobre 1997 (Adaptation dispositions du Code civil) a validé le principe. La loi interne visée peut porter sur le régime légal ou conventionnel. (Point en suspens: les Art du Code civil sont ils adaptés pour les nouveaux Règlements ? des dispositions réglementaires seront certainement nécessaires pour mettre en œuvre les nouveaux Règlements)
  - Possibilité prévue par les règlements
- 5. La loi nationale commune : Différence, critère subsidiaire dans le Règlement
  - Dans le règlement RM, la loi de la nationalité commune des époux ne pourra être envisagée qu'à titre **subsidiaire**. La nationalité des époux s'appréciera au moment du mariage (à défaut de convention époux)
  - Alors que dans la **Convention**, la loi nationale pouvait se substituer à la loi résidence (ou reprendre ce caractère subsidiaire comme le Règlement) en cas de défaillance de la résidence commune.

## C. LA CONVENTION DE LA HAYE DU 14 MARS 1978 : quelques similitudes et points de divergence

- 6. La MUTABILITÉ AUTOMATIQUE: non reprise dans les Règlements – un soulagement ! 😊
  - Ar7 de la convention de la Haye vivement critiqué « Véritable bombe à retardement » (Richard Crône). Non applicable aux époux mariés (à compter du 29 janvier 2019)
-  **Vigilance des notaires** : elle perdure pour les époux (soumis à la convention Haye) mariés entre le 1<sup>er</sup> sept. 1992 et 29 janvier 2019. le mécanisme de mutabilité automatique poursuivra ses effets négatifs. **Conseil** : « figer » (en modifiant la loi applicable) mais conformément aux nouvelles dispositions
- 7. Le Caractère universel : Point commun entre le Règlement RM et la convention
  - La loi choisie ou à appliquer (à défaut de convention), la loi d'un Etat Tiers au Règlement peut être choisie ou peut s'appliquer
- 8. Ordre public, lois de police et exclusion du renvoi : notions communes
  - Notions classiques de DIP déjà utilisés dans les précédents règlements européens et différents instruments internationaux dont la Convention de la Haye (du 14 mars 1978)

## D. CONCILATION DES REGLEMENTS AVEC LES AUTRES CONVENTIONS

- L'article 62 pose 2 principes dans les 2 Règlements RM ET EPPE (objectif : éviter le les conflits de conventions ou de règlements):
  1. **Maintien des conventions bilatérales ou multilatérales** (pour les matières régies par le Règlement) –  
[l'Art 62.3 : vise le Maintien des différentes Conventions des pays nordiques qui lient la Suède et Norvège, Islande, Finlande...] **Considérant 66 du Règlement RM** : « *dans la mesure où celles-ci prévoient des procédures simplifiées et plus rapides de reconnaissance et d'exécution des décisions en matière de régimes matrimoniaux* »
  2. **le règlement prévaut, entre les États membres, sur les conventions**
- Convention Franco-Polonaise (05 avril 1967) maintenue (car Pologne non membre)
- Convention Franco-Yougoslave du 18 mai 1971 : maintenue (Sauf pour la Croatie = Etat membre participant)
- Convention de la Haye du 14 mars 1978 (sort particulier) - maintenue partiellement pour les époux (mariés entre 1<sup>er</sup> septembre 1992 et le 29 janvier 2019).

## E. UNE STRUCTURE IDENTIQUE DES REGLEMENTS

- [Des règlements « jumeaux » dans leur structure](#)
  - Trame **identique**, Titres de chapitres, nombre de dispositions (70 articles), contenu identique ou similaire des dispositions.  
« Paquet » adopté ensemble pour rappel. (Raison politique : 2 Règlements RM et EPPE)
  - Conséquence pour vous praticiens : lecture facilitée
- [Des définitions – des concepts posés et autonomes](#)
  - Déjà vu : Règlement successoral **Objectif** : lever toute ambiguïté
  - Le concept **Régime matrimonial** est défini au sens large (Régime primaire intégré – sauf « loi police »)
  - Notions de « **convention matrimoniale** », de « **partenariat enregistré** », de « **convention partenariale** » sont également définies
  - A contrario, la notion de notion de « **mariage** » ne relève pas du Règlement RM (mais du Droit national de l'Etat membre), idem pour la notion « **partenariat enregistré** » (**But** : ne pas imposer cette institution à un état membre qui ne la reconnaît pas dans son droit interne)
  - CJUE sollicitée (**Certainement**) pour donner une interprétation complémentaire si nécessaire (ex Arrêt : domaine d'application du règlement successoral)

## E. UNE STRUCTURE IDENTIQUE DES REGLEMENTS

- [Champ d'application matériel restrictif : exclusion de certains domaines](#)
  - L'article 1er §2 (pour chaque règlement) dresse une liste non exhaustive: (reprise dans le topo complet)
  - L'article 28 (pour les 2 Règlements) : vise à concilier la sécurité juridique des époux (ou partenaires) et l'opposabilité aux tiers (ignorance d'une règle)
- [Alerte sur l'exclusion des droits réels](#)
  - L'exclusion des droits réels portant sur un bien et la publicité de ces droits. (même exclusion que pour le Règlement de succession)
  - L'article 29 du règlement permet un mécanisme d'« adaptation des droits réels »
  - Considérant (27) intéressant sur la Publicité foncière: exigences relatives à l'inscription dans un registre d'un droit immobilier ou mobilier sont exclues du domaine du règlement → loi de l'État membre dans lequel le registre est tenu le registre qui définit les conditions légales, les modalités et les effets de l'inscription
- [Clause curieuse et innovante](#): Article 26.3 Règlement : loi de la dernière résidence habituelle commune
  - A défaut de convention des époux: le critère de la dernière résidence habituelle commune pourra être retenu
  - Application exceptionnelle sous certaines conditions (à la demande d'un seul époux) et décidée par une Autorité judiciaire.



## F. REGLES DE COMPETENCE JURIDICTIONNELLE – RECONNAISSANCE DES DECISIONS ET ACTES AUTHENTIQUES

- les règlements s'inscrivent dans le cadre de la coopération européenne, et dans la continuité des règlements européens (notamment le règlement successoral)
- [Pour les règles de compétence juridictionnelle : double objectif souhaité par les rédacteurs](#)
  - Une centralisation des procédures devant un seul tribunal (même en cas des multiplicités des *fors* proposés), L'article 1er §2 (pour chaque règlement)
  - Rechercher une cohérence entre ces nouvelles règles de compétences et celles des précédents règlements européens
  - Un dernier souhait : éviter « un déni de justice » par des règles de compétence subsidiaire (art 10 des 2 règlements) + par la règle de *forum necessitatis* visée par l'art 11 des 2 règlements
- [A retenir : la confirmation de la reconnaissance des Actes et Décisions](#)
  - Reconnaissance et circulation des actes authentiques (Exemple Règlement successoral : Certificat successoral européen) sous réserve de quelques conditions de forme
  - Reconnaissance de la Force exécutoire

## FIN – PROPOS INTRODUCTIFS

- Maître **Marianne SEVINDICK** : exposera dans un 1<sup>er</sup> temps :
  - Les choix de loi applicable aux couples, l'étendue du choix offerte..., l'implication : elle vous exposera les critères de rattachement possibles,
  - Les modalités du choix offert (moment du choix et conditions de forme)
- Monsieur **Richard CRONE** : abordera dans un 2<sup>nd</sup> temps les articulations et coordinations entre les Règlements, objets de notre étude, et les autres règlements européens. (tant sur les plans juridictionnel, matériel...). Il reviendra également sur les règles relatives à la circulation des actes authentiques.

## 2. Le choix de loi applicable

18 états membres sur 28 ont adopté un outil commun pour définir la **loi applicable aux régimes matrimoniaux et aux partenariats enregistrés**. L'absence d'unanimité est décevante, la participation à cet outil ayant été moins importante que pour le règlement succession ou divorce, mais il constitue une avancée puisque rappelons le la convention de la Haye n'avait été ratifiée que par 3 Etats européens. Nous pouvons nous féliciter de l'adoption de ces règlements qui permettent aux couples une plus grande prévisibilité et donc une sécurité juridique renforcée.

L'application des règlements suppose l'existence d'un **élément d'extranéité** pour reprendre les termes des règlements une incidence transfrontalière.

Comme dans la plupart des règlements récemment adoptés, l'**autonomie de la volonté** est mise en avant

- Un classique du DIP en matière de régime matrimoniaux
- Une nouveauté pour les partenariats
- Outil d'un consensus large favorisant la libre circulation (1<sup>er</sup> considérant).
- Un moyen d'estomper les oppositions entre les traditions juridiques variées.

## 2. Le choix de loi applicable

### Partie 1 - L'étendue du choix offert aux couple

La liberté de choix n'est pas totale.

#### A - Les critères de rattachement (articles 22)

Les couples doivent orienter leur choix vers une loi avec laquelle ils présentent des **liens étroits** (*Régl. RM cons. 43 et 45 et Régl. PE cons. 42 et 45*).

Ce lien résulte soit de la **nationalité** soit de la **résidence**.

Ce choix peut être fait être fait au moment de la **désignation** ou de la **modification**.

## A. Les critères de rattachement

### 1 - La désignation de loi applicable

- ✓ La **résidence habituelle** au moment de la conclusion
- ✓ La **nationalité** au moment de la conclusion
  - Vers une **liberté de plus en plus encadrée** (avant la convention de la Haye pas de limite, avec la convention 4 critères)
  - La résidence habituelle : notion de fait
  - La question de la pluralité de nationalités
- ✓ Pour les partenariats : une branche supplémentaire : le choix de l'**Etat de création**
  - avec une limite : la loi choisie doit reconnaître des effets patrimoniaux au partenariat

### 2 - La modification de loi applicable

- ✓ La modification de loi applicable se distingue d'un changement de régime, ici c'est un **changement de système juridique**
- ✓ Un facteur de souplesse pour les époux dont le régime matrimonial présente une incidence transfrontalière
- ✓ Les critères de rattachement sont les mêmes que pour la désignation de loi
- ✓ Possibilité d'obtenir à la demande d'un époux **l'autorisation judiciaire de substituer la loi de la dernière résidence habituelle au lieu de celle de la première résidence habituelle** => possible uniquement si aucune désignation de loi n'a été faite au préalable

## B. Les implications de l'option

### 1 - La portée de l'option

#### a) Le principe d'unicité (article 21)

Principe : La loi choisie s'applique à l'ensemble du patrimoine

*Tempéraments :*

- Le changement de loi applicable **non rétroactif**, deux régimes successifs
  - Le changement de loi applicable **rétroactif** portant atteinte aux droits des tiers, un régime qui subsiste pour les droits des tiers et une nouvelle loi
- => *Protection des droits des tiers mais absence de protection de l'intérêt de la famille*

## B. Les implications de l'option

### 1 - La portée de l'option

b) Le caractère universel du règlement (article 20)

La loi désignée peut être celle d'un Etat non participant ou bien celle d'un Etat tiers à l'Union Européenne

c) L'exclusion du renvoi (article 32)

## B. Les implications de l'option

### 2 - L'étendue du choix au sein de la loi désignée

#### a) Le choix du régime légal ou d'un régime conventionnel ?

*La situation de futurs époux ne posera pas de difficulté*

- Soit ils auront conclu un **contrat de mariage** et désigné ainsi un **régime conventionnel** au sein d'un système juridique
- Soit ils auront **désigné une loi applicable** sans accompagner cette désignation d'une convention matrimoniale. Ils auront donc choisi un **régime légal**.

*Pour des couples déjà mariés => Considérant 18 : la notion de régime matrimonial devrait englober non seulement les règles auxquelles les époux ne peuvent déroger, mais aussi toutes les règles facultatives qui peuvent être fixées par les époux conformément à la loi applicable, ainsi que les règles supplétives de la loi applicable => Interprété comme devant permettre le choix d'un régime conventionnel*

## B. Les implications de l'option

### 2 - L'étendue du choix au sein de la loi désignée

#### b) Le régime primaire

Considérant 18 : la notion de régime matrimonial devrait englober non seulement les **règles auxquelles les époux ne peuvent déroger**, mais aussi toutes les **règles facultatives** qui peuvent être fixées par les époux conformément à la loi applicable, ainsi que les **règles supplétives de la loi applicable**. Interprétation de ce considérant => permet-il de considérer que le choix de loi applicable inclut également les **règles impératives applicables quel que soit le régime**?

Pour nous il faudrait faire une application distributive du régime primaire :

- Pour les règles se rattachant directement aux **relations matrimoniales** (exemple l'article 218 cc français mandat entre époux) ces règles entreraient dans l'application du règlement
- Pour les règles se rattachant à la protection des **intérêts publics**, elles sont qualifiées de **lois de polices** (ex article 215 cc français protection du logement de la famille), celles-ci n'entreront pas dans le champs d'application de la loi désignée, et s'appliqueront quelle que soit cette loi

## 2. Le choix de loi applicable

### Partie 2 - Les modalités du choix

A – Le moment du choix (considérants 44 (Partenariats) et 45 (Régimes matrimoniaux))

- Avant le mariage ou avant l'enregistrement du partenariat
- Pendant la célébration ou pendant l'enregistrement du partenariat (problème article 1394 du cc les conventions matrimoniales doivent être rédigées devant notaires et avant la célébration)
- Au cours du mariage ou au cours du partenariat enregistré

## 2. Le choix de loi applicable

### Partie 2 - Les modalités du choix

#### B - La forme du choix

#### **Le choix doit être exprès => Plus de mutabilité automatique**

Les modifications affectant la nationalité ou la résidence des couples ne peut entrainer une modification de loi applicable

1. Les règlements posent une **règle matérielle** => **formalisme a minima** : la convention de désignation doit être écrite, datée et signée par les deux époux ou partenaires

Problème des actes de mariages non signés par les époux

## 2. Le choix de loi applicable

### Partie 2 - Les modalités du choix

#### B – La forme du choix

#### 2. La règle de conflit

Les règlements s'écartent des règles de conflit de loi traditionnelles concernant la forme des contrats de mariage et de désignation de loi applicable (loi du lieu où il est établi ou loi du lieu qui le régit au fond)

Les règles sont les suivantes :

- Si les deux époux résident au jour de la conclusion de la convention, dans un Etat participant dont la loi prévoit des règles formelles supplémentaires pour les conventions matrimoniales, ces règles s'appliquent ;
- Si les époux ont leur résidence dans des Etat participants différents et si les lois de ces Etats prévoient des règles formelles différentes pour les conventions matrimoniales, la convention est valable si elle satisfait aux conditions posées par l'une de ces lois ;
- Si au moment de la conclusion de la convention, l'un des époux seulement à sa résidence habituelle dans un Etat participant, et si la loi de cet Etat prévoit des règles formelles supplémentaires pour les conventions matrimoniales, ces règles s'appliquent.

## 3. Articulation avec les autres règlements UE

### Partie 1 – Coordination avec d’autres instruments

#### I – La coordination juridictionnelle

- Articles 4 et 5 : lorsqu'une juridiction d'un État membre est saisie, soit d'une question de succession en vertu du règlement « successions », soit d'une question de divorce, de séparation de corps ou d'annulation du mariage en vertu du règlement « Bruxelles II bis », cette même juridiction est également compétente pour connaître du régime matrimonial du ou des époux concerné(s).
- Cette **concentration de compétences** ne saurait être tenue en échec par une clause attributive de juridiction (*art. 7*).
- Divorce : la concentration des compétences au tribunal compétent en vertu du règlement « Bruxelles II bis » est subordonnée à l'accord des époux dans un certain nombre de cas.
- À défaut de concentration possible des compétences, le règlement articule diverses compétences alternatives, en fonction d'autres objectifs : prévisibilité des solutions, *lex fori* ou principe de proximité.

## 3. Articulation avec les autres règlements UE

### Partie 1 – Coordination avec d’autres instruments

#### II– La coordination législative

- Possibilité pour une personne de soumettre à l'avance son régime matrimonial et sa succession à sa loi nationale, ce qui permettra une liquidation conjointe du régime matrimonial et de la succession selon la même loi.
- Le régime matrimonial et le divorce peuvent être soumis à la même loi, puisque les deux textes ouvrent le choix en faveur de la loi nationale d'un des époux ou de la loi de la résidence habituelle de l'un d'entre eux au jour de la conclusion de la clause d'*electio juris*.
- À défaut de choix de loi applicable au régime matrimonial => L'un des objectifs de l'art. 26-3, en consacrant la compétence de la loi de la dernière résidence habituelle des époux, est d'assurer la coordination du règlement avec les autres règlements => Le texte permettra au juge d'appliquer la même loi à la liquidation du régime matrimonial et de la succession de l'époux prédécédé ou de régler sous l'empire de la même loi divorce et liquidation du régime matrimonial.

## 3. Articulation avec les autres règlements UE

### Partie 1 – Coordination avec d’autres instruments

#### III – La coordination matérielle

- Les définitions retenues par le règlement sont empruntées pour l'essentiel au règlement « successions » et dessinent ainsi une **terminologie commune** => le terme « juridiction » y est défini de la même manière.
- **Mariage** : l'article 9 traite des « *compétences de substitution* ». L'article offre au juge compétent la possibilité de décliner sa compétence si « *son droit international privé ne reconnaît pas le mariage concerné* ».
- **Droits réels** : l'article 29 envisage de se prévaloir d'un droit réel en vertu de la loi applicable au régime matrimonial qui serait ignoré dans un autre État membre.
- **Nationalité** : selon le Préambule cette question « *devrait relever du droit national dans le plein respect des principes généraux de l'Union* ».
- Question de l'**articulation de la Convention de La Haye**. Si un Etat tiers venait à ratifier la Convention de La Haye, le changement automatique réapparaîtrait entre les trois Etats que sont le Luxembourg, la France et les Pays Bas et cet Etat.

## 3. Articulation avec les autres règlements UE

### Partie 2 – Circulation des actes authentiques

#### I – La libre circulation des actes authentiques

- La définition de l'acte authentique :

Art. 3 : « acte en matière de régime matrimonial, dressé ou enregistré formellement en tant qu'acte authentique dans un État membre et dont l'authenticité porte sur la signature et le contenu de l'acte authentique; et a été établi par une autorité publique ou toute autre autorité habilitée à cet effet par l'État membre d'origine ».

Conditions minimum auxquelles l'acte doit répondre pour être qualifié d'authentique (**CJCE, 17 juin 1999, Aff. C-260/97, Unibank**).

Les véritables définitions de l'acte authentique et de la force probante de ceux-ci restent donc encore à construire...

## 3. Articulation avec les autres règlements UE

### Partie 2 – Circulation des actes authentiques

#### I – La libre circulation des actes authentiques

- Le principe d'acceptation des actes authentiques :

Art. 58 point 1 : « *Un acte authentique établi dans un État membre a la même force probante dans un autre État membre que dans l'État membre d'origine ou y produit les effets les plus comparables* ».

Un acte authentique est présumé valable jusqu'à preuve du contraire.

Différence de traitement entre un jugement et un acte authentique.

Les règlements, depuis le Règlement successions de 2012, parlent désormais d'**acceptation** et non plus de reconnaissance, ce qui est juridiquement plus correct.

## 3. Articulation avec les autres règlements UE

### Partie 2 – Circulation des actes authentiques

#### I – La libre circulation des actes authentiques

- La contestation des actes authentiques:

Art. 58 point 2 et 3 : « *les juridictions de l'Etat membre d'origine sont saisies de toute contestation portant sur l'authenticité d'un acte authentique et statuent sur celle-ci en vertu de la loi de cet Etat. L'acte authentique contesté ne produit aucune force probante dans un autre Etat membre tant que le recours est pendant devant la juridiction compétente* ».

Recours (envisagé à titre principal) sur l'instrumentum, non sur le negotium.

## 3. Articulation avec les autres règlements UE

### Partie 2 – Circulation des actes authentiques

#### II – La libre circulation des actes authentiques exécutoires

- La force exécutoire :

Transposition des règles existantes (règlement Bruxelles-I ou du Règlement successions).

Art. 59 : « *Un acte authentique qui est exécutoire dans l'Etat membre d'origine est déclaré exécutoire dans un autre Etat membre, à la demande de toute partie intéressée, conformément à la procédure prévue aux articles 44 à 57* ».

C'est à l'autorité qui a établi l'acte authentique (donc au notaire) de délivrer, à la demande de toute partie intéressée, une attestation du caractère exécutoire sous la forme d'un formulaire dont le modèle sera établi par les instances européennes suivant la procédure consultative.

## 3. Articulation avec les autres règlements UE

### Partie 3 – La fiscalité des opérations de transposition d'un Etat à l'autre

- Une exception bien française condamnable.
- Art. 57 : « *Aucun impôt, droit ou taxe proportionnel à la valeur de l'affaire en cause ne peut être perçu dans l'Etat membre d'exécution dans le cadre d'une procédure visant à obtenir une déclaration constatant la force exécutoire* ».
- Condamnation des dispositions du Code général des impôts permettant d'asseoir un droit d'enregistrement de 2,% sur l'actif mondial en cas de liquidation du régime matrimonial.

## 3. Articulation avec les autres règlements UE

### Partie 3 - La fiscalité des opérations de transposition d'un Etat à l'autre

#### Exemple :

Me Arago, **notaire à Madrid**, a procédé, à la suite d'un jugement devenu définitif et exécutoire en Espagne à la **liquidation du régime matrimonial de deux époux espagnols**.

Les biens ont été attribués dans le cadre de ce partage aux époux et le mari a reçu dans son lot un **appartement situé à Biarritz**.

Ne pouvant effectuer lui-même les formalités de publicité foncière en France, Me Arago transmet une expédition (ou une copie exécutoire si une soulte a été stipulée) de son acte à un **notaire français aux fins de publication**.

⇒ Le notaire français devra établir un nouvel acte

⇒ Il ne devrait pas être perçu à cette occasion un quelconque impôt, taxe ou droit dans le cadre d'un tel partage partiel

# REGLEMENTS EUROPEENS SUR LES REGIMES MATRIMONIAUX ET LES PARTENARIATS

Sous-dossier : **CONTRAT DE MARIAGE-PACS MC**

Rechercher

Commencant par  Contenant  Recherche avancée dans toutes les familles de la bible.

Affichage liste  Affichage par famille

**3** Acte

 Favoris

 ACTES LIBRES ET RECTIFICATIFS

 CONTRAT DE MARIAGE

 CONVENTION DE LA HAYE

-  CONTRAT DE MARIAGE : CHOIX ANTERIEUR AU MARIAGE (REGLEMENT EUROPEEN - Désig. loi applicable)
-  CONTRAT DE MARIAGE : CHOIX POSTERIEUR AU MARIAGE (CONV. DE LA HAYE - Désig. loi applicable)
-  CONTRAT DE MARIAGE : DECLARATION MAINTIEN LOI FRANCAISE (MARIAGE AVT 29/01/2019 ART 22 RE)
-  CONTRAT DE MARIAGE : DECLARATION MAINTIEN LOI RESULTANT CHANGEMENT AUTOMATIQUE (MARIAGE AVT 29/01/20
-  CONTRAT DE MARIAGE : DECLARATION RETOUR LOI FRANCAISE (MARIAGE AVT 29/01/2019 ART 22 RE)
-  CONTRAT DE MARIAGE : DECLARATION RETOUR LOI FRANCAISE (MARIAGE DEPUIS 29/01/2019 ART 22 RE)
-  PACTE CIVIL DE SOLIDARITE : APPLICATION REGLEMENT EUROPEEN
-  PACTE CIVIL DE SOLIDARITE : CHOIX POSTERIEUR A SA CONCLUSION - REGLEMENT EUROPEEN

# REGLEMENTS EUROPEENS SUR LES REGIMES MATRIMONIAUX ET LES PARTENARIATS

GenApi i-Not FramePlayer

ACTE : VENTE D'IMMEUBLE : LOTS DE COPROPRIETE (COMPROMIS PREALABLE) (100237895.ACT)

Verrouiller Historique Imprimer Personnaliser Télé@cte Dérouler Nouveautés

Rechercher dans la trame de l'acte

Trame | Clausier Etude

-- Plan de la trame --

- CONCOURS/PARTICIPATION
  - ACQUEREUR MARIE SANS CONTRAT ET DIP = 1
    - Monsieur TEST ACQUEREUR
      - Conjoints mariés avant le 01.09.92
      - Conjoints mariés entre le 01.09.92 et le 28.01.2019
        - Régime matrimonial non soumis à une loi étrangère
        - Régime mat non soumis à une loi étrangère (cjts français revenant en France)
        - Régime matrimonial soumis à une loi étrangère
      - Conjoints mariés depuis le 29.01.2019
- QUOTITE ACQUISE = 1
  - Monsieur TEST ACQUEREUR

100237895 [Mode de compatibilité] - Microsoft Word GenApi RedactionActes S7

i-Not Accueil Insertion Mise en page Références Publipostage Révision Affichage

Open Sans 10

Coller Presse-papiers Police Paragraphe Style

Les parties, comme étant mariées sans contrat postérieurement au 1<sup>er</sup> septembre 1992 et antérieurement au 29 janvier 2019, déclarent que leur régime matrimonial n'est pas soumis à une loi étrangère, soit comme ayant fixé leur résidence habituelle dans un pays étranger immédiatement en suite de leur mariage, soit pour avoir résidé dans un pays étranger pendant plus de dix ans après leur mariage, par application des dispositions de la Convention de La Haye du 14 mars 1978.

• [QUOTITES ACQUISES]

# REGLEMENTS EUROPEENS SUR LES REGIMES MATRIMONIAUX ET LES PARTENARIATS

GenApi i-Not FramePlayer  
ACTE : VENTE D'IMMEUBLE : LOTS DE COPROPRIETE (COMPROMIS PREALABLE) (100237895.ACT)

Verrouiller Historique Imprimer Personnaliser Télé@cte Dérouler Nouveautés

Rechercher dans la trame de l'acte

Trame Clausier Etude

-- Plan de la trame --

- CONCOURS/PARTICIPATION
  - ACQUEREUR MARIE SANS CONTRAT ET DIP = 1
    - Monsieur TEST ACQUEREUR
      - Conjoints mariés avant le 01.09.92
      - Conjoints mariés entre le 01.09.92 et le 28.01.2019
      - Conjoints mariés depuis le 29.01.2019
      - Régime matrimonial non soumis à une loi étrangère
        - Absence de première résidence habituelle à l'étranger
        - Loi nationale commune au jour du mariage
      - Régime matrimonial soumis à une loi étrangère

100237895 [Mode de compatibilité] - Microsoft Word GenApi RedactionActes S7

i-Not Accueil Insertion Mise en page Références Publipostage Révision Affichage

Open Sans 10

Coller Presse-papiers Police Paragraphe Style

Les parties, étant mariées sans contrat depuis le 29 janvier 2019, date d'entrée en vigueur du règlement européen numéro 2016/1103, déclarent que leur régime matrimonial n'est pas soumis à une loi étrangère, comme ayant fixé leur première résidence habituelle commune en France immédiatement après leur mariage.

• [QUOTITES ACQUISES]

# COCKTAIL DEJEUNATOIRE

La suite

| LOI DES FINANCES 2019

| ACTUALITES DROIT DE LA FAMILLE

| LOI ELAN

# LOI DE FINANCES 2019



**DENIS  
ROCHE**



**CLEMENTINE  
DELAFONTAINE BOIVIER-LAPIERRE**

# LOI DE FINANCES ET LFSS 2019

1. Actualité fiscale des non-résidents
2. Jurisprudence récente sur la plus-value immobilière autour de la résidence principale
3. Dispositions diverses LDF 2019

## 1. Actualité fiscale des non-résidents

### 1) Plus-values immobilières

A) PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE : LA CESSIION DE L'ANCIENNE RÉSIDENCE PRINCIPALE EN FRANCE DES EXPATRIÉS EST INTÉGRALEMENT EXONÉRÉE

- 1) PERSONNES VISÉES
- 2) FORMALITÉS

B) ALLONGEMENT DU DÉLAI DE L'EXONÉRATION DE LA CESSIION D'UN LOGEMENT EN FRANCE PAR DES NON-RÉSIDENTS

## 1. Actualité fiscale des non-résidents

### II) Les prélèvements sociaux et les non-résidents une longue histoire

#### A) Rappel historique

Jusqu'en décembre 2011 pas de prélèvements sociaux sur les gains en capital et revenus fonciers.  
A partir de 2012, assujettissement aux prélèvements sociaux des revenus fonciers et plus-values immobilières.

Nombreux recours en justice

#### B) Arrêt DE RUYTER 2015 : Remboursement des prélèvements sociaux perçus à tort.

#### C) LFSS 2016 : Rétablissement des prélèvements sociaux par le biais de la LFSS

Recours devant le TA de Strasbourg et devant la CAA de Nancy

#### D) LFSS 2019 : Exonération de CSG et de CRDS pour les affiliés à un régime social européen

# LOI DE FINANCES ET LFSS 2019

## 1. Actualité fiscale des non-résidents

### II) Les prélèvements sociaux et les non-résidents une longue histoire

D) LFSS 2019 : Exonération de CSG et de CRDS pour les affiliés à un régime social européen

Calcul des droits dus au titre des prélèvements sociaux	
10. Montant de la CSG <del>[(ligne 100 ou 105) x 0,0 %]</del> Exonération	€
11. Montant de la CRDS <del>[(ligne 100 ou 105) x 0,5 %]</del> Exonération	€
112. Montant du prélèvement social [(ligne 100 ou 105) x 4,5 %]	€
113. Montant de la contribution additionnelle « solidarité autonome » au prélèvement social [(ligne 100 ou 105) x 0,3 %]	€
114. Montant du prélèvement de solidarité [(ligne 100 ou 105) x 2 %] → 7,50%	€

## 2. Jurisprudence récente en matière de PVI autour de la résidence principale

### I) concernant la cession de la résidence principale

A) résidence principale au jour de la cession ou de sa mise en vente (délai raisonnable)

- L'exonération « résidence principale » s'applique en dépit d'un délai d'inoccupation de 27 mois.
- La CAA de Douai a considéré que la plus-value immobilière de cession d'un bien était éligible à l'exonération « résidence principale » alors même que cette mutation était intervenue plus de deux ans après sa mise en vente. (CAA de DOUAI, 2ème chambre du 10 avril 2018, 16DA01239).

B) attention aux diligences nécessaires lors de la mise en vente !

- Le contribuable doit démontrer les efforts qu'il a accompli pour vendre son bien (signature de mandats de ventes, prix du marché, contexte économique...).(CAA Nancy 22 mars 2018).

## 2. Jurisprudence récente en matière de PVI autour de la résidence principale

### I) concernant la cession de la résidence principale

C) l'intention d'habiter le bien à titre de résidence principale ne suffit pas !

- L'intention de faire d'un bien son habitation principale ne peut être prise en compte pour bénéficier de l'exonération de plus-value (Arrêt de la CAA de NANTES du 28 juin 2018, n°17NT01109).

D) il faut avoir la jouissance continue du bien vendu ...

- La Cour Administrative d'appel de Paris vient de rappeler que pour bénéficier de l'exonération de la plus-value immobilière au titre de la résidence principale le contribuable doit avoir disposé de la jouissance continue de son bien. (CAA Paris 19 mai 2017)

## 2. Jurisprudence récente en matière de PVI autour de la résidence principale

### I) concernant la cession de la résidence principale

E) une occupation brève à titre de résidence principale peut suffire

- N'est pas, en tant que telle, susceptible de remettre en cause le bénéfice de l'exonération d'imposition de la plus-value prévue par les dispositions de l'article 150 U, II-1° du CGI la seule circonstance que l'occupation de la résidence principale, d'une durée de huit mois et demi, ait été brève. (CAA Paris 22/02/2018)

F) L'exonération « résidence principale » implique la production d'éléments probants et l'occupation à titre effectif et habituel doit être justifiée

- Théorie du faisceau d'indices (consommation d'électricité, gaz, changement d'adresse, taxe d'habitation, local garni de meubles,...) (CAA de LYON du 18 décembre 2018, n°17LY01861) (CAA Marseille 6 décembre 2018)

## 2. Jurisprudence récente en matière de PVI autour de la résidence principale

### II) dépendance immédiate et nécessaire

#### A) cas particulier du terrain à bâtir

- Terrain sur lequel il est autorisé de construire
- Dépendances immédiates et nécessaires s'entendent uniquement :
  - des locaux et aires de stationnement utilisés par le propriétaire comme annexes à son habitation (garage, parking, remise, maison de gardien) ;
  - des cours, des passages, et en général, de tous les terrains servant de voies d'accès à l'habitation et à ses annexes

(BOI-RFPI-PVI-10-40-10 n° 340, 12 août 2015)

## 2. Jurisprudence récente en matière de PVI autour de la résidence principale

### II) dépendance immédiate et nécessaire

#### A) cas particulier du terrain à bâtir

- La plus-value de cession de terrain bâtir ne peut bénéficier de l'exonération au titre des « dépendances immédiates et nécessaires »
- Un arrêt rendu par la Cour Administrative d'appel de Nantes été l'occasion de rappeler que les gains de cessions de terrain à bâtir ne peuvent bénéficier de l'exonération de plus-value immobilière au titre des dépendances immédiates et nécessaires. La Cour a considéré que le fait que les ventes portaient sur des terrains à bâtir, ils n'étaient « ainsi pas indispensables à l'utilisation de l'immeuble ». Partant, les parcelles litigieuses ne pouvaient être regardées comme des dépendances nécessaires de leur résidence principale.

*« En conséquence, et pour ce seul motif, les plus-values résultant de leur cession ne pouvaient bénéficier de l'exonération prévue par les dispositions du 3° du II de l'article 150 U du code général des impôts. »*

*([Arrêt de la CAA de NANTES du 19 avril 2018, 16NT03982](#))*

## 2. Jurisprudence récente en matière de PVI autour de la résidence principale

### II) dépendance immédiate et nécessaire

#### A) cas particulier du terrain à bâtir

#### - terrains destinés à être lotis

Les terrains destinés à être lotis ne constituent pas des dépendances immédiates et nécessaires de leur résidence principale.

Un arrêt rendu par la Cour d'appel de Lyon relativement la mise en jeu de la responsabilité du notaire dans le cadre d'un calcul de plus-value immobilière des particuliers a été l'occasion de rappeler qu'en la matière les terrains destinés à être lotis ne constituent pas des dépendances immédiates et nécessaires de leur résidence principale.

(Arrêt de la Cour d'appel de Lyon, du 22 mars 2018, n°15/08692).

## 2. Jurisprudence récente en matière de PVI autour de la résidence principale

### II) dépendance immédiate et nécessaire

#### B) dépendances exonérées

- terrain entourant l'immeuble
- chambres de bonnes et garages

## 3. Dispositions diverses LDF 2019

### 1) Aménagements du dispositif PINEL

- Prorogation jusqu'au 31 décembre 2021.
- Recentrage sur les seules zones où la demande de logements est la plus forte (A et B1).
- S'agissant des zones B2 et C, mécanisme de transition reconduit.
  - les ventes peuvent être « réalisées au plus tard le 15 mars 2019 ».
- Obligation d'indiquer dans l'acte les frais et commissions versés par le vendeur à un intermédiaire.

## 3. Dispositions diverses LDF 2019

### I) Aménagements du dispositif PINEL

#### DISPOSITIF "PINEL"

L'ACQUEREUR déclare faire la présente acquisition afin de bénéficier du dispositif dit "Pinel" dans le cadre d'un investissement locatif assorti d'un avantage fiscal particulier tel que défini à l'article 199 novovicies du Code général des impôts.

Les caractéristiques de la présente opération permettent de bénéficier pour celle-ci de ce dispositif.

Le notaire résume les caractéristiques principales et les cas de remise en cause du régime.

- Ce régime permet, à condition que le logement soit neuf ou assimilé (jamais habité ou utilisé auparavant) ou réhabilité, et qu'il soit loué au moins pendant six ou neuf années effectives et continues, prorogables d'une ou de deux périodes triennales, et affecté tout ce temps à l'habitation principale du locataire, de bénéficier d'une réduction d'impôt spécifique, respectivement de 12 ou 18%, étalée sur le temps de la location, taux majorés pour les investissements situés en outre-mer.

•→ Le logement est situé dans une zone éligible à ce dispositif.

- Le délai d'achèvement est fixé à trente mois à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition.

•→ ...

## 3. Dispositions diverses LDF 2019

### I) Aménagements du dispositif PINEL

#### DISPOSITIF "PINEL"

L'ACQUEREUR déclare faire la présente acquisition afin de bénéficier du dispositif dit "Pinel" dans le cadre d'un investissement locatif assorti d'un avantage fiscal particulier tel que défini à l'article 199 novovicies du Code général des impôts.

Les caractéristiques de la présente opération permettent de bénéficier pour celle-ci de ce dispositif.

Le notaire résume les caractéristiques principales et les cas de remise en cause du régime.

• → ...

- → Les principaux cas de remise en cause de cet avantage sont les suivants : interruption de la location, dépassement du plafond, rupture de la qualité d'habitation principale, vente, cession de droits indivis, échange, apport en société, donation, démembrement.

Le non-respect de l'une des conditions de ce régime entraîne la déchéance de l'avantage fiscal et l'obligation de restituer la réduction d'impôt obtenue, assortie de pénalités le cas échéant.

¶

**A préciser le cas échéant sous peine d'amende.**

Le VENDEUR déclare que le montant des frais et commissions directs et indirects versés à xxx, intermédiaire défini par l'article 199 novovicies X bis du Code général des impôts, et venant en imputation du prix de vente est évalué à xxx soit xxx du prix de revient.

Le VENDEUR est informé qu'en cas de dépassement du plafond prévu au premier alinéa de cet article 199 novovicies X bis, il s'expose à une amende administrative.

## 3. Dispositions diverses LDF 2019

### II) création du dispositif fiscal « Denormandie »

- Nouveau dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif.
- Destiné à améliorer l'habitat ancien dans les centres dégradés des communes « dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué » (la liste sera fixée par arrêté ministériel), et celles signataires d'une convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT),
- Aide accordée aux bailleurs en contrepartie de la rénovation d'un bien destiné à la location.
- Obligation de faire réaliser des travaux par des entreprises pour un montant minimal de 25% du prix d'achat du logement. La liste des travaux doit être fixée par décret.
- Réduction d'impôt pouvant aller de 12% à 21% de l'investissement selon que le bien rénové est loué 6, 9 ou 12 ans (mécanisme ici calquée sur celle du dispositif Pinel).
- Le logement doit être acquis entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2021.

## 3. Dispositions diverses LDF 2019

### II) prorogation du dispositif « Censi-Bouvard »

- Réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle (dispositif dit "LMNP" ou "Censi-Bouvard").
- Cette réduction d'impôt s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, qu'ils destinent à la location meublée exercée à titre non professionnel.
- Les logements éligibles doivent être situés dans l'une des structures limitativement énumérées, à savoir des **établissements d'hébergement pour personnes âgées ou handicapées, ou des résidences avec services pour étudiants.**
- Prorogation jusqu'au **31 décembre 2021**.

## 3. Dispositions diverses LDF 2019

### II) prorogation du dispositif « Censi-Bouvard »

#### **DISPOSITIF "CENSI-BOUVARD"**

L'ACQUEREUR déclare faire la présente acquisition afin de bénéficier du dispositif dit "Censi-Bouvard" dans le cadre d'un investissement locatif meublé non professionnel assorti d'un avantage fiscal particulier tel que défini à l'article 199-sexvies du Code général des impôts.

Le notaire rappelle les caractéristiques principales et les cas de remise en cause du régime :

- → Ce régime permet, à condition que le logement situé dans une résidence avec services pour étudiants, ou dans un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, ou dans une résidence pour personnes âgées ou handicapées, soit neuf ou assimilé (jamais habité ou utilisé auparavant) ou réhabilité, et qu'il soit loué durant au moins neuf années effectives et continues à l'exploitation de l'établissement ou la résidence, de bénéficier d'une réduction d'impôt spécifique étalée sur le temps de la location.

Cette location doit prendre effet dans le mois qui suit la date :

1° d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, pour les logements acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement ;

2° d'acquisition pour les logements neufs achevés depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ;

3° d'achèvement des travaux pour les logements achevés depuis au moins quinze ans et qui font l'objet de travaux de réhabilitation.

En cas de non-respect de l'engagement de location ou de cession du logement, la réduction pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession. Toutefois, en cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, la réduction d'impôt n'est pas reprise.

## 3. Dispositions diverses LDF 2019

### **IV) fin de l'exonération de droits d'enregistrement en cas de passage d'un régime matrimonial en séparation de biens vers un régime de communauté**

- Abrogation de l'art. 1133 bis CGI au 1er janvier 2020
- Cela rétabli un droit d'enregistrement à 125€, ainsi qu'une TPF à 0,715% et une CSI à 0,1% dans le cas de transfert de bien vers la communauté.

## 3. Dispositions diverses LDF 2019

### **v) exonération de droits d'enregistrement sur certains actes touchant à la vie de la société**

qui sont de :

- 375 € lorsque la société a un capital inférieur à 225 000 Euros.
- 500 € lorsque la société a un capital égal ou supérieur à 225 000 Euros.
  
- 810, 810 ter, 811, 812, 814 C, 816, 816 A, 825, 827, 828 CGI => concerne certaines opérations d'apport, d'augmentation ou de réduction de capital, de prorogation, de dissolution ou relatives à certaines SCI.

## 3. Dispositions diverses LDF 2019

**v) fin de l'exonération de droits d'enregistrement sur certains actes touchant à la vie de la société**

REDUCTION DU CAPITAL NON MOTIVÉE PAR DES PERTES RETRAIT EN NUMÉRAIRE

### **FISCALITE**

Les présentes ne constituant pas une opération de liquidation ne sont pas soumises au droit de partage, **seul un droit fixe est perçu la réduction du capital et le rachat des parts étant constatés dans le même acte elles sont enregistrées gratuitement en application des dispositions de l'article 814 C du Code général des impôts.**

## 3. Dispositions diverses LDF 2019

### **VI) relèvement du seuil au-delà duquel l'exonération de DMTG sur certaines transmission de biens ruraux est réduite de 75 % à 50 %**

- Baux ruraux à long terme ou parts de groupements fonciers
- Le seuil passe de 101 897 à 300 000 €
- Transmission à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019

## 3. Dispositions diverses LDF 2019

### VI) relèvement du seuil au-delà duquel l'exonération de DMTG sur certaines transmission de biens ruraux est réduite de 75 % à 50 %

#### Biens loués par bail à long terme

Ces biens, conformément aux dispositions de l'article 793-2 3° du Code général des impôts, sont exonérés des droits de mutation à titre gratuit à concurrence des trois quarts de la valeur nette transmise jusqu'à 401 897 300 000 Euros et à concurrence de moitié au-delà de cette somme, comme étant donnés à bail à long terme au profit de [REDACTED] dans les conditions prévues par les articles L 416-1 à L 416-6, L 416-8 et L 416-9 du Code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître [REDACTED] le [REDACTED] enregistré [REDACTED]. ¶

¶  
Pour l'application de cette exonération partielle, le **DONATAIRE** s'engage à conserver ce bien pendant cinq années à compter de ce jour, il déclare être informé qu'en cas de non-respect de cet engagement, les droits sont rappelés majorés de l'intérêt de retard. ¶

## 3. Dispositions diverses LDF 2019

### VII) abus de droit par fraude à la loi

- L 64 A du Livre des procédures fiscales
- Motif « exclusivement »fiscal » => motif « principalement » fiscal
- Opérations à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020

# ACTUALITES DROIT DE LA FAMILLE



GUILLAUME  
ROEHRIG



SANDRINE  
COSSEC



MORGAN  
SAMBE

# ACTUALITES DROIT DE LA FAMILLE

1. Loi J21 – réforme de l'envoi en possession
2. La médiation : une voie novatrice de résolution des conflits successoraux
3. Projet de loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice

## 1. J21 – La nouvelle procédure de l'envoi en possession

- Article 1006 du Code Civil : le légataire universel est saisi de plein droit dès lors qu'il n'existe pas d'héritiers réservataires.
- Avant la réforme, cette condition était **vérifiée par le juge** (ancien article 1008 du Code Civil). Le légataire universel, désigné par un testament mystique ou olographe devait se faire **envoyer en possession par ordonnance judiciaire**.
- La loi J21 ne supprime pas cette formalité mais la modifie en réalisant un **transfert de compétences au notariat**.

## 1. J21 – La nouvelle procédure de l'envoi en possession

### 1. De nouvelles missions incombant au notariat

- Successions ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2017.
- Enrichissement de l'article 1007 du Code civil.
- Le notaire vérifie les conditions de saisine du légataire universel désigné par un testament mystique ou olographe.

## 1. J21 – La nouvelle procédure de l'envoi en possession

### 1. De nouvelles missions incombant au notariat

#### 1.1. Un examen sur la forme et le fond du testament olographe (ou mystique)

- Un examen sur la forme
- Un examen sur le fond
  - Vocation universelle
  - Absence d'héritiers réservataires

## 1. J21 – La nouvelle procédure de l'envoi en possession

### 1. De nouvelles missions incombant au notariat

#### 1.2. Les formalités de publicités

- dans les 15 jours suivant l'établissement du acte procès-verbal de l'ouverture et de l'état du testament », le notaire fait procéder à l'insertion d'un avis au BODACC et dans un journal d'annonces légales.
- d'envoyer dans le mois qui suit l'établissement dudit procès-verbal, une copie authentique de celui-ci, accompagnée d'une copie figurée du testament, au greffe du TGI du lieu d'ouverture.

## 1. J21 – La nouvelle procédure de l'envoi en possession

### **2. Les difficultés liées à la mise en œuvre de cette réforme une difficulté avant tout d'ordre temporel.**

- Maintien de délais : « *sur-le-champ* », « *dans les 15 jours* », « *dans le mois* »
- Comment remplir cette exigence de dresser un PV de dépôt du testament « *sur le champ* » ?

## 1. J21 – La nouvelle procédure de l'envoi en possession

### **2. Les difficultés liées à la mise en œuvre de cette réforme : une difficulté avant tout d'ordre temporel.**

#### **2.1. Première proposition : PV sur le champ et acte complémentaire (Cridon de Paris)**

1<sup>ère</sup> phase : le notaire dépositaire dresse, dès réception du testament, le PV de dépôt et de description dudit testament.

2<sup>ème</sup> phase : est dressé l'acte de notoriété, attestant la dévolution successorale, par le notaire chargé du règlement successoral.

3<sup>ème</sup> phase : **un acte complémentaire au premier** est rédigé afin de parfaire ledit procès-verbal pour constater la saisine du Légataire.

## 1. J21 – La nouvelle procédure de l'envoi en possession

### Proposition 1 :

The image displays two overlapping screenshots. The left screenshot shows the GenApi i-Not FramePlayer interface. The title bar reads 'GenApi i-Not FramePlayer' and the document title is 'ACTE : CONTROLE DE LA SAISINE DU LEGATAIRE (100238843.ACT)'. The interface includes a toolbar with icons for 'Verrouiller', 'Historique', 'Imprimer', 'Personnaliser', 'Télé@cte', and 'Dérouler'. Below the toolbar is a search bar labeled 'Rechercher dans la trame de l'acte'. The main area shows a tree view of the document structure under the heading 'Trame | Clausier Etude |'. The tree view includes a 'Plan de la trame' section and a 'Trame' section with the following items:

- Notaire ou Bien 'Alsace-Moselle'
- DATE(S) ET LIEU(X) DE SIGNATURE
  - Une date et signatures à l'office notarial
    - Signatures AAE
    - Signatures papier
  - Une date et signatures dans un même lieu hors office
  - Une date et signatures dans des lieux différents
  - Plusieurs dates
- VERIFICATION SAISINE DU LEGATAIRE UNIVERSEL (décès à compter du 01/11/17)
  - Le légataire répond aux conditions de la saisine
    - Visa de l'acte de notoriété
    - Liste des pièces justificatives
    - Intervention des témoins
    - Intervention du généalogiste
  - Le légataire ne répond pas aux conditions de la saisine - caractère universel à interpréter

The right screenshot shows a Microsoft Word document titled '100238843 [Mode de compatibilité] - Microsoft Word'. The document content includes the following text:

**Ce testament olographe a fait l'objet d'un dépôt au rang de ses minutes le.....**

**Ou**

**Ce testament olographe a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître....., notaire à.....**

**CONTRÔLE DE LA SAISINE DU LEGATAIRE UNIVERSEL**

Le contrôle porte sur le caractère universel du legs et l'absence d'héritiers réservataires.

**CARACTERE UNIVERSEL DU LEGS**

Atteste que les termes du testament sont sans équivoques quant au caractère universel du legs.

**ABSENCE D'HERITIERS RESERVATAIRES**

Atteste que la personne décédée ne laisse ni descendant ni conjoint ayant droit à une réserve héréditaire ainsi qu'il résulte\*.

**Qu'en conséquence RECONNAIT que les conditions de la saisine du légataire universel sont remplies.**

Observation étant faite que cette confirmation de la saisine n'est nullement un obstacle à l'action en contestation de la validité du testament ou de l'efficacité du legs ou à une action en interprétation.

## 1. J21 – La nouvelle procédure de l'envoi en possession

### **2. Les difficultés liées à la mise en œuvre de cette réforme : une difficulté avant tout d'ordre temporel.**

#### **2.2 Seconde proposition : un PV unique différé.**

- En faveur de cette analyse, la loi ne mentionne qu'un acte.
- A son encontre, l'exigence d'un PV de dépôt « sur le champ ».

## 1. J21 – La nouvelle procédure de l'envoi en possession

### Proposition 2 :

The screenshot displays a legal software interface with two main panels. The left panel, titled 'Trame', shows a checklist of conditions for the universal legatee. The right panel shows a Microsoft Word document with the corresponding legal text.

**Trame Checklist:**

- Notaire ou Bien 'Alsace-Moselle'
- NATURE DU TESTAMENT :**
  - Testament se trouvant au coffre de l'Office Notarial
  - Testament remis par Huissier suite scellés
  - Testament remis par le testateur avant son décès sans codicille
  - Testament remis par le testateur avant son décès avec 1 codicille
  - Testament remis par le testateur avant son décès avec 2 codicilles
  - Testament remis après le décès du testateur sans codicille
  - Testament remis après le décès du testateur avec 1 codicille
  - Testament remis après le décès du testateur avec 2 codicilles
- VERIFICATION SAISINE DU LEGATAIRE UNIVERSEL (décès à compter du 01/11/17)**
  - Le légataire répond aux conditions de la saisine
    - Visa de l'acte de notoriété
    - Liste des pièces justificatives
    - Intervention des témoins
    - Intervention du généalogiste
  - Le légataire ne répond pas aux conditions de la saisine - caractère universel à interpréter
- DROIT PAYE SUR ETAT**
  - AUTORISATION DESTRUCTION DOCUMENTS ET PIECES
- MENTION CNIL**
  - le correspondant CNIL est l'Office Notarial
  - le correspondant CNIL est l'ADSN
- RECAPITULATIF DES ANNEXES

**Document Text:**

A été institué légataire universel.

Le contrôle porte sur le caractère universel du legs et l'absence d'héritiers réservataires.

- 4.1. Caractère universel du legs
  - Atteste que les termes du testament sont sans équivoques quant au caractère universel du legs.
- 4.2. Absence d'héritiers réservataires
  - Atteste que la personne décédée ne laisse ni descendant ni conjoint ayant droit à une réserve héréditaire ainsi qu'il résulte.

De l'analyse des pièces suivantes qui ont été produites entre les mains du notaire soussigné:

- copie intégrale de l'acte de naissance de la personne décédée;
- copie du compte-rendu de l'interrogation effectuée auprès du fichier des dispositions de dernières volontés ne révélant pas d'autre inscription que celle du testament objet des présentes;
- copie par extrait de son livret de famille;
- copie intégrale de son acte de mariage;
- copie de son jugement de divorce ainsi qu'une copie du certificat de non appel; copie de sa convention de divorce ainsi qu'une copie de son attestation de dépôt.

Ces pièces sont annexées.

De l'intervention du généalogiste:

Lequel déclare qu'il résulte de ses recherches généalogiques, dont la synthèse figure dans le tableau annexé, que la personne décédée ne laisse ni descendant ni conjoint survivant pour lui succéder.

**Qu'en conséquence RECONNAIT que les conditions de la saisine du légataire universel sont remplies.**

Observation étant faite que cette confirmation de la saisine n'est nullement un obstacle à l'action en contestation de la validité du testament ou de l'efficacité du legs ou à une action en interprétation.

## 2. La médiation : une voie novatrice de résolution des conflits successoraux

- **L'ouverture d'une succession** est dans bien trop souvent des cas **source de conflit** au sein d'une famille.
- Quand le conflit est né, l'expertise professionnelle du notaire ne suffit plus pour permettre la **concrétisation d'un accord** sur le règlement de la succession.
- Dans l'esprit du grand public, il n'y a que deux modes de règlement d'une succession :
  - A l'amiable chez le Notaire quand la succession ne présente pas de difficultés et que les parties sont d'accord.
  - En justice avec l'avocat quand les parties ne sont pas d'accord. Le rôle de la justice est de trancher le litige en vertu de la règle de droit.

## 2. La médiation : une voie novatrice de résolution des conflits successoraux

- Ainsi, dès la moindre difficulté et parce les héritiers sont dans un état de fragilité lié au choc psychologique décès, l'avocat prend le relai du règlement de la succession.
- C'est la raison pour laquelle le notaire doit aujourd'hui proposer à ses clients une médiation qui est un mode alternatif au règlement des litiges.

## 2. La médiation : une voie novatrice de résolution des conflits successoraux

### Qu'est-ce qu'une médiation ?

- Elle se définit comme un **processus qui vise à rétablir une communication défailante** entre des personnes, sous l'égide d'un **tiers neutre**, afin de les aider à régler leur différend. (voir définition proposée par le 48<sup>ème</sup> congrès MJN MONTREAL 2018, page 329).
- Le but de la médiation est avant tout de permettre aux personnes en conflits de **trouver une solution par elles-mêmes**, et non décidée par un juge, sous l'impulsion d'un tiers appelé le médiateur, désigné par elles avec leur accord par le juge chargé du litige.
- La médiation se différencie avec la conciliation, le conciliateur ayant une part plus active pour suggérer une solution.

## 2. La médiation : une voie novatrice de résolution des conflits successoraux

### **Qu'est le rôle du médiateur ?**

- Le rôle du médiateur consiste à œuvrer, à l'aide de technique de reformulation, dans un but de rétablir le dialogue entre les parties.
- Le médiateur apparaît comme un « accoucheur » de la solution que les parties portent en elles mais qu'ils n'arrivent pas à dégager.
- Pour résumer, le médiateur doit :
  - N° 1 : Ecouter les parties
  - N° 2 : Reformuler ce qui a été dit
  - N° 3 : Amener la discussion et par conséquent la solution

## 2. La médiation : une voie novatrice de résolution des conflits successoraux

### Quel est le statut du médiateur ?

- Son intervention nécessite confidentialité et impartialité.
- Il est assujetti à une **obligation de moyen** et non de résultat.
- Le médiateur peut être un **notaire** qui a suivi une formation spécifique (voir centre de médiateur au sein des Chambres). **Compte tenu de son impartialité, il ne doit pas être le conseil des parties**, à défaut il y aurait conflit d'intérêt.

## 2. La médiation : une voie novatrice de résolution des conflits successoraux

### **Comment fonctionne la médiation ?**

- Elle est **plus rapide** qu'une procédure judiciaire (environ 3 mois) et **plus économique** (tarif forfaitaire de 1500 € par demi-journée).
- Le médiateur peut rendre à rapport à la fin de sa mission mais ce n'est pas obligatoire.
- Dès qu'un accord a été trouvé en médiation, le notaire médiateur doit renvoyer vers un confrère pour la signature de l'acte de manière à préserver sa neutralité.
- Le **taux de réussite, selon le retour d'expérience de certains confrères, est de 2/3.**
- La médiation est utilisée dans d'autres matières que le droit de la famille.
- Face au développement de la concurrence, le notaire doit s'approprier la médiation car elle constitue un nouveau marché, source de développement.

## 2. La médiation : une voie novatrice de résolution des conflits successoraux

Le CSN nous a invité l'année dernière à insérer une clause dans nos actes qui est la suivante :

- ✓ **MEDIATION (Centre de médiation notariale)**
- CONCILIATION-MEDIATION (ne sélectionner que si accord Chambre Notaires)
- ✓ **ELECTION DE DOMICILE**
  - en l'office notarial
  - ✓ **au domicile ou siège des parties**
- AUTORISATION DESTRUCTION DOCUMENTS ET PIECES
- ELEMENT D'EXTRANEITE
- ✓ **MENTION CNIL**
  - le correspondant CNIL est l'Office Notarial
  - le correspondant CNIL est l'ADSN

présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement. ¶

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR. ¶

Pareillement l'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus. ¶

¶

### • **MEDIATION** ¶

Les PARTIES sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>. ¶

¶

## 3. Projet de loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice

### **Acte de notoriété et PMA**

- L'article 5 du projet de loi donne la compétence au notaires de **délivrer certains actes de notoriété** et de recueillir le **consentement dans le cadre d'une assistance médicale à la procréation avec tiers donneur**.
  - L'acte de notoriété constatant la possession d'état en matière de filiation (article 317 du Code civil).
  - L'Acte de notoriété destiné à suppléer à l'impossibilité de se procurer des expéditions des actes de l'état civil dont les originaux ont disparu par suite d'un sinistre ou de fait de guerre (régis par la loi du 20 juin 1920).
- A noter que ces nouvelles compétences sont des actes qui sont/seront exonérés de droit d'enregistrement.

## 3. Projet de loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice

### **Changement de régime matrimonial**

- Suppression du délai de deux ans durant lequel les époux ne peuvent réaliser de modification de leur régime matrimonial
- Suppression de l'exigence d'homologation judiciaire systématique en présence d'enfant mineur en ne prévoyant l'intervention du juge (pour homologation) que dans les cas d'opposition du tuteur, notaire ou représentant de l'enfant (supprimée par le sénat)
- L'objectif est de moderniser des règles qui ne sont plus en adéquation avec les aspirations et le rythme de vie des couples et de recentrer l'office du juge sur les seuls dossiers sensibles ou problématiques.

## 3. Projet de loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice

### **Le contrôle du juge des tutelles**

- L'article 8 supprime le contrôle a priori du juge pour certains actes qui relèvent exclusivement de la responsabilité du tuteur ou de la responsabilité du professionnel intervenant à l'opération (astreint à une obligation de conseil renforcée), cela concerne notamment,
  - L'acceptation de partage et de partage amiable
  - L'acceptation d'une succession si actif est manifestement supérieur au passifSauf en cas d'opposition d'intérêt avec le représentant de la personne protégée
- Il prévoit aussi la **liberté pour les personnes protégées de contracter mariage**, le choix du régime matrimonial demeurant à la discrétion de la personne chargée de la protection, cette dernière a aussi qualité pour s'opposer au mariage.

## 3. Projet de loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice

### **Le contrôle du juge des tutelles**

/!\ Le rapport insiste sur le devoir de conseil renforcé du professionnel intervenant à l'opération.

*« Afin de recentrer l'autorité judiciaire sur ses missions essentielles, l'article 8 allège ou supprime le contrôle préalable du juge des tutelles pour certains actes de gestion patrimoniale concernant des mineurs et majeurs en tutelle dès lors que ces actes relèvent de la responsabilité du tuteur ou du devoir de conseil renforcé du professionnel intervenant à l'opération »*

## 3. Projet de loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice

### **Les divorces contentieux**

- L'article 12 prévoit la suppression de la phase de conciliation des divorces contentieux et entend favoriser le recours au divorce accepté.
- Il entend, en outre, réduire à un an le délai de séparation requis pour constater la cessation de la communauté de vie entre les époux.

## 3. Projet de loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice

### **Fusion TI - TGI**

- L'article 53 procède à la **fusion des TGI avec les TI**, qui demeure maintenu sous la forme de **chambres détachés**, il **supprime la fonction de juge d'instance**.
- La nouvelle dénomination du TGI/TI serait le **tribunal judiciaire** (la position du sénat était tribunal de première instance).

Il est évident que nous sommes encore dans une phase spéculative puisque la loi est à nouveau en lecture à l'assemblée, et les lever de bouclier sont encore légion par le corps des avocats...

# PAUSE CAFE

La suite

| LOI ELAN

# LOI ELAN



**GREGOIRE  
DELAMARCHE**



**AMAURY  
BALLESTER**



**ADRIEN  
VERRECCHIA**



**SACHA  
MAZOYER**

# LOI ELAN

1. Autorisations d'urbanisme

2. VEFA

3. Lotissement

4. Copropriété

## | 1. Urbanisme

### **Dualité de permis sur un même foncier par un même propriétaire**

- L424-5 alinéa 2 : « *La délivrance antérieure d'une autorisation d'urbanisme sur un terrain donné ne fait pas obstacle au dépôt par le même bénéficiaire de ladite autorisation d'une nouvelle demande d'autorisation visant le même terrain. Le dépôt de cette nouvelle demande d'autorisation ne nécessite pas d'obtenir le retrait de l'autorisation précédemment délivrée et n'emporte pas retrait implicite de cette dernière* »
- Intérêt : négociation avec un utilisateur ou un acquéreur souhaitant des aménagements spécifiques / projets alternatifs en fonction de la commercialisation.
- Problème : le texte ne fait référence qu'aux autorisations demandées par un même propriétaire => **Quid autorisations déposées simultanément ou successivement par deux pétitionnaires différents ?**

## | 1. Urbanisme

### **Retrait des décisions**

- L424-5 alinéa 1<sup>er</sup> : « *La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire.* »
- Recommandation : attendre 3 mois avant la demande d'un nouveau permis

## | 1. Urbanisme

### **Limitation des recours contre les autorisations**

L. 600-1-1 : une association doit avoir déposé ses statuts depuis 1 an pour introduire un recours contre une autorisation de construire.

L. 600-3 : référé- suspension limité.

L. 600-5 : rend obligatoire le recours par le juge à l'annulation partielle de l'autorisation, lorsque cela est possible, ou à défaut la motivation de ne pas y recourir.

L.600-5-1 rend obligatoire le recours par le juge au sursis à statuer, lorsque cela est possible, ou à défaut la motivation de ne pas recourir.

## | 1. Urbanisme

### **Limitation des recours contre les autorisations**

L. 600-8 :

*« Toute transaction par laquelle une personne ayant demandé ou ayant l'intention de demander au juge administratif l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager s'engage à se désister de ce recours ou à ne pas introduire de recours en contrepartie du versement d'une somme d'argent ou de l'octroi d'un avantage en nature doit être enregistrée conformément à l'article 635 du code général des impôts. »*

## | 1. Urbanisme

### Limitation des recours contre les autorisations

- La contrepartie prévue par une transaction non enregistrée dans le délai d'un mois prévu au même article 635, est réputée sans cause et les sommes versées ou celles qui correspondent au coût des avantages consentis sont sujettes à répétition. L'action en répétition se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement ou de l'obtention de l'avantage en nature.
- Les transactions conclues avec des associations ne peuvent pas avoir pour contrepartie le versement d'une somme d'argent, sauf lorsque les associations agissent pour la défense de leurs intérêts matériels propres.
- Les acquéreurs successifs de biens ayant fait l'objet du permis mentionné au premier alinéa peuvent également exercer l'action en répétition prévue à l'alinéa précédent à raison du préjudice qu'ils ont subi.

## 1. Urbanisme

### Densification

- Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique, **nouvelles dérogations**, notamment :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement.

## | 1. Urbanisme

### **Règlement de la Zac**

- Désormais, la programmation relève des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU et non plus du règlement (l'approbation de l'AOP valant création de la ZAC).
- La localisation des espaces et équipements de la ZAC ne devra être que compatible avec la prévision de l'OAP et non conforme.

## | 1. Urbanisme

### **Cahier des charges**

- Le CCCT change de régime : il peut désormais être soit un document purement contractuel entre l'aménageur et le propriétaire du terrain, soit être approuvé par l'autorité compétente.
- Caractère réglementaire : consécration de la JP du Conseil d'Etat. Celui-ci est désormais soumis à publicité et à recours (textes d'application en attente).
- Le contrôle de légalité du PC se fera au regard du CCCT.
- Incidence sur les délais et les modalités d'obtention du PC à prendre en compte dans les conditions suspensives de promesse de foncier de ZAC.

## | 1. Urbanisme

### **Convention de participation financière**

- Emprise non détenue par l'aménageur.
- Désormais la convention est signée par l'aménageur.
- Si la convention de Zac le prévoit, la participation peut être versée directement à l'aménageur.

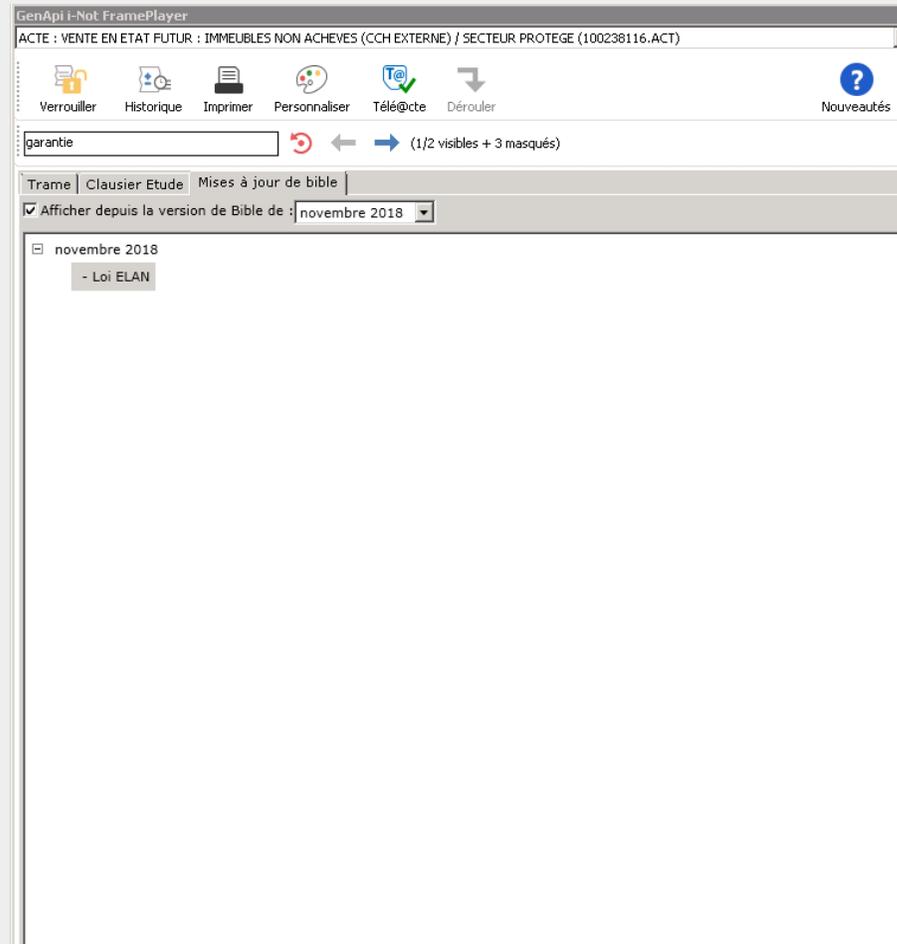
## 2. VEFA

### Focus sur l'article 75 de la loi ELAN : une modernisation du régime de la VIC

- Une clarification bienvenue en matière de **garantie extrinsèque** (L.261-10-1 CCH)
  - Précision sur la notion de « **défaillance financière** » du vendeur  
« *une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble* »
  - Possibilité pour le garant financier de faire désigner un **administrateur *ad hoc***.

## 2. VEFA

Une clarification  
en matière de  
garantie extrinsèque  
(L.261-10-1 CCH)



GenApi I-Not FramePlayer  
ACTE : VENTE EN ETAT FUTUR : IMMEUBLES NON ACHEVES (CCH EXTERNE) / SECTEUR PROTEGE (100238116.ACT)

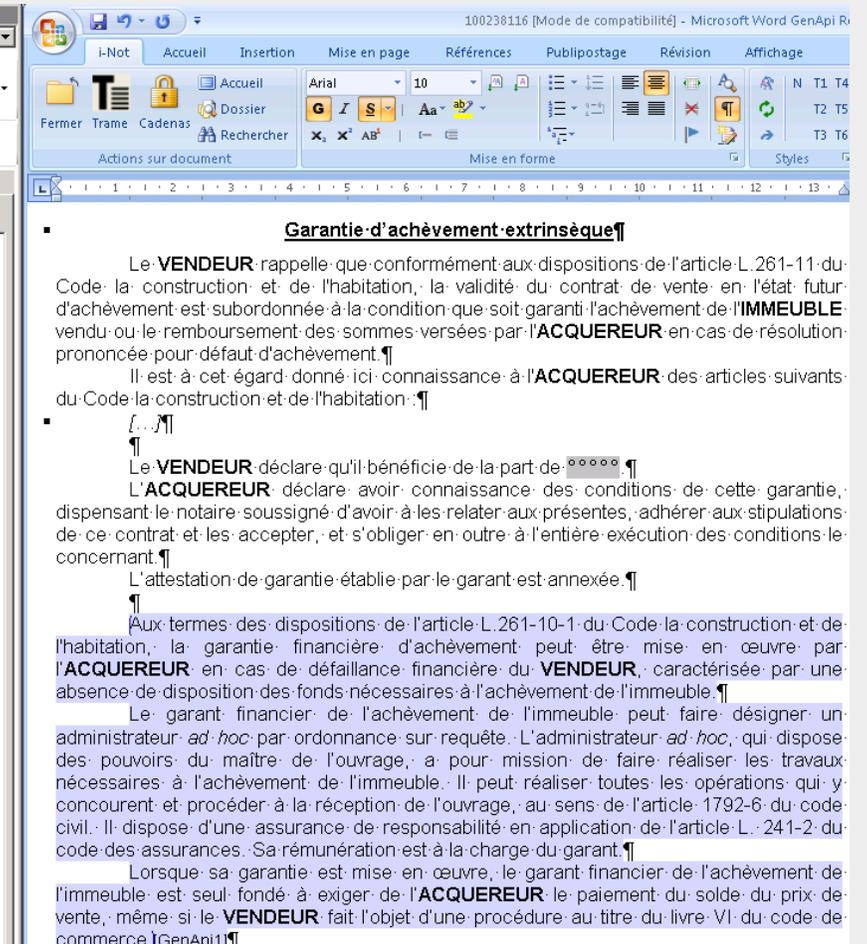
Verrouiller Historique Imprimer Personnaliser Télé@cte Dérouler Nouveautés

garantie (1/2 visibles + 3 masqués)

Trame Clausier Etude Mises à jour de bible

✓ Afficher depuis la version de Bible de : novembre 2018

- novembre 2018
  - Loi ELAN



100238116 [Mode de compatibilité] - Microsoft Word GenApi R

i-Not Accueil Insertion Mise en page Références Publipostage Révision Affichage

Fermer Trame Cadenas Dossier Rechercher Actions sur document Mise en forme Styles

**Garantie d'achèvement extrinsèque**

Le **VENDEUR** rappelle que conformément aux dispositions de l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'**IMMEUBLE** vendu ou le remboursement des sommes versées par l'**ACQUEREUR** en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Il est à cet égard donné ici connaissance à l'**ACQUEREUR** des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

...

Le **VENDEUR** déclare qu'il bénéficie de la part de 00000.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance des conditions de cette garantie, dispensant le notaire soussigné d'avoir à les relater aux présentes, adhérer aux stipulations de ce contrat et les accepter, et s'obliger en outre à l'entière exécution des conditions le concernant.

L'attestation de garantie établie par le garant est annexée.

Aux termes des dispositions de l'article L.261-10-1 du Code de la construction et de l'habitation, la garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par l'**ACQUEREUR** en cas de défaillance financière du **VENDEUR**, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur *ad hoc* par ordonnance sur requête. L'administrateur *ad hoc*, qui dispose des pouvoirs du maître de l'ouvrage, a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il peut réaliser toutes les opérations qui y concourent et procéder à la réception de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-6 du code civil. Il dispose d'une assurance de responsabilité en application de l'article L.241-2 du code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

Lorsque sa garantie est mise en œuvre, le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est seul fondé à exiger de l'**ACQUEREUR** le paiement du solde du prix de vente, même si le **VENDEUR** fait l'objet d'une procédure au titre du livre VI du code de commerce. [GenApi]

## 2. VEFA

### Focus sur l'article 75 de la loi ELAN : une modernisation du régime de la VEFA

- Une possibilité de VEFA « en état de finition »

Un nouveau dispositif pour une idée ancienne :

- La signature d'un contrat préliminaire de réservation devient obligatoire (L.261-11 e) CCH).
- Un délai permet à l'acquéreur de revenir sur sa décision de se réserver l'exécution de travaux.
- Les travaux réservés seront réalisés « après » la livraison de l'immeuble.

## 2. VEFA

### **Focus sur l'article 75 de la loi ELAN : une modernisation du régime de la VEFA**

- Une possibilité de VEFA « en état de finition »

Un régime au résultat incertain :

- Types de travaux ?
- Assurances ?

## 3. Lotissement

### I. La clarification en matière de caducité

#### A. Contexte

- Le CDC est un document de nature contractuelle dont le contenu est opposable, par adhésion, à la communauté des colotis.
- Loi du 6 janvier 1986 => le législateur a mis en place un système de **caducité automatique** de certaines normes contenues dans les cahiers des charges et les règlements.
- L'intention a été d'affirmer la **primauté de la règle d'urbanisme** sur les prescriptions spéciales du lotissement.
- Si le territoire du lotissement est concerné par un PLU ou anciennement un POS, il n'y a pas de raison de faire prévaloir des règles d'urbanisme privées.

## 3. Lotissement

### I. La clarification en matière de caducité

#### B. Régime

##### *1. Présentation*

- Le contentieux s'est figé sur le champ d'application du régime de caducité.
  - **stipulations contractuelles** : lient les colotis entre eux et qui ne seront jamais remises en cause dans les rapports entre colotis,
  - **stipulations règlementaires** : règles d'urbanisme contenues dans le CDC visées par l'article L442-9 du C.U. qui prévoit alors une caducité automatique à certaines conditions
- *qu'il s'agisse de règles d'urbanisme, couverture du lotissement par un PLU/POS, délai de 10 ans se soit écoulé depuis l'autorisation de lotir.*

## 3. Lotissement

### I. La clarification en matière de caducité

#### B. Régime

##### *2. Loi ALUR*

- Trois derniers aliénas à l'article L442-9.
- La caducité aurait dû s'étendre à des stipulations non-réglementaires, autrement dit contractuelles au sens de la distinction précédemment exposé si **le cahier des charges n'avait pas fait l'objet d'une publication au bureau des hypothèques**.
- Un décret devait d'ailleurs préciser les modalités de publication, il n'a jamais vu le jour.
- En contradiction avec l'aliéna 3 qui prévoit que le régime de caducité ne remet pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre les colotis.

## 3. Lotissement

### I. La clarification en matière de caducité

#### B. Régime

##### *3. Loi ELAN*

- Supprime les trois derniers alinéas de l'article L442-9.
- Désormais, la seule possibilité de remise en cause de stipulations contractuelles du cahier des charges est une modification aux conditions de l'article L442-10 qui prévoit notamment que la demande soit faite par au moins la moitié des colotis représentant les  $\frac{2}{3}$  de la superficie ou au moins les  $\frac{2}{3}$  des colotis représentant la moitié de la superficie.
- Au regard de l'opposabilité du cahier des charges, la publication n'est pas obligatoire.

## 3. Lotissement

### II. Les modifications en matière de rétractation

#### A) Le renforcement des sanctions

##### *1. Obligation nouvelle d'information*

La loi ELAN ajoute de nouvelles obligations en matière de faculté de rétractation en ajoutant deux alinéas à l'article L271-1 du CCH. En effet, les actes qui entrent dans le champ d'application de cette faculté devront mentionner de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

##### *2. Sanctions*

Amende administrative.

## 3. Lotissement

### II. Les modifications en matière de rétractation

#### B) Alignement du délai en matière de lotissement

- Alors que la loi croissance du 10 août 2015 a porté de 7 à 10 jours le délai de rétractation prévu à l'article L271-1 du CCH, elle ne l'a pas modifié en matière de lotissement.
- La loi ELAN aligne le délai en matière de lotissement sur le droit commun en le portant à 10 jours.



### 3. Copropriété

#### La consécration des parties communes spéciales

##### 1) L'appréciation des parties communes spéciales (article 6-2)

*« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. ».*

*« La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacun d'entre elles.*

*Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. ».*

## 3. Copropriété

### **La consécration des parties communes spéciales**

#### 1) L'appréciation des parties communes spéciales (article 6-2)

Modalités de gestion de ces parties communes => leur administration ne pourra résulter que de la volonté des seuls copropriétaires, à l'usage et à l'utilité desquels ces parties communes spéciales sont affectées.

## 3. Copropriété

### La consécration des parties communes spéciales

ACTE : REGLEMENT COPRO VERTIC. BATIMENT UNIQUE (100238117.ACT)

Verrouiller Historique Imprimer Personnaliser Télé@cte Dérouler Nouveautés

Rechercher dans la trame de l'acte

Trame Clausier Etude Mises à jour de bible

-- Plan de la trame --

- Il existe des PARTIES COMMUNES SPECIALES
- Il n'existe pas de PARTIES COMMUNES SPECIALES
- CARACTERISTIQUES
  - Destination
    - habitation à titre principal - possibilité exercice professions libéra
    - habitation à titre exclusif
    - exclusivement bureaux
    - usage mixte
      - Prohibition des meublés touristiques
  - Accessoires
    - présence de balcons et terrasses
    - absence de balcons et terrasses
    - présence de jardins privatifs
    - absence de jardins privatifs
    - présence de parkings et/ ou garages
    - absence de parkings et/ ou garages

REGLEMENT SIMPLIFIE

i-Not Accueil Insertion Mise en page Références Publipostage Révision

Fermer Trame Cadenas Dossier Rechercher

Actions sur document Mise en forme

des eaux et matières domestiques et, en général, les conduits, branchements, canalisations lorsqu'ils sont d'utilité commune. ¶

-- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements. ¶

¶

¶ **[Parties communes spéciales]**

¶ Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs locaux privés, sans pour autant l'être à l'usage de tous. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. ¶

¶ Il en est notamment ainsi, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative : ¶

-- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages. ¶

-- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privées. ¶

... ¶

¶ La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement des charges spéciales à chacune d'elles. ¶

¶ Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. ¶GenApi2¶

¶

## 3. Copropriété

### La consécration des parties communes spéciales

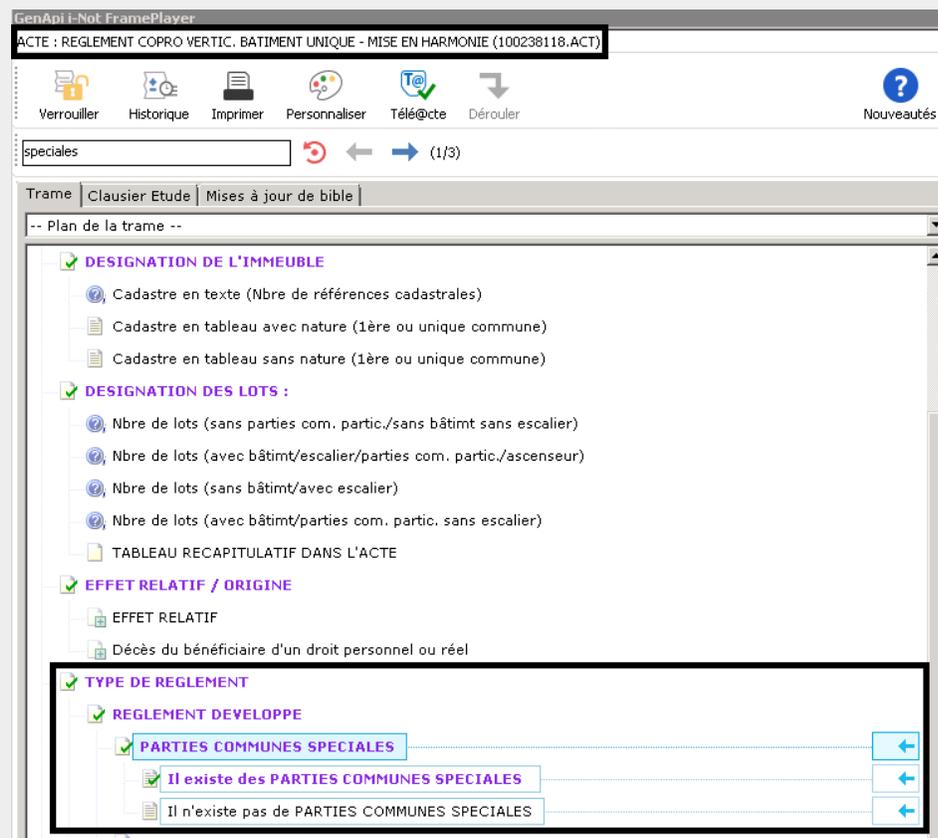
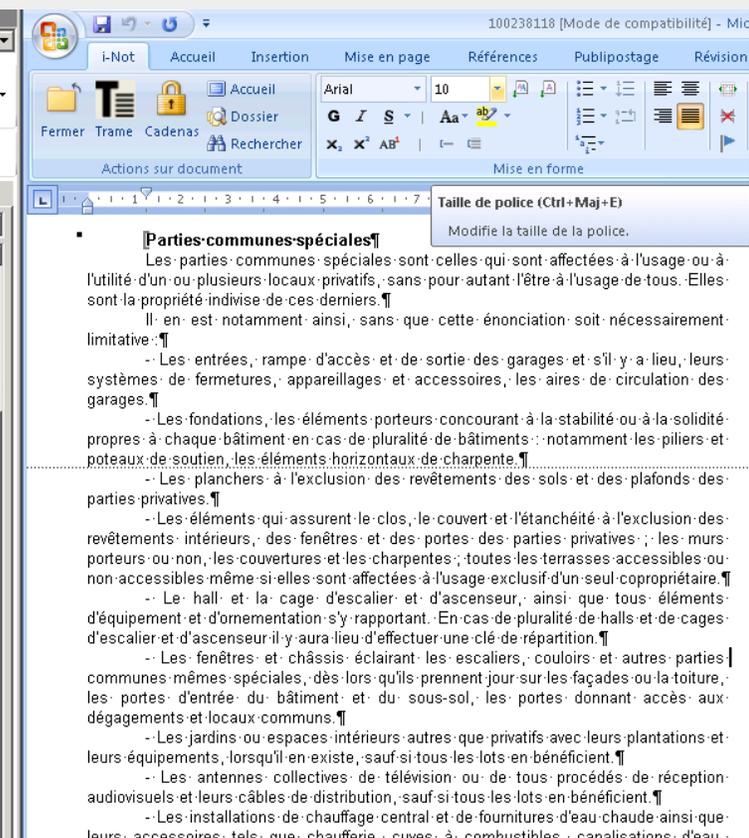
#### II) La mise à jour nécessaire des règlements de copropriété (article 6-4)

- « *L'existence des parties communes spéciales (et de celles de jouissance privative) est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.* »
- Les parties communes non-désignées dans le règlement seront présumées être des parties communes générales.

## 3. Copropriété

### La consécration des parties communes spéciales

La mise à jour nécessaire des RCP

**Parties communes spéciales**  
 Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs locaux privatifs, sans pour autant l'être à l'usage de tous. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.  
 Il en est notamment ainsi, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :  
 - Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.  
 - Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres à chaque bâtiment en cas de pluralité de bâtiments : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.  
 - Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.  
 - Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.  
 - Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition.  
 - Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.  
 - Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe, sauf si tous les lots en bénéficient.  
 - Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution, sauf si tous les lots en bénéficient.  
 - Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaudière, cuves à combustibles, canalisations d'eau.

## 3. Copropriété

### Et demain?

- Adaptation du régime applicable en fonction de la taille de la copropriété
- Valorisation du rôle du Conseil syndical

# MERCI! (ap)

