



114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

COMPTE-RENDU DES TRAVAUX
DU
114^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE



DEMAIN le territoire

CANNES | 27 au 30 mai 2018

SOMMAIRE

SEANCE SOLENNELLE D'OUVERTURE	Page 3
COMMISSION 1 Demain l'agriculture	Page 30
COMMISSION 2 Demain l'énergie	Page 58
COMMISSION 3 Demain la ville	Page 82
COMMISSION 4 Demain le financement	Page 113
CEREMONIE DE CLÔTURE	Page 136

SÉANCE SOLENNELLE D'OUVERTURE

Cannes - Lundi 28 mai 2018

INTRODUCTION D'EMMANUEL CLERGET,
PRÉSIDENT DU 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES, NOTAIRE À LA CHARITE-SUR-LOIRE.

Bonjour et bienvenue à toutes et à tous.

Je vous remercie d'avoir répondu à l'invitation de dessiner ensemble, ici à Cannes trois jours durant, le territoire de demain. Que vous veniez de France, de Florange ou de Nouméa, de Saint-Raphaël ou de Lille, de Pointe à Pitre ou de Montpon-Ménéstérol, et par-delà nos frontières, d'Algérie, du Cameroun, du Maroc ou du Vietnam, votre présence témoigne bien évidemment de votre diversité mais surtout de votre envie de prendre votre part de responsabilité dans ces débats majeurs que sont les transitions écologique et énergétique et plus généralement d'offrir aux générations qui viennent un monde qui aura su résorber toutes les fractures territoriales, sociales et culturelles.

Pour réaliser ce que d'aucuns qualifieraient au mieux de « rêve », et parce que comme le chantait John Lenon :
« Rêver seul ne reste qu'un rêve.
« Rêver ensemble devient la réalité »,

J'invite l'équipe du 114^e Congrès à me rejoindre sur scène et en premier, notre rapporteur général, Antoine Bouquemont, que je ne remercierai jamais assez pour son investissement tout au long de ces deux années,

ANTOINE BOUQUEMONT, RAPPORTEUR GÉNÉRAL DU 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES, NOTAIRE À REIMS.
Merci Emmanuel, bonjour à tous, depuis deux années je passe mes soirées et mes week-ends, avec eux, pour élaborer le rapport et les propositions. J'invite à nous rejoindre les présidents et rapporteurs des commissions :
La 1^{re} « Demain l'agriculture » : Guillaume Lorisson et Rachel Dupuis-Bernard
La 2^e « Demain l'énergie » : Antoine Gence et Eric Meiller
La 3^e « Demain la ville » : Christophe Sardot et Antoine Teitgen
La 4^e « Demain le financement » : Christophe Le Guyader et Marie-Lore Treffot

EMMANUEL CLERGET, PRÉSIDENT DU 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES
J'appelle à nos côtés Rémy Samson ; le Vice-président de ce 114^e Congrès.

RÉMY SAMSON, VICE-PRÉSIDENT DU 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES, NOTAIRE À LYON
Bonjour à tous, j'ai le plaisir de vous présenter les membres du directoire.
La partie de l'équipe qui ne sera pas sous les feux des projecteurs durant ces trois jours, mais qui a tout donné pour mettre en scène ce congrès :
Commissaire général : Fabrice Arbaud ;
Trésorière : Jeanne Bavière-Ryssen ;
Communication nationale : Frédéric Phan Thanh ;
Communication régionale : Jeanne Caspar ;
Secrétaire générale : Elisabeth Dupart-Lamblin ;
Sans oublier, Anne Henry responsable administrative et Mathilde Lemée, chargée de projets qui œuvrent actuellement en coulisses.

EMMANUEL CLERGET, PRÉSIDENT DU 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES
Et enfin, Monsieur le Professeur Hubert Bosse-Platière, rapporteur de synthèse avec qui je chemine depuis plus de 10 ans.

Allocution de **DAVID LISNARD**,

MAIRE DE CANNES- VICE-PRÉSIDENT DU DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES – VICE-PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION DES MARIÉS DE FRANCE (AMF)

Merci de ce propos introductif, mais la ville de Cannes a-t-elle le choix ? Après cette évocation du Darwiniste notarial dans le propos introductif, les territoires étant eux-mêmes en compétition, le Darwiniste territorial fait que notre petite ville a la nécessité d'être compétitive et attractive, belle et accueillante.

Alors, merci d'avoir fait le choix de Cannes.

Merci monsieur le Président du Conseil supérieur du notariat de votre confiance et de la qualité des travaux qui sont engagés.

Merci messieurs les présidents et vous me le permettez de dresser un salut particulier et amical à monsieur le président de la Chambre notarial des Alpes-Maritimes ; maître Vouillon, maîtres Vouillon se décline au pluriel d'ailleurs y compris dans cette salle.

Merci également à toute l'équipe, et je tiens à adresser un mot particulier à Elisabeth Dupart- Lamblin pour la qualité du travail, dans l'exigence réciproque et la confiance, qui a été menée pour préparer le meilleur des Congrès possible dans notre ville de Cannes.

Alors, oui vous l'avez bien exprimé, notre territoire, nos territoires sont en compétition, et les notaires sont des éléments essentiels de la chaîne de fiabilité qui doit accompagner la prise de décision en vue non seulement de la satisfaction de relations privées, sous forme de contrats, mais également de la recherche de l'intérêt général.

L'intérêt général est le haut dénominateur commun qui doit permettre de proposer de l'universalité dans le service public, le respect des principes d'égalité, de fraternité, de liberté évidemment, qui font notre devise républicaine.

Aussi, j'ai plaisir à saluer les élus présents dans la salle, parlementaires, élus communaux. Des serviteurs de l'état ; monsieur le sous-préfet, madame le garde des Sceaux, les hauts-magistrats, monsieur le procureur général, madame le procureur de la république, monsieur le président du Tribunal de grande instance, et, toutes celles et ceux qui par leur implication, confèrent une réalité concrète au service public dans le respect de la base, dans un principe d'universalité qui distingue le service public du marché, les deux devant trouver leur saine place.

Bienvenue mes chers maîtres, chers notaires, vous qui apportez de la sécurité juridique, de la fiabilité, dans les relations contractuelles, vous qui êtes des incarnations d'une chaîne de compétences territoriales au service des habitants, en partenariat avec les pouvoirs publics.

C'est bien ce terme d'incarnation physique, qui à mon avis est le point pivot autour de ce très beau thème que vous avez choisi : *Demain le territoire*. Oui, l'incarnation est essentielle à l'efficacité, et cette incarnation doit se traduire par des objectifs portés par des femmes et des hommes qui doivent être sanctionnés, récompensés, à l'égard de ces objectifs.

C'est ce que nous essayons de faire à Cannes, devenu un carrefour international au gré des décennies. Cannes est un village à l'échelle de l'humanité, mais un village mondial, non pas au sens virtuel de Marshall Mac Cluël, au sens physique du terme. Cette ville accueille les grands décideurs du monde entier ; de la création publicitaire, cinématographique, des séries télé, du luxe, de l'immobilier, du tourisme, bref, d'un certain nombre d'activités, porteuses de prospérité et de créativité. Dans les piliers de notre développement, il y a le tourisme en général, dont le tourisme d'affaires, dont vous êtes ici dans un des fleurons, il y a également l'industrie satellitaire, l'industrie nautique, la filière d'économie créative au travers de l'évènementiel international culturel, l'accueil de studios de production. Cannes investit sur l'intelligence par un centre de formation communal d'apprentis performant et un nouveau campus universitaire.

Nous privilégions le circuit court, l'agriculture locale, un modèle économique ancrée dans notre territoire. Avec 38 pêcheurs professionnels, Cannes est la plus grande prouesse de pêche du Var et des Alpes-Maritimes réunis. Nous venons d'installer 6 agriculteurs pour répondre à l'un de vos défis. C'est une production locale qui alimente les 6 000 repas servis par jour dans nos cantines scolaires.

Cannes bouge, innove. Cannes essaie de rester fidèle à ses racines tout en étant tournée vers le monde. C'est un

défi ! Cannes, c'est 1 980 hectares, c'est 75 000 habitants, c'est l'une des villes les plus contrastées de France avec un taux de pauvreté historiquement très élevé de 19,2 alors que celle de la moyenne française est de 13,8 mais également un nombre, monsieur le directeur des Finances publics, d'assujettis à l'impôt sur la fortune équivalent à Neuilly. Un revenu moyen très élevé, mais un revenu médian extrêmement faible.

Ces disparités obligent au quotidien le maire que je suis à recoudre le tissu social, à apporter de la liberté et de l'égalité d'accès au service public. Tout l'enjeu de votre débat, à mon avis, et de votre Congrès, est là.

Cannes est une ville d'immigration économique ayant accueillie l'immigration italienne, très pauvre, espagnole, polonaise, portugaise, maghrébine, cap verdienne. C'est une terre de villégiature, ayant accueilli les anglais, les russes, puis la plus grande communauté scandinave de France. C'est une ville enfin, de diaspora avec l'accueil de la plus grande communauté iranienne de France, des communautés libanaise, juive et arménienne.

Comment dès lors trouver les sources de performances dans le service public ? Prospérité, croissance, performance ne suffisent plus.

Comment apporter du sens, du sentiment d'appartenance lorsque l'on est maire d'une ville, fière d'être française, fière de ses racines provençales, fière d'être cosmopolite et ouverte sur le monde ? Il faut dépasser le débat qui pollue la vie politique actuelle, entre d'un côté ceux veulent fossiliser l'identité, - une identité fossilisée, finit en identité morte- et ceux qui veulent des êtres humains désincarnés de la mondialisation.

Aujourd'hui, ce territoire a des racines, des traditions, un héritage à transmettre. Ce territoire est tourné vers l'avenir, vers le monde. L'Autre fait partie de nous-même et nous sommes avec l'Autre. L'Autre devient cannois.

Nous sommes républicains et devons trouver les hauts dénominateurs communs. Faire en sorte que chacun, quelque soit son origine, sa condition sociale, son niveau de vie, se sente bien, se sente Cannois. Et, si possible à terme, se sente Français et porteur dépositaire des valeurs de la France : laïcité, liberté, égalité homme/femme.

C'est pourquoi, nous avons fait de l'éducation artistique et culturelle, l'élément déterminant de la politique communale. Cannes est la seule ville française 100 % éducation artistique culturelle. Chaque enfant de la maternelle jusqu'à l'enseignement supérieur - soit 17 800 enfants et étudiants - reçoit une éducation verticale classique, d'éducation aux arts, de pratique de l'art et horizontale de partage d'une émotion artistique.

Ça, c'est le haut du dénominateur commun !
Ça, c'est ce qui fait sens dans un territoire !
Notre mission, c'est de faire sens et de faire lien.
Les deux dimensions de la civilisation.

Ce territoire a également mis la lutte contre l'incivisme en objectif de mandat.

Je crois profondément au renouveau civique.

Je crois à la performance publique et au sentiment d'appartenance.

Je crois au sentiment que du bien commun qu'il faut réhabiliter, dépend du sentiment de responsabilité individuelle dans l'espace public.

Nous sommes libres donc nous sommes responsables.

Notre responsabilité individuelle est la même dans l'espace public.

Ce dénominateur commun est aussi une façon de défendre les contribuables. Cette défense est au cœur du territoire depuis 15 ans. La dette de la ville a baissé de 50 300 000 €, depuis 4 ans, sans transfert de dettes vers l'intercommunautaire, sans toucher au taux d'impôts de la commune, et sans revenir sur les abattements fiscaux. Nous pratiquons la sobriété fiscale, avons baissé les dépenses de fonctionnement.

Pendant que nous baissions la dette de 50 400 000 €, l'état voyait augmenter la sienne de 368 milliards. La ville de Cannes n'emprunte que pour investir. Nous gérons la ville comme une entreprise, à la nuance près, qu'on ne distribue pas du dividende ou plutôt que son dividende est l'intérêt général, l'éducation, le service social, la culture, la propreté, la sécurité.

Le territoire demain est sa capacité à être fidèle à ses racines, à ses traditions, pour être accueillants à ceux qui le rejoignent. Avec la conviction d'être dépositaire d'éléments de civilisation.

Votre Congrès pose la question fondamentale de l'avenir de la démocratie, qui passe par la formation du citoyen, par du service public universel et la capacité de sécuriser aussi bien l'action publique que l'action privée.

Pour être à la fois efficace et sécurisé, la notion de base est la Confiance.

Le Notariat inspire la confiance au travers des actes de vie, cession, transmission qu'il sécurise. Le notaire inspire la confiance et la confiance est à la base de l'avenir des territoires.

C'est de confiance dont ont besoin les maires de France.

C'est de confiance dont ont besoin ceux qui rendent des comptes aux habitants.

C'est de confiance dont ont besoin ceux qui permettent de développer le sentiment d'appartenance. La performance publique passe par la Confiance.

La Confiance nécessite de la liberté, de la responsabilité et de cesser de brimer ceux qui portent la transmission.

La confiance est-elle encore là avec un taux de prélèvement obligatoire, sur les propriétaires, de 68 milliard d'€ ? Lorsque l'on réforme la fiscalité, que l'on supprime à juste titre ce que l'on appelle l'impôt sur la fortune, mais que l'on laisse une fiscalité sur la fortune immobilière, quel message adresse-t-on ? Celui que l'enracinement dans le territoire par la propriété, par la transmission de valeurs, serait devenu une approche obsolète, ringarde, stigmaté du monde d'avant.

Je crois à un monde de demain de la responsabilité individuelle, de la transmission et de l'égalité d'accès et du mérite.

Je crois à un monde de demain porté par les notaires et par les maires en particulier.

Ce besoin d'enracinement est un besoin fondamental de l'homme.

Je vous ai apporté une citation de la philosophe Simone Weil, dans son ouvrage écrit en 1943, à Londres, et qui a été publié en 1949, *L'enracinement : prélude à une déclaration des devoirs envers l'être humain* : « L'enracinement est peut-être le besoin le plus important et le plus méconnu de l'âme humaine, c'est un des plus difficiles à définir. Un être humain a une racine par sa participation réelle, active, et réelle, à l'existence d'une collectivité, qui conserve vivant certains trésors du passé et certains pressentiments d'avenir. Participation naturelle c'est à dire, amener automatiquement par le lieu ou par la naissance la profession par l'entourage, chaque être humain a besoin d'avoir de multiples racines. Il a besoin de recevoir la presque totalité de sa vie morale, intellectuelle, spirituelle, par l'intermédiaire des milieux dont il fait naturellement partie. »

Ce qui signifie très simplement, que l'enracinement est le rôle que l'on se donne dans la collectivité à laquelle on adhère, à laquelle on appartient, quelque ce soit nos parcours de vie.

Nous devons faire en sorte que celui qui nous rejoint par exemple d'Afrique Sub-saharienne, se sente chez lui, et devienne en s'enracinant, en quelque sorte dépositaire de la terre qui l'accueille.

C'est bien plus subtil que les débats auxquels ont assistent aujourd'hui.

Pour y parvenir, on a besoin de sécurité juridique,

on a besoin de transmission,

on a besoin de sens,

on a besoin d'avoir des territoires incarnés.

Les maires, au nom de qui je parle en l'absence de François Baroin et en tant que modeste Vice-président de l'AMF, passionné par ce mandat incarné dont j'ai compris la force lors de la tragédie du 3 octobre 2015 ayant causé plusieurs morts, dont 6 cannois, c'est que la responsabilité du maire renvoie à des logiques d'aménagement du territoire, d'urbanisation, de résilience territoriale. Autant de sources d'avenir de la politique publique qui nécessitent de la responsabilité.

La responsabilité d'un maire est de diriger l'urbanisme, or, aujourd'hui l'on assiste à une dilution de sa responsabilité.

La responsabilité d'un maire est de lever l'impôt.

Je veux rendre des comptes à mes administrés or je déplore les 26 milliards de suppression de taxes d'habitation.

Lorsque je ne rends plus de compte sur le taux de prélèvement sur ma collectivité, je perds en performance, parce que je perds en responsabilité.

Sur taxation et surfiscalité des propriétaires désincarne le Territoire.

Je crois à un avenir fait d'économies d'échelle, de mutualisation des moyens et d'incarnation de l'action dans la responsabilité individuelle.

La responsabilité c'est la récompense et la sanction potentielle de l'efficacité, c'est l'incarnation d'un territoire, l'incarnation d'une mission auprès des familles, et donc c'est porteur d'avenir.

Le monde d'avant, le territoire d'hier, était le territoire ultra centralisé et bureaucratisé.

Le territoire de demain, est celui qui saura trouver des facteurs communs d'universalité à l'échelle de la France et au-delà, à l'échelle européenne - je suis un européen convaincu-, mais c'est un territoire où le maire, où le fait communal sera porteur d'efficacité de proximité et de sentiment d'appartenance pour incarner un avenir commun.

Le territoire de demain est un territoire où bien sûr il y aura des grands services publics. Bien évidemment avec une agriculture raisonnée et la valorisation forestière.

Comment parvenir à ce que les zones forestières qui ont un revenu à l'hectare au mètre carré très faible, soit revalorisées d'un point de vue économique et marchand ? Parce qu'elles ont une mission essentielle dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Comment faire en sorte que les maires des zones forestières ne soient plus des maires victimes de fractures territoriales mais soient des maires porteurs d'un territoire riche de par sa qualité environnementale ?

Voilà des thèmes fondamentaux de votre Congrès.

L'avenir est là. Le monde de demain, le territoire de demain porteur de sens et de liens, porteur d'efficacité et porteur d'espérance, c'est le territoire dans lequel on trouvera près de chez soi un notaire et un maire.

Merci à vous.

Allocution d'**EMMANUEL CLERGET**, PRÉSIDENT DU 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES

Monsieur le maire de Cannes,
Mesdames et messieurs les élus,
Mesdames et messieurs les hautes personnalités,
Monsieur le président de Conseil supérieur du notariat,
Mesdames et messieurs, chers confrères,

Deux ans déjà, mes chers amis du 114^e Congrès, que je vous ai invité à arpenter notre territoire pour en offrir un portrait, aussi fidèle que possible. A cette demande, déjà immense, s'ajoutait celle de penser le territoire de demain. Exercice redoutable, parce qu'il nécessitait de faire la part entre mythes et réalités d'un monde en devenir. Une nouvelle fois, je vous exprime ma gratitude.

Depuis le 5 mai dernier, nous vivons à crédit. Je n'évoque pas la dette de la France. Cela fait trois semaines que notre pays a épuisé les ressources de notre territoire, alors qu'il nous reste encore près de 8 mois à consommer pour terminer l'année civile.

Voilà posé l'enjeu de la thématique de ce congrès : Demain, le territoire.

Il s'agit bien de s'intéresser à notre territoire national, espace fini aux frontières bien établies, et sur lequel s'exerce la souveraineté de l'État français.

Un territoire national, donc, mais également un espace habité, partagé et transformé par l'homme dont la photographie, certes hâtive, permettra dans un premier temps de mesurer les actions de l'homme sur la nature. Cette étude de la France d'hier et d'aujourd'hui, poussera nécessairement notre ingéniosité à envisager dans un

deuxième temps, les nouveaux rapports à établir entre cet espace et ses occupants pour que notre société et les générations futures vivent mieux. Il s'agit de proposer à la France de demain une meilleure répartition de l'espace, à des fins bien évidemment économiques, mais surtout de meilleure cohésion sociale.

Pour appréhender au mieux notre territoire, examinons le à travers sa géographie, son organisation politique, son économie et enfin sa sociologie.

Géographiquement d'abord. La France est diverse. Des vallées verdoyantes aux vastes plaines, des littoraux ocres aux frontières montagneuses, des bourgs et villages aux métropoles en passant par les villes moyennes, la France est terre de contraste, façonnée en grande partie par l'homme. Car, si notre territoire des origines était essentiellement forestier, cette vision d'une nature sacralisée s'est effacée au profit d'une nature domptée, caractérisée par une densification plus forte de l'espace, l'accélération des défrichements, l'assèchement des zones humides.

La forêt n'a été déboisée intensivement que sous le Second Empire. Elle retrouve aujourd'hui une place prédominante en occupant 30 % de notre territoire et elle est avec la ville le type de milieu qui progresse le plus. Cette progression est à la hauteur des enjeux stratégiques qui pèsent sur la forêt : outre, ces vertus écologiques et sociales, l'exploitation et la transformation du bois sous toutes ses formes sera capitale.

Parallèlement, entre 1950 et aujourd'hui la surface agricole est passée de 35 millions d'hectares en 1950 à seulement 28 millions d'hectares en 2018. Si la promotion d'une agriculture productiviste au lendemain de la seconde guerre mondiale a permis à la France de conquérir son indépendance alimentaire, elle a eu pour conséquence le démantèlement du système de polyculture-élevage et la spécialisation des exploitations dans une ou deux productions principales. Ces choix ont conduit à une augmentation de la taille des parcelles et, en partie, à une homogénéisation des paysages.

La géographie d'un pays n'est pas uniquement affaire de lieux de production. C'est aussi, l'environnement dans lequel vivent les hommes. En moins de 40 ans celui-ci a été profondément bouleversé. D'un côté, un phénomène de métropolisation qui s'est accentué, de l'autre une dévitalisation des villes moyennes et des territoires ruraux. Entre 1975 et 2007, 20 % des aires urbaines ont perdu des habitants, essentiellement dans le quart nord-est du pays, l'Auvergne, la Lorraine et le Centre.

Politiquement ensuite. Comme le relevait Fernand Braudel, « la France aura vécu sans fin, elle vit encore, entre le pluriel et le singulier : son pluriel, sa diversité vivace comme le chiendent ; son singulier, sa tendance à l'unité ».

Cette unité, elle la tient du rôle fort tenu par l'État depuis la Révolution. L'Etat-Nation devait imposer l'égalité des territoires et par là même l'égalité des citoyens. Cette égalité s'est manifestée diversement. D'abord, par la déconcentration des services de l'État : fonction préfectorale, services départementaux de l'équipement, du travail et de l'agriculture. Ensuite, par la péréquation dont le principe est sanctuarisé par notre Constitution. Enfin, et peut-être essentiellement cette égalité a été assurée à travers les monopoles nationaux de service public que sont EDF, la SNCF et la Poste.

Cette égalité des territoires est aujourd'hui menacée. Elle est menacée dans sa dimension économique et sociale par l'évidente disparité entre les territoires du fait de l'industrialisation, de l'urbanisation puis de la métropolisation qui se traduit par une concentration des facteurs de production et des richesses dans les grandes villes. Elle est menacée par l'effacement des monopoles publics : postal, ferroviaire et communication. Elle est enfin menacée par le risque de voir certaines régions contester cette idée même d'égalité des territoires au nom d'une économie libéralisée.

Économiquement, notre territoire porte les stigmates de notre modèle. Guy Debord dans « La société du spectacle », affirmait que la production capitaliste avait unifié l'espace dans un processus extensif et intensif de banalisation. Cela est vrai des paysages agricoles mais aussi des espaces commerciaux. Les commerces se sont déplacés du centre de la ville en périphérie. En 2012, 62 % du chiffre d'affaire du commerce se réalisait en périphérie. Le parc des surfaces commerciales a progressé de manière significative entre 1992 et 2007. Passant de 48 à 77 millions de m², il a remodelé le paysage urbain.

En terme énergétique notre modèle économique repose sur la préférence pour le nucléaire. La France dispose du plus important parc nucléaire du monde en proportion de sa population. Le nucléaire fournit près de 78 % de l'électricité en France contre 23 % en Allemagne.

Sociologiquement enfin, tous ces choix ont contribué à modifier le portrait de la France. En en retenant les principaux traits nous pouvons identifier les causes potentielles de l'instabilité sociale de notre pays.

Nous devons le paysage français aux paysans.

Pierre Miquel disait d'eux qu'on leur devait « bocages et champs à lanières, routes sinueuses et ponts à dos d'âne sur les rivières, marécages asséchés et forêts aménagées, essartages patients dans les grands bois, emblavures sur les plateaux de Lœss, près d'embouche sur les terres grasses, vignes en terrasses sur les coteaux. » Ils sont séculairement les gardiens de cette terre incomparable. Que reste-t-il de ce monde paysan et de son identité aujourd'hui ?

Les 2 millions d'exploitations agricoles en 1960, sont passées à moins de 450 000 aujourd'hui. Le niveau d'endettement moyen des exploitations est très élevé, la moitié des agriculteurs a plus de 55 ans et près d'un agriculteur sur cinq ne trouve pas de repreneur. A cet effondrement du nombre d'agriculteurs s'ajoute la défiance des consommateurs qui voudraient une généralisation du passage à une agriculture biologique. Or, si effectivement aujourd'hui un agriculteur français nourrit 70 personnes contre 7 en 1955, il n'est pas certain que l'agriculture biologique parvienne à alimenter toute la population française. Georges Pompidou en 1971 nous avertissait en affirmant qu'une nature abandonnée par le paysan, même si elle est entretenue, devient une nature artificielle, une nature funèbre. Cette fin des paysans s'est faite au profit de l'urbanité mais une urbanité fracturée.

Cette fracture a été notamment théorisée par le géographe Christophe Guilluy dans «La France périphérique ». Il en ressort que la véritable fracture n'oppose pas les urbains aux ruraux mais les territoires les plus dynamiques à la France des fragilités sociales. Cette dernière comprendrait les agglomérations les plus modestes, certaines banlieues, le réseau des villes petites et moyennes mais également l'ensemble des espaces ruraux.

Cette vision partielle, voire partiale, de notre territoire, permet cependant d'identifier les principaux défis à relever pour construire le territoire de demain. Ce territoire, que voulons-nous en faire ? Comment le voulons-nous ? Nous le voulons, adapté aux nouveaux modèles économiques, sans pour autant renier les valeurs qui sont les nôtres.

Ainsi, la construction du territoire de demain doit-elle se faire en réussissant l'alliance entre la France des territoires adaptés aux nouveaux modèles économiques et la France d'un territoire fidèle aux valeurs universelles.

Parce que les français sont devenus plus mobiles, plus tertiaires et plus citadins, il nous faut répondre à ces deux questions : quelle économie pour accompagner l'essor de nos villes de demain et quelle économie pour préserver les autres espaces ?

Penser le modèle économique de la ville de 2050 c'est avoir en tête que 80 % de la population y vivra et qu'en 2017 les villes sont déjà la cause de 75 % de l'effet de serre total et qu'elles consomment 75 % de l'énergie produite.

La ville d'aujourd'hui n'est donc pas compatible dans son fonctionnement avec les ressources de la terre ; cela nous oblige à concevoir des villes économes en énergie mais également elles-mêmes productrices d'énergie. La quête d'une sobriété énergétique passe par les progrès réalisés dans le domaine des isolants et notamment l'utilisation du bois. C'est également limiter les déplacements du logement vers le travail et les commerces. Nous vivons dans des espaces urbains, non plus monofonctionnels comme aujourd'hui, mais multifonctionnels. Déjà, le travail à distance se développe mais également le coworking. L'immobilier doit s'adapter en multipliant ses usages.

Proximité et mixité caractériseront la ville de demain.

Quant au modèle des zones commerciales, il pourrait connaître sous les effets conjugués d'un désamour des consommateurs et d'un réveil des collectivités une fin, à tout le moins un arrêt.

Actuellement, la ville est dépendante à 100 % de l'énergie qui arrive par des réseaux. Cette situation devrait changer avec le développement des énergies renouvelables et notamment, pour la ville, l'énergie photovoltaïque et le biogaz issu de la méthanisation des déchets, modèle parfait d'économie circulaire.

Rapprocher le travail et les commerces du logement, produire de l'énergie sur place, et enfin, ce qui relevait encore d'un idéal « bobo » voici quelques années, produire en ville ou en périphérie une quantité significative de denrées alimentaires. Nombreuses sont les métropoles qui redécouvrent les zones maraîchères et les jardins ouvriers.

L'agriculture gagne l'intérieur des villes et toutes sortes d'espaces sont conquis : terrasses, rez-de-jardin, parking et plus massivement le modèle des fermes verticales développé aujourd'hui par les géants de l'industrie asiatique inspirent nos édiles, à Paris, avec Cultivate, la plus grande ferme urbaine d'Europe, à Lyon, avec la ferme Refarmers.

Quant à l'industrie, toujours localisée à la périphérie des grandes métropoles, elle pourrait s'orienter vers le modèle de l'économie de la fonctionnalité. Il s'agit, pour l'industriel, de vendre, non pas l'objet, mais l'usage. C'est notamment le cas de Michelin qui est passé pour ses pneus poids lourds de haute technologie, de la vente de l'objet pneu à celle des kilomètres parcourus.

Au-delà des villes, le salut des autres espaces reposera, pour les littoraux sur la pérennité des phénomènes d'héliotropisme et d'haliotropisme qui nécessitent uniquement que les eaux ne se retirent pas et que le soleil continue à briller... et pour l'espace rural sur un nouveau modèle agricole tant les deux sont intimement liés.

Alors quelle agriculture pour demain ? Le dernier salon international de l'agriculture a permis à la société de prendre la mesure de l'inquiétude du monde agricole, sommé de se réinventer. Cette métamorphose s'accomplira autour de trois axes : le numérique, le commerce et l'écologie. Les deux derniers impacteront inévitablement le territoire vu comme lieu de production. En privilégiant la qualité des produits, une agriculture labellisée et en s'orientant vers des circuits courts, l'identification de l'agriculteur à un territoire, un terroir, est renforcée.

Mais cela nécessite que le consommateur paie le juste prix. La révolution est aussi du côté du consommateur. Parce que plus personne n'accepte aujourd'hui que l'agriculture ait des effets néfastes sur les sols et les eaux, les agriculteurs doivent adopter de nouvelles pratiques. Nous en voyons déjà les effets : plus de 700 000 km de haies ont été replantées. La bioéconomie qui regroupe des domaines aussi vastes que l'agriculture, la forêt, la valorisation des déchets organiques, la production d'énergie ou de biomatériaux, offre également des opportunités aux exploitations agricoles et forestières.

Ces nouvelles méthodes ont pour effet de recréer des paysages variés et de favoriser le tourisme vert, autre source de revenus pour les agriculteurs. Tous les services rendus aux paysages et à la collectivité posent la question de la reconnaissance de leur rémunération.

Dans leur ouvrage « Au bonheur des campagnes », Bertrand Hervieu et Jean Viard démontrent ainsi que la campagne devient paysage, que le spectacle, c'est à dire le droit de la contempler, prime sur la production et qu'il revient aux agriculteurs eux-mêmes d'entrer dans le paysage pour rester paysans. Il est à cet égard révélateur de voir ressurgir avec force ce terme de « paysan » si dévalorisé hier encore. Ces mutations ne doivent pas faire oublier l'objectif premier de l'agriculture : nourrir les hommes. Dès lors, l'agriculture dite « conventionnelle » ne doit pas être stigmatisée. Il s'agit au contraire de concilier et mobiliser toutes les agricultures.

Ces défis locaux que nous venons d'évoquer, pour essentiels qu'ils soient, ne doivent pas nous faire oublier que la France s'est conçue et se conçoit toujours comme une et indivisible. Elle s'est toujours attachée à défendre des valeurs fondamentales. Ces valeurs, vous les connaissez : Liberté égalité fraternité.

Alors, en ce début de siècle, quelles valeurs la France entend-elle défendre ?

Deux enjeux majeurs s'imposent à nos sociétés : les migrations et le réchauffement climatique.

Francs, Wisigoths ou Alamans durent quitter leurs terres dans l'espoir d'un avenir meilleur. Il en est de même de tous les persécutés d'Europe qui s'embarquèrent pour le nouveau Monde. L'histoire du monde ne peut être comprise sans l'histoire des migrations. Pour autant le phénomène migratoire prend aujourd'hui une ampleur considérable. Les causes en sont connues : économiques, guerres, et demain climatiques.

Ces migrations nous interrogent : Doit-on rester fidèle à notre idéal républicain bâti sur la fraternité et demeurer une terre d'accueil ou au contraire fermer nos frontières pour conserver notre culture ? L'enjeu est de taille, notre territoire, est-il en mesure d'accueillir ces hommes et ces femmes en quête de paix et prospérité ? Une certitude, l'ampleur du phénomène migratoire dépasse la compétence du seul Etat-Nation et de notre territoire. Il oblige un règlement à un échelon supérieur, européen ou mondial.

Quant au réchauffement climatique, il redonne à la France depuis quelques années l'occasion de prendre la tête d'une lutte mondiale et de porter une nouvelle valeur universelle : l'environnement. De « La maison brûle et nous regardons ailleurs » de Jacques Chirac, à « Make our planet great again » d'Emmanuel Macron, en passant par la COP 21 de 2015, la France milite nettement pour un changement de paradigme.

Nos civilisations ont été fondées sur la domination de la nature par l'homme. La conférence de Paris sur le climat, la volonté d'inscrire dans l'article 34 de la Constitution la lutte contre le changement climatique témoignent du désir de passer d'une vision de domination à celle d'un cheminement main dans la main de l'homme et de la nature. Constitutionnaliser la qualité de l'environnement, c'est renforcer la base juridique pour mettre en place sa gestion globale et efficace, transcendant les limites administratives et celles de la propriété publique ou privée.

C'est tout simplement concevoir notre territoire comme un bien commun.

Antoine, cette vision de notre territoire de demain, il t'appartenait de lui donner un corps juridique. C'est ce que tu as réussi en assurant la cohérence du rapport et des propositions qui seront débattues. Avec beaucoup de bonheur, je te laisse la parole.

Allocution d'ANTOINE BOUQUEMONT,
RAPPORTEUR GENERAL DU 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES

Mesdames et messieurs les hautes Personnalités, mes chers confrères, mesdames et messieurs, chers amis,

Le thème conçu par notre président Emmanuel Clerget est universel. Il nous concerne tous, quel que soit notre propre territoire. Il nous concerne à double titre : en qualité de juriste, mais également, en qualité de citoyens. Il nous rattache au réel et éveille nos consciences, à l'heure où notre environnement numérique envahit, toujours davantage nos vies.

En 2004, Edgar Morin écrivait, en point d'orgue de sa grande œuvre : « A force de sacrifier l'essentiel pour l'urgence, on finit par oublier l'urgence de l'essentiel. » L'essentiel, ce sont précisément les valeurs fondamentales qui transcendent nos travaux, à l'étude desquels notre congrès vous convie, trois jours durant. L'urgence, c'est la protection de l'environnement, la cohésion des territoires et la solidarité entre leurs habitants. Nous assistons depuis quelques années à une prise de conscience collective, qui s'amplifie, de la nécessité de changer nos modes de vie et nos façons de consommer.

D'abord, notre façon individuelle de consommer les choses du quotidien. Nous les souhaitons plus durables, respectueuses de l'environnement, dans leur conception et leur évolution. C'est le cas de notre alimentation, de nos installations d'énergie et de nos logements.

Ensuite, notre façon collective de consommer l'espace, qu'il soit agricole, forestier ou urbain. La préservation de nos terres, et, son corollaire, la densification urbaine, constituent sans aucun doute les plus grands défis à relever, demain.

Enfin, la construction d'un territoire harmonieux ne se conçoit que dans le respect des altérités de chacun.

Il nécessite également un projet de société global. Il convient d'instaurer un dialogue permanent entre la ville et la campagne, qui ont besoin l'une de l'autre et ne constituent, finalement, que les deux faces d'une même médaille. « Transformer nos vies et nos modes d'organisation. Telle est la nature de notre avenir. ». Telle est l'ambition de nos propositions.

A la veille d'une nouvelle loi foncière agricole, Guillaume Lorisson et Rachel Dupuis-Bernard vous présenteront cet après-midi, cinq propositions réformant en profondeur notre droit rural. La plupart des outils qui régissent actuellement la matière ont été élaborés au lendemain de la seconde guerre mondiale, autour du modèle de l'agriculture familiale. Cette politique, fondée sur une multitude de petites exploitations, a permis d'assurer notre indépendance alimentaire. S'il convient toujours de nourrir les hommes en quantité suffisante, les enjeux de l'agriculture ont considérablement évolué. Outre la nécessité d'assurer la pérennité de leurs exploitations, nos agriculteurs ont désormais les nobles tâches de participer à la transition énergétique, de faire vivre les territoires ruraux, sans oublier de protéger la biodiversité.

La réforme que nous vous proposons s'articule autour de trois axes :

- l'activité agricole ;
- le modèle d'exploitation ;
- et la régulation de l'accès à la terre.

Concernant l'activité, la mission économique de production alimentaire ne permet plus à l'ensemble de nos agriculteurs de vivre décemment. Pour cette raison, nous vous proposerons de faire évoluer la définition de l'activité agricole, afin d'y inclure les nouvelles missions sociales et environnementales des exploitants.

Au fond, il s'agit simplement de permettre à ceux qui nous nourrissent, d'adapter leurs entreprises aux défis qu'ils sont sommés de relever, sans risquer la remise en cause de leur statut. Notamment en produisant de l'énergie renouvelable et en développant le tourisme rural. Nous vous inviterons ensuite à réfléchir à de nouveaux modèles d'exploitation.

Vous aurez d'abord à vous prononcer sur l'opportunité d'offrir à nos agriculteurs, la faculté de recourir plus largement à des capitaux extérieurs pour le portage du foncier.

Le modèle familial a atteint ses limites. La plupart des exploitants n'ont plus la capacité financière d'investir à la fois dans les terres et dans leurs outils de production. C'est pourquoi nous proposerons de moderniser le GFA et le droit de préemption du preneur.

Dans un souci d'équilibre entre l'intérêt général et les intérêts privés, les mesures proposées seront conditionnées à la préservation de l'usage agricole des terres à long terme. Notre réflexion se poursuivra avec la suppression du principe d'incessibilité des baux ruraux.

Le statut du fermage constitue, encore aujourd'hui, le cadre juridique par excellence, permettant aux agriculteurs d'accéder à l'usage de la terre. 75 % de la surface agricole est exploitée en vertu d'un bail rural. Si le statut a légèrement évolué, avec la création du bail cessible hors cadre familial en 2006, le principe d'incessibilité des baux est devenu anachronique. D'abord, parce que les baux se cèdent, avec la complaisance des bailleurs, par le versement de pas-de-porte pourtant illicites. Ensuite, parce que plus du tiers des nouvelles installations s'effectuent désormais hors du cadre familial. Enfin et surtout, parce que le développement de l'entreprise agricole exige qu'elle regroupe tous les actifs, corporels et incorporels, et notamment le titre juridique permettant aux agriculteurs d'exploiter, à savoir, le droit au bail lui-même.

Pour clore l'après-midi, nous vous proposerons de réfléchir à la transformation des modes de régulation de l'accès aux terres agricoles. Le droit d'exploiter est actuellement assuré par le contrôle des structures. Cette législation, basée uniquement sur des critères de compétence et de superficie, est décorrélée des enjeux actuels liés à transition agroécologique.

Quant aux SAFER... Malgré l'augmentation considérable de leurs missions, elles préemptent peu, redistribuent peu la terre, mais en règle de plus en plus l'usage, en insérant systématiquement un cahier des charges dans les mutations immobilières qu'elles contrôlent. C'est pourquoi, nous proposerons de fusionner ces deux structures au sein d'un établissement unique, chargé de veiller à la fois à l'appropriation et à l'usage des terres.

Car si les modes actuels de régulation ne sont plus adaptés, il est un fait certain : la terre est une chose bien trop fondamentale pour être abandonnée aux seules forces du marché.

Aux termes de cette première demi-journée, nous n'aurons pas simplement débattu de l'évolution de textes de lois, mais bel et bien de l'avenir de l'agriculture. Et, nous nous réjouissons de pouvoir échanger avec vous et les principaux acteurs du monde agricole, dont je salue la présence.

Les défis à relever en matière de transition énergétique sont également immenses.

Nous avons la chance de profiter, partout sur notre territoire, d'une forêt remarquable, par son étendue et sa biodiversité. Mais, cette forêt est morcelée, ce qui entraîne une sous-exploitation des bois. Nous bénéficions également, grâce à notre situation géographique privilégiée, de sources d'énergies renouvelables inépuisables, telles que l'eau, le soleil et le vent. Mais, nous déjà accumulés un retard considérable par rapport à certains de nos voisins européens.

Si la volonté politique d'améliorer la gestion durable de la forêt et de développer les énergies renouvelables est incontestable, les outils juridiques actuels sont insuffisants, lorsqu'ils ne sont pas inefficaces.

Les cinq propositions qui vous seront présentées mardi par Antoine Gence et Éric Meiller poursuivent un double objectif : améliorer durablement l'exploitation de nos bois et forêts, et accélérer la transition énergétique. La première mesure concernant la forêt vise à simplifier le regroupement des petites parcelles, et à confier cette politique à un organisme unique. D'abord, en fusionnant les différents droits de priorité forestiers. Ensuite, en permettant aux propriétaires de petites parcelles de bois, ne souhaitant ni les gérer, ni les conserver, de s'en séparer. Enfin, en facilitant la mise en œuvre de la procédure des biens sans maître.

La refonte de l'usufruit des bois et forêt participe également à l'amélioration de la gestion durable. Les articles du Code civil régissant la matière n'ont pas été modifiés depuis 1804, alors que les méthodes de sylviculture ont beaucoup changé. Les charges liées à l'entretien de la forêt se sont considérablement accrues, sans que le législateur ne détermine à qui elles incombent. Une refonte des textes permettra de pallier ces carences.

Enfin, il n'existe aujourd'hui qu'un mode d'exploitation possible pour les bois et forêts : le faire valoir direct. Or, la gestion durable est une obligation qui s'impose à tous les propriétaires forestiers et tous n'ont une âme de sylviculteur. Les propriétaires privés peuvent bien entendu se faire assister par un expert forestier. Mais ils restent responsables des décisions de gestion. La mise en place d'un bail forestier permettra d'améliorer l'exploitation des forêts, en transférant notamment l'obligation de gestion durable au preneur.

La transition énergétique est devenue l'affaire de tous : professionnels et particuliers. Son développement passe, selon nous, par la mise en place de garanties fortes lors de l'installation d'énergies renouvelables. Ainsi, la création d'un fonds de garantie, destiné au démantèlement des grandes éoliennes en fin de vie, est de nature à lever certains freins liés aux réticences des propriétaires et du voisinage. La création d'un contrat d'ordre public d'installation d'énergie renouvelable pour les particuliers est également indispensable. L'accélération de la transition énergétique domestique nécessite un cadre sécurisé, comprenant notamment une garantie de production minimale.

Cette mutation nécessite également une diminution importante de notre consommation énergétique. A l'avenir, nos cités devront être économes. Mais, les enjeux de la ville de demain ne se limitent pas à la sobriété énergétique. Partout, il est question de villes intelligentes, de villes durables et de villes vertes. Des projets innovants voient le jour aux quatre coins de notre territoire. La construction d'immeubles évolutifs, la surélévation des bâtiments et la végétalisation font désormais partie de notre quotidien.

Et tous ces phénomènes s'accroissent. Ils emportent avec eux une multitude de défis juridiques à relever.

Mardi après-midi, Christophe Sardot et Antoine Teitgen vous inviteront à bâtir la ville de demain, à travers cinq propositions. Deux d'entre elles concernent la transition écologique. En premier lieu, l'agriculture urbaine. Il ne s'agit pas d'un simple phénomène de mode.

Les pratiques culturelles innovantes permettent de produire des aliments en quantité étonnante. L'application impérative du statut du fermage freine néanmoins son développement. Nous vous proposerons donc d'y déroger pour les conventions portant sur les immeubles situés en zone urbaine.

La rénovation énergétique des bâtiments est également un objectif majeur. Jugée très efficace, l'isolation des bâtiments par l'extérieur est parfois délicate à réaliser, lorsque le bâtiment est édifié en limite de propriété. L'accord du propriétaire voisin est en effet indispensable pour réaliser les travaux. La création d'une servitude légale d'isolation par l'extérieur constitue selon nous, une solution équilibrée au regard des enjeux. Elle sera soumise à votre appréciation.

Deux mesures concernant la densification vous seront également exposées.

Dans un premier temps, nous vous soumettrons une proposition permettant de libérer des terrains à bâtir, en clarifiant les règles de caducité des cahiers des charges dans les lotissements.

Ensuite, nous vous proposerons d'améliorer la prévention des recours contre les autorisations d'urbanisme. Le projet de loi ELAN prône un raccourcissement salutaire du temps judiciaire. Mais, il passe curieusement sous silence, notamment le fait qu'une demande d'aide juridictionnelle interrompe le délai de recours, sans que l'auteur ni le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme n'en soit informé. Nous vous proposerons d'amender ce texte.

Les documents de planification doivent se mettre à l'heure des nouvelles technologies. C'est pourquoi, nous vous inviterons, en fin d'après-midi, à promouvoir l'urbanisme tridimensionnel. Toutes les mutations que nous venons d'évoquer dans les trois premières commissions doivent être financées. Qu'il s'agisse d'aides financières ou de fiscalité, les politiques publiques influencent nos comportements et façonnent nos territoires depuis des décennies. Ainsi, la politique agricole commune a d'abord favorisé l'augmentation des terres arables au détriment des haies et des mares. Aujourd'hui les aides européennes favorisent au contraire les méthodes culturelles permettant de restaurer la biodiversité.

L'augmentation de la surface de la forêt et le développement de sa gestion durable sont en grande partie dus au régime fiscal de faveur « Monichon ». Le développement des énergies renouvelables est soutenu par les obligations d'achat imposées à EDF et les compléments de rémunération versés aux producteurs d'électricité verte. La construction de logements neufs bénéficie quant à elle de dispositifs de défiscalisation qui se succèdent depuis plus de vingt ans. Mais de nombreux régimes sont inadaptés, trop complexes ou inefficaces.

Mercredi matin, Christophe Le Guyader et Marie-Lore Treffot vous soumettront cinq propositions, permettant à la fois d'améliorer des dispositifs existants en matière agricole, et d'instaurer des dispositifs innovants en faveur de la transition écologique.

Trois propositions concerneront l'agriculture, de la naissance de l'exploitation à sa transmission. L'objectif de la première mesure est l'aménagement de la fiscalité des pas de porte en agriculture. La somme versée à ce titre lors de la conclusion d'un bail cessible hors cadre familial constitue un supplément de loyer, imposable en totalité l'année de son encaissement. Cette solution est un frein au développement des baux cessibles, dont la généralisation sera d'ailleurs proposée par la première commission.

Nous souhaitons que le bailleur ait la possibilité d'étaler cette imposition pendant toute la durée du bail initial. Le pas de porte doit par ailleurs être qualifié d'indemnité de dépréciation non imposable, lorsque le bail est soumis à des conditions permettant de préserver l'usage agricole des terres à long terme.

Nous soumettrons ensuite à vos votes, la création d'une réserve faiblement imposée pour les entreprises agricoles soumises à l'impôt sur le revenu.

Pour parachever ce volet agricole, nous vous proposerons d'aligner l'exonération des baux ruraux à long terme sur celle de la loi Dutreil, et d'instaurer une exonération totale de droits de mutation à titre gratuit pour le portage vertueux en agriculture.

Dans le cadre de la transition écologique, nous débattons, mardi après-midi de la création d'une servitude légale d'isolation par l'extérieur. Pour favoriser encore davantage la rénovation énergétique, nous mettrons aux voix

l'instauration d'un crédit d'impôt conséquent, conditionné à une rénovation thermique globale, réalisée dans les deux ans de l'acquisition d'un logement.

Enfin, nous vous proposerons de promouvoir l'obligation réelle environnementale grâce à un régime fiscal de faveur, afin d'encourager la protection de la biodiversité.

Quatre commissions. Vingt propositions. Un défi : bâtir ensemble le territoire de demain.

Mon cher Emmanuel, ce fut un véritable honneur de travailler à tes côtés pendant deux ans. Car à l'image du thème que tu as choisi, tu véhicules des valeurs essentielles. Ce sont des hommes et des femmes tels que toi qui permettent au monde d'être meilleur.

Florence, Victoire, Mahaut et toi avez été mes quatre piliers durant ces deux années.

Hubert, ton charisme a éclairé nos travaux.

Quant à vous, mes chers rapporteurs, vous avez effectué un travail formidable avec l'abnégation et le courage que requiert un Congrès. Je suis fier de vous.

Au commencement de l'aventure, l'équipe du 114^e Congrès des notaires de France ne savait pas que c'était impossible. Alors, elle l'a fait !

Merci.

Allocution d'**ERIC LOMBARD**,
DIRECTEUR GENERAL DU GROUPE CAISSE DES DEPÔTS

Mesdames et messieurs les parlementaires et les élus, monsieur le député, monsieur le premier président, monsieur le procureur général, monsieur le maire ; cher David Lisnard, monsieur le président du Conseil supérieur du notariat ; cher Didier Coiffard, monsieur le président du congrès, mesdames, messieurs chers amis,

Ce n'est que la deuxième fois, qu'un directeur général de la Caisse des Dépôts, se rend à un congrès des notaires. J'aimerais vous signaler d'une part, que c'est un appel à être réinvité, nous en reparlerons, mais surtout que ce rythme ne rend pas compte de la grande proximité entre les notaires et la Caisse des Dépôts, dont je vais vous dire un mot.

Je suis particulièrement heureux d'être avec vous aujourd'hui à Cannes, et merci encore cher Didier Coiffard, de m'avoir convié pour ce qui est clairement un des temps forts de votre profession. J'y vois la preuve de la confiance mutuelle que nous nous accordons et du partenariat qui dure depuis le début du 19^e siècle.

Ce partenariat est basé sur notre mission de banquier du service public de la justice. Je tenais à être parmi vous ce matin dans une semaine qui est importante aussi pour la Caisse des Dépôts. Cela me permet de rappeler, combien la Caisse des Dépôts est aussi au cœur du développement des territoires. Je souhaite vous présenter un projet d'envergure en faveur du développement local qui sera annoncé mercredi et dans lequel le notariat tient une place tout à fait particulière.

Quelques mots pour rappeler le rôle de la Caisse des Dépôts qui n'est pas toujours bien connue. C'est un modèle très particulier. François Mitterrand le résumait en 1991, pour le 175^e anniversaire de la Caisse qui a été créée en 1816 : La Caisse des Dépôts est le plus grand volume d'épargne, sur le plus long terme et pour le plus grand nombre. C'est un bon résumé.

Tout d'abord, la Caisse des Dépôts n'a pas d'actionnaire. Nous sommes une institution publique mais nous gérons de l'argent privé. Il n'y a pas de dépenses publiques générées par la Caisse des Dépôts, monsieur le maire, nous gérons de l'argent privé uniquement à des fins d'intérêt général. Cette épargne des Français permet d'exercer des missions d'intérêt général fixées par le Code monétaire et financier, et notamment d'accompagner les politiques publiques de l'Etat et des collectivités locales.

Cette mission se développe autour de 5 grands métiers - j'ai souhaité simplifier l'organisation de la Caisse pour la rendre plus lisible- qui génèrent des résultats permettant de financer nos actions et de contribuer au budget

de l'Etat. En 2017, notre contribution totale au budget de l'Etat a représenté 1,9 milliards d'€.

Quand j'étais chef d'une entreprise privée, je considérais qu'il était l'un des rôles de l'entreprise que de payer l'impôt. C'est encore plus vrai lorsqu'il s'agit d'institution publique.

Comment jouons-nous notre rôle d'investisseur de long terme en faveur du développement économique du pays ? Nous exerçons 5 grands métiers : d'abord un métier de gestionnaire d'actif, c'est le rôle d'investisseur institutionnel de la Caisse, bien connu, qui assure la solidité à la fois de notre modèle mais aussi la stabilité de la place, et nous gérons à ce titre 150 milliards d'€.

Ensuite, nous avons hérité au fil de l'histoire de grandes participations qui représentent 26 milliards d'€ d'investissement, dans des sociétés bien connues, cotées en bourse pour de nombreux d'entre elles, comme CNP Assurances, ICAD dans l'immobilier, la Compagnie des Alpes dans le domaine du tourisme. Ce sont des participations envisagées avec une vision de long terme. Nous n'avons pas l'ambition de céder les fonds à qui que ce soit. Si l'accompagnement de ces sociétés nécessite d'ouvrir leur capital, nous accompagnerons ce développement.

Nous sommes aussi, et c'est moins connu, un grand gestionnaire de régime de retraites. Nous gérons la retraite d'un Français sur cinq et un acteur de la formation professionnelle. Le gouvernement souhaite confier à La Caisse des Dépôts la gestion du nouveau congé personnel de formation prévu par une loi proposée en ce moment au Parlement.

Nous sommes évidemment présents au travers de notre filiale BPI France ; financeur des entreprises, et puis enfin, cinquième métier, la lutte contre les fractures territoriales pour l'égalité entre les territoires.

La Caisse des Dépôts finance depuis sa création les projets du secteur public local, et j'ai choisi de faire de cette lutte contre les fractures territoriales, un des thèmes très importants, de développement de la maison.

Il faut effectivement que nous soyons plus efficaces au profit des territoires et des projets qui sont portés par des élus tels que vous monsieur le maire. C'est cette mission que nous appelons la *Banque des territoires* et qui est en fait une nouvelle marque de la Caisse des dépôts. Une marque à l'intérieur de l'établissement public Caisse des Dépôts annoncée mercredi en présence du Premier ministre ; Edouard Philippe, du ministre de l'Economie et des finances ; Bruno Le Maire, et du ministre de la Cohésion des territoires ; Jacques Mézard.

La *Banque des territoires*, proposera la palette de notre offre, au travers de nos directions régionales, dont le rôle va être accru et donc les délégations seront augmentées, et au travers en parallèle, d'une plateforme numérique repensée, car je suis profondément convaincu, dans la période moderne, l'humain et le numérique doivent s'allier pour travailler ensemble et donner un meilleur service à nos clients.

La force de frappe annuelle de la Caisse des Dépôts, ce sont 20 milliards d'€ par an, que nous pouvons investir en prêt ou en capital, pour accompagner les acteurs des territoires.

Qui sont nos clients ? Ce sont les collectivités locales et tous les acteurs du secteur public local, dont nous finançons les projets d'infrastructure, de mobilité, de tourisme, de transition énergétique, ou de revitalisation des centres ville.

Nous avons signé à l'instant, monsieur le maire, monsieur le président, un contrat de prêt pour soutenir des projets structurants de Cannes, ville très dynamique, que vous dirigez. L'accord signé ce matin, porte sur la rénovation du centre-ville et la protection du littoral. J'ai bien noté l'attention que les notaires portent sur les sujets de protection de la planète. Vous avez raison, c'est évidemment essentiel. Cette signature ce matin avec la ville de Cannes est illustratrice de ce que nous voulons faire avec les collectivités de toutes tailles, en étant partenaire de référence, en capacité de répondre aux enjeux de la ville de demain.

Nos autres clients sont les organismes de logement social, dont vous savez qu'en France, ils permettent de loger 17% de la population. Nous soutenons la production, la rénovation, de logements sociaux, le financement des bailleurs. Notre action se renforce puisque la loi ELAN à déjà été évoquée ce matin, et je suis sûr qu'elle sera évoquée à nombreuses reprises pendant votre Congrès. Cette loi bouleverse le secteur du logement social, et

pour soutenir cette transition traversée par le mouvement du logement social, nous avons mis en place un plan, établi avec le gouvernement, de 10 milliards d'euros ; 9 milliards d'euros de financement et 1 milliard d'euros de fonds propres.

Enfin, vous-même, les notaires, les professions juridiques, constituent, je ne dirai pas la troisième catégorie de clients, parce la courtoisie me fait vous évoquer en dernier, mais vous êtes historiquement l'un des premiers publics avec lesquels que nous avons travaillé, puisque notre partenariat date du début du 19^e siècle.

La relation entre les notaires et la Caisse des Dépôts, constituée à l'évidence, l'un des piliers de la *Banque des territoires*, que nous lançons mercredi 30 mai. D'abord, parce que nous avons une même passion pour les territoires, et dès le début de Congrès ça apparaît tout à fait clairement.

Dans le cadre de vos missions de service public, donc de tiers de confiance et, vous vous inscrivez dans la durée au plus proche des problématiques locales, vous êtes plus de 11 600 avec 7 000 implantations sur le territoire, vos bureaux annexes, vos offices. Cette implantation locale, je vous le dis très clairement, nous fait rêver, et d'ailleurs est une forme de démultiplication aussi d'actions que nous voulons mener.

Vous accompagnez et conseillez chaque année, 20 millions de personnes, des familles, des générations d'entrepreneurs, des agriculteurs, vous venez d'en parler, et tant de collectivités que vous appuyez dans les projets d'aménagement. Vous êtes au cœur de la vie locale, vous avez donc une connaissance fine de la santé économique, sociale, environnementale des territoires.

Vous êtes la vigie des mutations de nos sociétés. Les notaires ont leur légitimité pour devenir des partenaires absolument essentiels de notre future *Banque des territoires*, parce que vous êtes au cœur du mécanisme vertueux qui fonde la Caisse des Dépôts, notre institution collecte notamment grâce à vous des fonds que nous réinvestissons au service de l'intérêt général.

Les fonds que vous levez, je veux vous en remercier au nom de tous les Français qui en bénéficient, vont permettre de financer le développement local, mais aussi le développement de votre propre collectivité puisqu'une partie de ces fonds sont utilisés pour financer le développement des nouveaux offices, dont on sait qu'ils sont nombreux en ce moment. Cela fait partie de notre mission de service de banquier du service public de la justice que je rappelais tout à l'heure.

La Caisse des Dépôts a soutenu la profession notariale en 2017, pour 1 507 prêts pour un montant global de 260 millions d'€. En région Provence Côte d'Azur, nous avons signé l'année dernière 34 prêts d'installation pour plus de 9 millions. Cette dynamique d'accompagnement s'accélère puisque le montant de financement accordé dans la région, depuis le début de l'année, a déjà dépassé celui accordé tout au long de l'année 2017.

Nous sommes d'ailleurs très heureux de compter pour le lancement officiel de notre banque des territoires, aux côtés du Premier ministre que j'ai cité tout à l'heure, votre confrère Maître Bertrand Savouré, premier vice-président de la Chambre des notaires de Paris.

Cette concordance des démarches entre la Caisse des Dépôts et le notariat de France, se concrétisera d'ailleurs tout à l'heure, par la signature d'une déclaration conjointe pour une action commune en faveur des territoires. Nos territoires en effet, sont confrontés à de multiples enjeux, densification de la population urbaine, étalement urbain, accélération de la désertification des zones rurales, évolution des modèles agricoles, je le résume, ces enjeux ayant été évoqués ce matin.

Cette démarche s'effectue dans un contexte budgétaire et financier contraint qui s'impose aux collectivités locales, que monsieur le maire a rappelé tout à l'heure, dans des termes extrêmement rigoureux.

Notre convention de partenariat, sera donc à renforcer afin d'élargir nos coopérations pour relever ces défis, favoriser le développement harmonieux de tous les territoires. Elle servira de base à un plan d'action commune, qui concernera un certains nombres de projets. D'abord, la redynamisation des cœurs de ville. C'est un des axes prioritaires de la politique du gouvernement et de la Caisse des Dépôts. Nous voyons trop de nos villes moyennes, qui sont affaiblies par le fait que les commerces se développent en périphérie, que les ménages s'installent plus loin, et que certaines de ces villes dépérissent.

Il faut relancer l'économie locale et aider les territoires qui se sentent fragilisés et nous pouvons y contribuer ensemble par la mise en place de solutions juridiques et fiscales appropriées, par le choix d'outils fonciers

pertinents.

De notre côté, vous avez sans doute vu les initiatives lancées par le gouvernement et auxquelles nous avons participé très activement dont le « projet cœur de ville ». Ce projet vise pour 22 villes moyennes de métropoles et outre-mer à mobiliser 5 milliards d'€ pour des projets concrets qui seront portés par les élus. Il n'y a pas de développement dans une ville s'il n'est pas porté par des élus, et la Caisse des Dépôts investira 1 milliard d'€ de fonds propres au service de ces projets, et 700 millions d'€ de prêts.

Je signerai d'ailleurs cet après-midi une convention de partenariat avec la Communauté d'agglomérations du pays de Grasse qui est l'une des trois villes bénéficiaires de ce projet « cœur de ville » du département, en faveur de la requalification de son centre ancien, des commerces, et de la construction de logements pour les étudiants.

Avec la profession notariale, nous posons une première pierre à l'édifice de cette redynamisation des centres villes. Nous avons accordé depuis janvier 2017, 200 prêts pour l'installation du développement des études pour un montant global de 34 millions d'€ dans les communes concernées par le plan action « cœur de ville ».

Dans le domaine du logement, nous mènerons une réflexion conjointe, notamment pour la promotion du transfert de propriété des logements sociaux vers le locataire qui est une source d'alimentation en nouveaux fonds pour les organismes en logement social.

Nous proposerons de nouvelles solutions pour la rénovation énergétique du logement privé, et pour sécuriser le parcours du locataire, et aussi soutenir les copropriétés en difficulté.

Dans le domaine de la protection de l'environnement, nous poursuivrons notre réflexion sur la solution favorisant la gestion durable des forêts des pratiques écologiques, notamment à travers le bail rural environnement.

Enfin, la continuité territoriale du service public du notariat demeurera l'une des principales priorités : qu'il s'agisse de l'accompagnement des notaires créateurs dans les zones tendues, ou de la contribution à l'implantation dans les zones rurales grâce à des projets de digitalisation. Votre profession qui se développe dans les centres villes pourrait être mieux représentée dans les zones rurales.

Cette continuité territoriale du service public du notariat nous mobilise car il est un moyen de lutte contre la marginalisation de nos territoires. A ce titre, d'ailleurs nous avons soutenu récemment la création d'un office, dans un village de 400 habitants dans les Hautes-Alpes près d'ici.

Je pourrais évoquer longuement encore nos points communs, les projets que nous allons entreprendre demain. Mais, je suis venu ici avec une vingtaine de collaborateurs de la Caisse des Dépôts, qui sont à votre disposition dans un très grand stand, pour répondre à vos questions et évoquer les solutions de financement qui pourraient convenir à vos projets de développement, expliquer les prestations bancaires, que nous pouvons vous proposer pour vos comptes professionnels et vos comptes de tiers.

Je souhaite vous dire aussi la confiance que vous pouvez avoir dans notre offre de service, du fait de notre partenariat historique, de nos valeurs communes, comme je le rappelais en introduction. Nous sommes, nous aussi, tiers de confiance.

La *Banque des territoires* est capable de mieux vous servir avec davantage de simplicité, de proximité, voilà l'enjeu de cette création. Au-delà du financement qu'elle vous propose, pour réaliser vos projets, elle dispose d'expertise sur votre profession sans équivalent sur le marché bancaire. La *Banque des territoires* pourra analyser vos projets, vous aider à les améliorer, tant sur le point financier que sur le plan opérationnel, en abordant par exemple les questions de l'équipement informatique, de la maîtrise de vos coûts ou de la gestion des ressources humaines de vos études.

Mesdames et messieurs, vous êtes des chefs d'entreprise, au service de la vie locale, je souhaite vous assurez personnellement que la Caisse des Dépôts et sa *Banque des territoires*, continuera à travailler la main dans la main avec le notariat de France, pour faire réussir vos missions d'intérêt général.

Nous savons pouvoir compter sur la fidélité et la solidarité de nos relations avec le Conseil supérieur du notariat,

et je suis très heureux d'avoir pu vous présenter en quelques mots ce que nous allons faire ensemble dans les mois et années qui vient.

Merci beaucoup pour votre attention.

Allocution de **DIDIER COIFFARD**,
PRÉSIDENT DU CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT, NOTAIRE À OYONNAX

Madame la garde des Sceaux,
Monsieur le maire,
Mesdames et messieurs les parlementaires,
Monsieur le directeur général de la Caisse des Dépôts,
Mesdames et messieurs les hauts magistrats,
Mesdames, messieurs,
Chers confrères,

Un jour, un beau jour sous le ciel de Lombardie, voici près de 1 000 ans, par la procédure dite de « l'insinuation », les notaires, frères des juges, vont se voir confier une mission, issue des temps anciens, et qui perdure toujours avec autant d'actualité.

Puis, c'est dans ce Comté de Provence et de Forcalquier, et bientôt dans les territoires du Languedoc que les notaires du 12^e siècle, selon l'appréciation de Jean Foyer, s'installent. Ils ressemblent étonnamment à ce que nous sommes aujourd'hui.

C'est parce qu'ils étaient juges, qu'ils conféraient une qualité particulière aux actes des parties qu'ils recevaient en qualité de notaire. C'est-à-dire, qu'ils leur donnaient la « fides publica », la « foi publique » chère à Eric Lombard que nous sommes heureux d'accueillir à ce Congrès. Oui, c'est bien dans cette région, qui nous accueille toujours de manière incomparable, qu'il a été donné aux notaires publics le pouvoir propre de conférer l'authenticité à un instrument écrit.

Depuis lors, l'institution n'a cessé de prospérer et le Président de la République, naguère ministre de l'Économie y a contribué encore en voulant toujours plus de notaires. En réalité, au fil des siècles, la fonction s'impose dans le temps, comme dans l'espace, puisqu'elle se répand sur tous les continents.

Elle constitue un atout de développement dans les pays pauvres par la stabilité qu'elle induit. Mais dans les pays les plus avancés, l'avènement d'une société hautement complexe et différenciée lui fait rechercher toujours plus de conseil désintéressé pour reprendre la formule de Réal.

Le besoin d'une culture de confiance, le besoin de sécurité, ne font que s'épanouir dans nos sociétés contemporaines.

Alors, il y a les notaires, salués par Daniel Pennac dans son dernier roman lorsqu'il nous interpelle ainsi : « *Vous notaires, exercez le métier le plus vivant qui soit, le plus intéressant, toute votre existence passée à voir s'éteindre, naître et s'accomplir celle des autres.* »

Puisque nous sommes à Cannes, madame la Ministre, puisque vous venez de fouler le tapis rouge des célébrités, permettez-moi de m'inspirer des Palmes d'or qui depuis 80 ans sont octroyées dans cette ville magnifique de Cannes qui nous reçoit toujours avec une grande hospitalité et dont je voulais d'emblée en remercier son maire.

Les quelques mois qui ont séparé nos deux congrès, n'auront pas été pour vous madame la garde des Sceaux, une « *dolce vita* ». Je me souviens d'un entretien dans votre bureau où vous étiez aux prises avec le mouvement du personnel pénitentiaire. Cette période n'a pas été non plus de tout repos pour la Direction des affaires civiles et du sceau, confrontée à l'invraisemblable labour du tirage au sort. Elle ne l'était pas davantage pour les notaires

de France qui ont dû éprouver leur patience de voir leurs dossiers de cession enfin agréés. Par lettre du 13 février dernier, vous m'annonciez réduire ces délais de 9 à 6 mois. Cet effort est sans conteste salutaire. Dans la réponse à une question écrite de Madame Lardet le 17 avril dernier, vous écriviez : « *qu'un bilan de la mise en œuvre de la première carte de la liberté d'installation sera réalisé d'ici l'été et permettra de tirer les conséquences, le cas échéant, sur le plan législatif et réglementaire des difficultés rencontrées.* »

Nous voilà donc déjà dans le vif du sujet. Aussi pour mieux l'appréhender, je vous invite à parcourir le notariat dans toutes ses dimensions : sa largeur, sa hauteur, sa profondeur et cette 4^e dimension, pour reprendre le titre d'un film qui n'eût pas la gloire de la palme d'or.

Cette 4^e dimension est bien sûr l'univers virtuel dans lequel l'authenticité a pris ses quartiers et prospérera dans les prochaines années.

Observons donc en premier lieu le notariat dans sa largeur.

Force est de constater qu'il a pris en deux ans singulièrement de l'ampleur. Puisque la barre des 12 000 notaires est à portée de main, tandis que les effectifs salariés connaissent des sommets puisque les offices occupent aujourd'hui plus de 54 000 personnes ; et encore faut-il observer 1 000 offres d'emploi insatisfaites.

Cette prospérité est due à une conjoncture favorable mais aussi à l'ardeur au travail de ces milliers de professionnels qui partout en France, entendent assurer au mieux le service public de la preuve et de la sécurité juridique.

Partout en France ! Oui ! Selon une vision des territoires que nous partageons avec la Caisse des Dépôts, et qui mercredi ouvrira cette *Banque des territoires* que monsieur le directeur général vient d'évoquer dans son propos. Il va de soi que les notaires de France, de par leur maillage territorial, participent éminemment à cette valorisation des territoires qu'Emmanuel Clerget et toute son équipe ont si brillamment exploré.

Je voudrais saluer ce travail délicat, subtil, approfondi qui aura été, une nouvelle fois, l'œuvre d'une équipe de congrès. Un travail assorti de ses préconisations qui demain, comme tant d'autres, enrichiront notre législation. Mais, revenons à cette implantation notariale pour dire combien le choix des zones d'emploi par sa maille trop lâche et par la faculté de transfert des offices dans ce périmètre n'ont pas été pour le notariat une « *symphonie pastorale* ».

Si devaient être conservés ces possibles transferts, il faudrait les circonscrire aux bassins de vie ce qui préserverait cette proximité inscrite par surcroît dans la loi croissance. « *Entre les murs* » des ministères, cette proximité n'est peut-être pas clairement perçue et pourtant il faut assurer la vitalité de ces territoires au bord du désarroi.

Et quand bien même faudrait-il favoriser les regroupements d'offices, il conviendrait néanmoins, Madame la ministre, de faire en sorte qu'aucune vallée ne soit privée du service notarial.

Oui ! Il faut que le notariat persiste à être présent en tout lieu, mais il ne doit pas l'être par la dispersion d'offices individuels si fragiles.

On ne peut en la matière, ventiler l'implantation notariale façon « *puzzle* », pour reprendre une référence cinématographique, l'effet en sera vite désastreux.

Alors, Madame la ministre, même si nous prenons acte des décisions du Conseil d'État, il ne faut pas pour autant renoncer à ménager une carte notariale fondée sur l'équilibre comme la loi le prévoit.

L'Autorité de la concurrence travaille à cette deuxième phase géographique pour traiter d'un éventuel accroissement de la démographie notariale.

Madame la ministre, après le choc d'offres que le notariat vient de connaître, alors que plus de 3 000 candidats à un office ont finalement renoncé à cette aventure qui n'est pas un long fleuve tranquille, n'est-il pas temps de dresser le bilan de ce que nous venons de vivre ?

N'est-il pas de simple bon sens d'aller au résultat ?

Faut-il créer encore et encore des offices sans avoir la moindre idée du sort de ceux qui débudent dans la carrière ?

1 500 offices peut-être 1 600 seront créés avant l'été alors qu'un peu plus de 500 seront en activité : faut-il à peine nés les étouffer sous la concurrence ?

Faut-il déstabiliser encore les offices existants privés d'autant de cadres qui ont tenté l'aventure de la création et que l'on ne trouve pas à remplacer ?

Ne faut-il pas mieux décider d'une pause et mettre fin à la « *chronique des années de braise* » ?

Vous aurez observé que les instances professionnelles auront démontré leur volonté sincère d'intégration pour assurer à l'armée notariale sa cohésion et par là même son unité.

Accueil, tutorat, accompagnement ont été les maîtres-mots de la profession ces derniers mois.

C'est un enjeu historique !

La journée des jeunes notaires en présence de Thomas Andrieu à la Mutualité à Paris, que je remercie, aura apporté la preuve de cette volonté claire de solidarité avec ces générations montantes.

Nous la savons habitée par « *les meilleures intentions* » et nous y répondrons avec une égale bienveillance. Ce ne sont pas les quelques individualités dissonantes qui s'épanchent sur les réseaux sociaux qui nous écarteront de cet objectif.

Mais de grâce Madame la ministre, une pause s'impose pour éviter l'« *apocalypse now* ».

Après cette évocation d'un notariat élargi, je vous invite maintenant dans une autre dimension, celle de la hauteur.

Car, en effet le droit continental multiplie ses conquêtes au point de faire peser sur la Common Law la menace d'un « *Blow-up* ».

Ainsi, le Président de la République m'a fait l'honneur insigne de me convier en Chine.

C'était là, une marque de reconnaissance de l'effort de long terme accompli par le notariat français dans l'Empire du milieu où se sont implantés des notaires libéraux grâce à son action et qui, en ce moment même, réécrit son Code civil.

Après l'Asie du Sud-Est depuis tant d'années parcourues et qui peu à peu rejoint le drapeau du droit continental avec le Cambodge et le Laos à la suite du Vietnam.

Après les actions engagées avec les notaires d'Afrique soit au sein de leur université notariale, soit au cœur de l'OHADA (*Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires*).

Voici confortées les relations privilégiées par le notariat russe qui il y a un mois fêtait son 25^e anniversaire célébré même par les cosmonautes depuis leur station spatiale.

Voici l'Asie centrale qui fait acte de candidature au travers du Kazakhstan pour rejoindre les 87 pays qui forment l'Union internationale du notariat.

Voici le Kirghizstan et demain l'Ouzbékistan qui frappent à notre porte.

Chaque fois, nous sommes accueillis avec une chaleur, une attente, une impatience même, par les confrères étrangers qui, tels ceux des Comores, malgré leurs grandes difficultés financières, exercent avec compétence et dévouement leur « *mission* » d'officier public.

Ainsi, sous toutes les latitudes émerge, s'installe et se conforte un notariat vigoureux qui a même franchi les portes des institutions internationales pourtant si imprégnées de droit américain.

A la Banque mondiale, à l'ONU, les notaires sont désormais écoutés et font admettre aux créateurs du classement Doing Business les critères de fiabilité et de sécurité juridique qu'ils avaient superbement ignorés. Ces notions portées par la fondation de droit continental dont nous espérons qu'elle progresse encore en efficacité sous la présidence de Renaud Dutreil.

J'ajoute que l'un des nôtres a rejoint le groupe restreint des spécialistes mondiaux de l'identité numérique : quelle meilleure preuve que cette reconnaissance de la modernité de notre profession ?

Dans cette panoplie d'actions, la chancellerie nous est d'un précieux secours et notamment au travers des magistrats de liaison.

Voilà des guides incomparables pour le déploiement de notre culture juridique dans le monde.

Multipliez-les et nous amplifierons encore notre prosélytisme.

Chaque année, nos amis étrangers prennent le chemin de la France. Chaque année, ils honorent nos congrès de leur présence sympathique ; et à Cannes, ils sont encore plus nombreux qu'ils ne l'ont jamais été.

Aussi notaires de France, je vous invite à les remercier par vos applaudissements !

Largeur, hauteur mais aussi profondeur, car les missions notariales méritent d'être toujours diversifiées.

C'est bien, Madame la ministre, ce que vous avez engagé par le projet de loi que vous défendrez bientôt devant le Parlement puisqu'il introduit des mesures de simplification, comme il ouvre des pistes de déjudiciarisation.

C'est ainsi qu'il fait encore progresser l'idée de médiation.

Voilà un mot qui parle aux oreilles des notaires. Ne font-ils pas de la médiation chaque jour comme Monsieur Jourdain fait de la prose ?

Mais encore faut-il en adopter précisément les insignes, les méthodes et les pratiques.

D'abord au travers de la médiation de la consommation dont la profession vient de se doter.

Un site ad hoc a été ouvert le 16 avril. Un médiateur a été désigné. Un service a été ouvert et attend ses visiteurs.

Il y a aussi le développement d'un réseau de centres de médiation qui seront fédérés bientôt au Conseil supérieur et qui par surcroît offrira demain à tous les français la médiation en ligne.

Oui, le notariat doit être au cœur de cette résolution amiable des conflits car c'est là l'origine même de son rôle auprès de la société puisqu'il est né de ce besoin de déjudiciarisation.

Mais, votre projet de loi, Madame la ministre, contient bien d'autres dispositions puisque notamment il supprime le délai de deux ans pour changer de régime matrimonial. De même il met fin à l'exigence d'homologation judiciaire systématique en présence d'enfants mineurs, comme il simplifie les partages et les acceptations de succession.

Enfin, le gouvernement entend moderniser les modalités de délivrance des apostilles et des légalisations. Nous vous avons fourni une offre de services exhaustive et précise. Vous nous direz, Madame la ministre, l'intérêt que vous pensez y porter.

Votre texte évoque aussi la question tarifaire notamment en privilégiant une estimation globale du résultat des offices plutôt que de se risquer dans le labyrinthe inextricable d'une comptabilité analytique inadaptée.

Il faut là, saluer la pertinence de la DGCCRF qui en lien avec la direction des affaires civiles a su convaincre de la stabilité du tarif, conscients de la grande sensibilité de l'économie notariale au marché immobilier.

Il reste pourtant une scorie que je ne cesse de dénoncer, qui porte un préjudice réel aux plus petits offices, c'est la mesure d'écêtement qui pèse sur les plus fragiles d'entre nous.

90 € Madame la ministre, pour 15 ou 20 heures de travail, ce n'est pas encore « *le salaire de la peur* », mais ça pourrait l'être à la faveur des inéluctables renversements de conjoncture.

Votre projet de loi a aussi suscité chez nos amis avocats des vellétés excessives en termes de force exécutoire, mais le droit constitutionnel y a mis bon ordre.

Il a aussi entraîné nos amis huissiers dans des vellétés excessives en matière de saisie immobilière, mais ce qui relève sans doute du cinéma amateur est peu souvent honoré au festival de Cannes.

Vous serez d'accord pour dire avec moi, mes chers confrères, qu'il faudrait peut-être cesser de prendre les enfants du Bon Dieu pour des canards sauvages !

Madame la Ministre, si vous souhaitez aller plus loin dans l'œuvre de déjudiciarisation, si vous entendez soulager les tribunaux des tâches d'homologation, s'il vous paraît nécessaire que les biens immeubles objets d'une vente forcée le soient à leur juste prix, si le budget de votre ministère doit être consacré à l'essentiel, alors ne cherchez pas plus loin : votre solution est là, devant vous, dans cette salle : Ce sont les notaires de France !

Et n'y voyez pas la folie des grandeurs mais plutôt le signe que l'empire contre-attaque !

Les notaires sont là, ils attendent votre ordre, mais ils ne sont pas venus sans preuve de leur bonne volonté.

Elle a été démontrée de manière flagrante dans la lutte contre le blanchiment de l'argent de la drogue et du terrorisme puisque le notariat est la première profession du droit en la matière, qu'elle s'est dotée d'outils nouveaux pour répondre à ses missions, et qu'elle a encore accru le nombre de déclarations de soupçons.

En voulez-vous une autre preuve ? Voici le recours à 100 % aux télé-publications : la Direction générale des finances publiques nous en avait fait l'injonction au 31 décembre 2017.

Défi relevé !

Pari tenu !

Les notaires de France étaient au rendez-vous.

Bravo à tous !

Pour compléter ce tableau, voilà le projet d'accès direct au fichier de la publicité foncière au moment même où la mission de réflexion que vous avez confiée au professeur Laurent Aynes travaille à la modernisation de ce droit.

Un partenariat exemplaire a été scellé avec le ministère des Finances pour réaliser une immense opération de numérisation et d'indexation de ce fichier et pour demain peut-être, ouvrir un épisode nouveau de la coopération entre le notariat, la Chancellerie et Bercy pour la gestion même de ce fichier.

Mais le notariat a besoin pour accomplir sa révolution d'une formation redéfinie et qui corresponde aux exigences du 21^e siècle. Cette transformation passe par deux décrets.

Celui qui traite des structures : vous nous aviez annoncé à Lille qu'il serait bientôt publié, il le sera de fait en juin et je voulais vous remercier pour ce respect de la « parole donnée ».

Un deuxième texte devra traiter de la pédagogie ; il est en bonne voie grâce à l'écoute du monde universitaire et grâce à l'engagement des notaires qui veulent décrire à cette occasion ce que devra être demain leur idéal de la formation juridique.

Une formation experte sur les matières traditionnelles, ouverte sur celles du futur et de ses méthodes pédagogiques. Mais elle devra aussi développer cette aptitude à anticiper les demandes de nos concitoyens comme le préconise notre plan national d'actions.

Pour permettre cette « *conversation secrète* », cette capacité d'épouser l'intégralité des dimensions de notre clientèle, il nous faut une formation faite d'abord d'humanité.

Il ne s'agit pas pour autant de recréer le cercle des poètes disparus il y faut aussi les enseignements au management, propres au chef d'entreprise qu'est le notaire.

Des stages à l'école d'HEC connaissent un vif succès et même à Saint Cyr.

Des notaires à Coëtquidan, *Bizarre, Bizarre, vous avez dit Bizarre ?*

Pas tant que cela en réalité.

Et puisque j'évoque les textes intéressant le notariat, je voulais vous remercier Madame d'avoir validé le nouveau règlement national, fruit d'une longue discussion au sein de l'assemblée du Conseil supérieur du notariat et qui devient donc la loi rénovée de toutes les études.

Mais, comme je l'avais annoncé, je ne saurais demeurer dans les trois premières dimensions : il en est une quatrième qui nous est familière. Vous avez pu la toucher du doigt le 7 mai dernier lorsque que vous nous avez fait le plaisir de venir visiter à Venelles, l'usine digitale du notariat.

Cette quatrième dimension, c'est bien sûr le monde virtuel.

Est-il besoin de répéter que la vision d'un notaire seul dans son office, même si elle a pu errer dans les couloirs de l'Autorité de la concurrence, est une appréciation erronée du métier de notaire ?

L'office est une unité de production d'actes publics desservie par un personnel hautement qualifié et qui est à même de produire avec le plus haut degré de perfection possible des actes toujours plus volumineux à la faveur de l'incomparable talent du législateur français.

Pour créer et conserver une telle masse documentaire le notariat a depuis un demi-siècle multiplié les initiatives en matière numérique.

Il a acquis une expérience unique avec le *Fichier central des dispositions de dernières volontés* qui permet à la France de satisfaire aux obligations de la Convention de Bâle sans qu'aucun texte n'ait voulu le reconnaître.

Mais qu'importe puisque, fort de cet acquis, le notariat a mis en place un minutier central des actes authentiques électroniques qui chaque jour en enregistre 12.000 supplémentaires.

J'ai déjà dit combien, grâce à la plateforme PLANETE, les échanges ont pu se démultiplier avec l'État.

Aujourd'hui, grâce à la visioconférence, le notariat est à même de proposer l'acte authentique à distance comme vous avez pu le constater Madame la ministre il y a trois semaines.

Nous entendons aller plus loin et, sans « tambour ni trompette », créer, si vous le voulez bien, l'office augmenté. L'office augmenté qui ira jusqu'au domicile du citoyen et qui lui permettra de chez lui de signer un acte authentique.

Vaste projet sans doute qui appellera une adaptation réglementaire et que nous vous soumettrons, sachant bien que cette capacité-là peut être de nature à intéresser la Chancellerie dans d'autres domaines que le nôtre.

Après l'acte authentique sur support papier signé dans l'office du notaire, après l'acte authentique électronique, voici venu pour le client, la rencontre du troisième type avec son notaire via la visioconférence.

Elle intéressera aussi le ministère des Affaires étrangères confronté à l'abandon progressif des fonctions notariales des Consuls.

Il faudra bien, pour les 2 millions de Français de l'étranger, assurer une présence notariale indispensable comme le démontre à l'envie le succès des journées que nous organisons à leur intention dans les ambassades partout dans le monde.

Cette instrumentation à distance est l'avenir que nous dessinons déjà.

Je sais bien que le présent est peuplé de blockchains puisque l'expression revient en boucle dans tous les discours.

Présentée comme un « *épouvantail* », cette blockchain ne nous fait pas peur.

Au contraire, elle vient se mettre au service de l'authenticité et c'est dans cette direction que nous travaillons pour assurer notamment la traçabilité des copies exécutoires ce qui ne peut qu'intéresser le monde bancaire.

Ce monde si proche de nous et avec lequel nous travaillons aussi à la dématérialisation de l'offre de prêts, ce qui se traduira dans les semaines qui viennent par la signature d'accords précurseurs avec le Crédit Agricole et avec la Banque postale.

Un autre domaine appelle notre intervention, celle d'acteur de confiance que nous sommes en maintes situations, c'est bien sûr l'identité numérique.

Une réflexion est en cours au ministère de l'intérieur, nous y avons immédiatement apporté notre concours.

Sachez Madame la ministre que le notariat est tout disposé à mettre dans la corbeille, l'atout confiance que les Français nous accordent. Il nous faut toujours le conforter et c'est dans cette perspective que nous mettons en place le *Règlement général sur la protection des données* dit RGPD.

Les Français, inquiets de ce monde virtuel, comme de cette grande vadrouille sur les réseaux sociaux, veulent que la sécurité juridique s'étende à l'univers numérique.

Le notariat y jouera son rôle, comme il multipliera les services sur internet via sa plateforme numérique - NOTAVIZ - qui intègrera bientôt les prises de rendez-vous en ligne.

Au-delà de ces services, se profile la tentation de la sous-traitance dans laquelle il ne faudra s'engager qu'avec d'infinies précautions.

Il y a grand danger de faire faire au lieu de faire, et dans notre mission, cela ne peut se concevoir que dans un domaine étroitement balisé.

Dans cet espace réduit, faudra-t-il encore que l'offre de services soit dûment labellisée par un organisme extérieur, obéissant à un cahier des charges rigoureux au regard de la fonction notariale.

Ainsi, tout en laissant jouer pleinement la concurrence, les instances notariales ont la responsabilité de permettre à la profession de conserver son avance technologique.

C'est pourquoi nous travaillons déjà aux solutions ouvertes par l'intelligence artificielle, telle celle du chatbot du projet ANF.

Oui, le notariat connaît la quatrième dimension, il y est à l'aise, mais avant que de s'y épanouir, il convient, mes chers confrères, de satisfaire strictement à nos obligations et il en est une où persiste une marge de progression, c'est celle des bases immobilières.

Allons mes chers confrères, ce que vous avez réussi pour Télé@ctes, vous devez le réussir maintenant pour les données immobilières.

Obtenir la labellisation Insee, c'est bien, la conserver c'est mieux !

Madame la ministre, vous aurez voyagé avec les notaires de France dans les quatre dimensions de la profession mais vous avez compris qu'il y manquait un élément, le *cinquième élément* bien sûr.

Ce cinquième élément est la synthèse des quatre précédents.

Il est pourvu de pouvoirs extraordinaires qui le distinguent de tout autre.

Il ne peut être que féminin par l'attrait irrésistible qu'il suscite et les jalousies qu'il provoque.

Ce cinquième élément c'est l'authenticité bien sûr.

La star de la longue histoire que je viens de vous conter et qui par sa durée même nous rappelle, mes chers confrères, que nous pouvons avoir une immense confiance en l'avenir.

Car nous avons chaque jour à mettre encore et toujours davantage cette authenticité :

- au service du droit continental,
- au service des Français,
- au service de l'État.

Pour longtemps encore, nous serons les écrivains de l'histoire de nos concitoyens.

L'éternité et un jour pour citation d'une ultime palme d'or.

Ainsi, depuis ce 11^e siècle par lequel je débutais mon propos, se poursuivra notre épopée au-delà de la guerre des étoiles.

Mes chers confrères

Que la force soit avec vous !

Je vous remercie de votre attention.

Allocution de NICOLE BELLOUBET,
GARDE DES SCEAUX – MINISTRE DE LA JUSTICE

Merci infiniment monsieur le préfet, mesdames et messieurs les parlementaires, mesdames et messieurs les élus locaux, messieurs les chefs de Cour et les magistrats, monsieur le président du Conseil supérieur du notariat, cher Didier Coiffard, je ne savais pas vos talents de cinéphile, je les découvre et j'ai su les apprécier à leur juste valeur. Monsieur le vice-président qui m'avez accueilli tout à l'heure, Monsieur Humbert, monsieur le président du 114^e Congrès des notaires de France, maître Clerget, mesdames et messieurs.

J'allais presque dire, chers amis, parce qu'il y a finalement entre nous, je le crois profondément malgré les désaccords, parfois les affrontements, une entente sur ce qu'est le service public et sur ce qu'est la présence du service public sur ce territoire.

Vous avez précisément choisi pour thème de votre Congrès, le territoire dans l'ensemble de ses composantes. Je trouve que c'est une approche extrêmement judicieuse de ce qu'est votre rôle.

Vous avez dans ce cadre-là, identifié quatre thématiques : l'agriculture, l'énergie, l'urbanisme, la fiscalité. Et, vous questionnez ces enjeux à l'aube des profondes mutations de notre société et de notre territoire.

Le territoire fixe l'intégration des femmes et des hommes sur un espace donné. Sans territoire, pas d'organisation sociale et politique structurée, c'est une donnée historique. La démocratie grecque est née dans la ville, et même, elle est née de la ville puisque évidemment, vous le savez, le mot « police » désignait la citadelle royale, le siège du pouvoir politique. C'est dire si la notion de territoire est importante aujourd'hui comme hier, et si donc le choix de ce thème est judicieux, tant cette question est indissociable de celle de la citoyenneté.

Les données territoriales sont au cœur des préoccupations de nos concitoyens, suscitant des inquiétudes autour de sujets aussi divers que la désertification des campagnes, la densification des périphéries urbaines, la présence des services publics, les questions énergétiques, les problématiques de mobilité également qui déterminent souvent les trajectoires professionnelles et les choix de vie.

En sa qualité de juriste précisément, le notaire n'ignore rien de ces mutations. Et en sa qualité d'interlocuteur privilégié des citoyens, il est par sa présence, un acteur majeur de la vitalité des territoires. Et, comme vous le savez, c'est un enjeu, qui à mes yeux, est essentiel.

C'est bien parce que la prise en compte des territoires est primordiale, que j'ai fait de la proximité, un axe fort du projet de loi de programmation et de réforme de la justice, que j'aurai l'honneur de présenter au Parlement, à partir de l'automne prochain.

C'est également l'un des objectifs de la loi du 6 août 2015 qui, par la création des nouveaux offices, renforce la présence et la proximité du notariat, contribuant ainsi, à la cohésion sociale et territoriale.

Précisément Monsieur le président, je souhaite profiter de l'opportunité que vous m'offrez de m'exprimer dans cette belle ville de Cannes, dont je salue le maire, pour m'exprimer devant vous et évoquer à nouveau les conséquences de la Loi pour la croissance au sein de votre profession.

Nous en avons parlé ensemble à Lille, il y a quelques mois de cela, lors de votre précédent congrès, et ma présence aujourd'hui devant vous est l'occasion de partager peut-être, un bilan actualisé de la mise en œuvre de la loi.

Il me semble que la Loi pour la croissance du 6 août 2015, emporte des avancées réelles, malgré les inquiétudes légitimes qu'elle peut encore susciter parmi votre profession.

Les avancées réelles. J'y reviens quelques instants. Cette loi vous a un temps ébranlé, mais je crois pouvoir dire qu'elle vous apparaît aujourd'hui comme une étape constructive dans l'évolution de votre profession. Vous avez su, Monsieur le président, parfaitement accompagner sa mise en œuvre, et je n'ignore pas votre volonté, aux côtés des instances locales, de garantir le meilleur accueil possible aux nouveaux notaires, tout en facilitant leur installation, nous en avons parlé à plusieurs reprises.

Vous dites, Monsieur le président, que votre profession c'est élargie mais, je crois que c'est là un euphémisme ! Alors que le nombre de notaires augmentait annuellement d'environ 1,5 % sur la période allant de 2000 à 2016, il a cru de 20 % entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2018. Vous étiez 9 968 au 1^{er} janvier 2016 et votre légion, je me permets d'utiliser ce terme puisque vous avez vous-même parlé d'armée, votre légion compte déjà plus de 12 000 notaires en activité dont bientôt plus de 10 000 à titre libéral. Longtemps resté stable autour des 4 500, le nombre d'offices approchera bientôt les 6 200. C'est ainsi tout le territoire français, qui bénéficie d'un service public notarial renforcé.

Vous devez voir dans cette augmentation remarquable de vos effectifs, voulue par le Président de la République le signe de la confiance, et j'insiste sur ce mot puisque vous l'avez vous-même utilisé, le signe de la confiance que l'État place dans votre profession et la preuve de la position absolument indispensable que vous tenez dans notre société. Cette confiance dans votre profession s'illustre également par les nouvelles missions qui vous ont été confiées, et également dans celles que je souhaite vous confier dans le projet de loi dont je vous parlais tout à l'heure, et sur lesquelles je reviendrai dans un instant.

Si le nombre des professionnels s'est considérablement accru, la physionomie de votre profession est également changée. D'une part, elle s'est rajeunie, la moyenne d'âge des notaires est passée de 49 ans en 2016 à 46,8 années en 2018, signe que c'est un rajeunissement, rien n'est jamais mauvais à prendre de ce point de vue-là ! Signe que votre institution historique, s'il en est, a su faire face aux défis de la modernité et surtout continue d'attirer les jeunes générations. Les moins de quarante ans d'ailleurs, représentent désormais plus de 28 % de votre profession contre moins de 20 % en 2015. D'autre part, je ne peux que m'en réjouir la profession de notaire s'est féminisée. Entre le 1er janvier 2010 et le 1er janvier 2018, le nombre de femmes notaire a été multiplié par deux. Vous êtes aujourd'hui mesdames, plus de 5 000 à œuvrer pour garantir la sécurité juridique des actes. Il me paraissait important d'énoncer l'ensemble de ces chiffres pour démontrer le virage que prend votre profession depuis 2015.

Parmi les avancées positives liées aux réformes mises en œuvre, et puisque vous en avez également parlé dans votre discours Monsieur le président, je souhaite dire un mot des questions de formation. Je voulais comme vous l'avez rappelé dire que j'ai saisi le Conseil d'État du projet de décret relatif aux structures de l'enseignement notarial, à partir du 1^{er} octobre 2018, date choisie pour l'entrée en vigueur du texte la formation des notaires et de leurs collaborateurs passera ainsi par une seule et même structure : l'Institut national des formations notariales.

Ce projet de décret permettra de rationaliser l'enseignement notarial tout en renforçant l'unité de la formation sur tout le territoire. Cette réforme s'inscrit en outre, dans la continuité de la Loi croissance, dans la mesure où elle tend à favoriser l'accès à la formation professionnelle aux élèves les plus méritants, au niveau national. Cela aura pour effet de garantir aux meilleurs candidats d'être acceptés en formation sans que des considérations locales entrent en ligne de compte. Je précise toutefois que l'enseignement professionnel continuera à être dispensé localement car nous tenons bien sûr à préserver le maillage territorial et le maintien d'une formation de proximité. Enfin, les compétences de l'Institut national en matière de formation à distance, seront étendues, ce qui contribuera à une plus grande souplesse de la formation à l'heure où la place du numérique dans les professions du droit ne cesse de s'étendre.

Je me réjouis pour terminer sur ce chapitre que ce projet qui est le fruit d'une longue collaboration entre mes services et les représentants du Centre national d'enseignement professionnel notarial et de votre conseil puisse enfin aboutir. Nous pourrions poursuivre cette collaboration fructueuse dans le cadre, vous l'avez rappelé, de la réforme du volet pédagogique de la formation notariale dont les contours restent à définir.

Vous me parlez également Monsieur le président, et je l'entends, des craintes qui persistent au sujet de cette réforme.

Je souhaite répondre à ces questions.

Vous vous inquiétez ainsi de la faculté offerte par les textes de transférer librement un office dans les zones de libre installation ce qui vous fait craindre une désertification des zones rurales et un engorgement des villes. Ainsi, que je vous l'avais indiqué à l'occasion du Congrès de Lille, le Ministère de la justice reste vigilant sur les transferts qui s'opèrent depuis la réforme. Il n'est en effet pas question de mettre en péril le maillage territorial au nom d'une liberté qui s'exercerait sans limites. Si cette faculté offerte aux notaires comme un outil de régulation concurrentiel s'avère finalement néfaste pour le service public notarial, elle sera révisée. Mais, il y a bien un mais, nous n'en sommes pas encore là.

Je voudrais en effet, à ce stade en tout cas, vous rassurer sur les transferts intervenus depuis la réforme, la faculté de transférer son office, jusqu'ici très peu utilisée, a en effet connu un essor majeur du fait de l'allègement de la procédure. Depuis 2015, 197 transferts ont ainsi été enregistrés dont 85 % concernent des offices créés. Or, dans cette situation, la faculté pour le titulaire de transférer son office librement, est une nécessité car le notaire doit pouvoir décider de son lieu d'implantation en tenant compte du maillage existant au jour de son installation. Il peut ainsi éviter de s'installer dans une commune où plusieurs offices créés viendraient également de s'implanter. Dans cette hypothèse, le transfert est donc un véritable outil au service du notaire, mais aussi de la population puisque le notaire est alors libre de s'installer là où le besoin sera le plus fort ou bien l'offre la plus

faible. Mais en toute hypothèse, je voudrais vous assurer de la vigilance des services de la Chancellerie et de l'accompagnement de vos propositions sur ces sujets.

Vous vous inquiétez également Monsieur le président du rythme des créations. Après tant d'émotions que votre profession a dû surmonter ces deux dernières années, vous demandez une pause. Une pause s'impose avez-vous dit. Vous demandez une pause pour laisser le temps aux nouveaux offices de débiter leur activité, avant d'envisager une nouvelle vague de création. Là encore, la question du rythme et du nombre des futures créations d'offices doit être discuté à l'occasion des travaux de l'élaboration de la nouvelle carte. La révision biennale de la carte peut vous paraître trop rapide, voire vertigineuse. Mais ce rythme, vous le savez, a été voulu par le Président de la République, alors qu'il était Ministre de l'économie, pour permettre d'opérer une surveillance régulière, de la situation du maillage des offices et des besoins de la population, et d'adapter au mieux l'offre aux besoins en temps quasi réel. Ainsi, c'est l'ensemble de la situation actuelle, incluant donc la création de nouveaux offices, qui va être appréciée lors des travaux d'élaboration de la nouvelle carte pour déterminer, si et dans quelle mesure, il est raisonnable de procéder à de nouvelles nominations dans les deux ans à venir.

Il faut toutefois reconnaître que rien, dans la méthode retenue par l'Autorité de la concurrence il y a deux ans, ne conduirait aujourd'hui, à proposer une vague massive de création d'offices.

Je m'arrête à présent un instant, sur le tirage au sort que vous venez de qualifier, Monsieur le président, tantôt de labeur, tantôt de capharnaüm. Je parle avec vous un langage de vérité, et je ne vous contredirai pas sur le caractère lourd et pesant des opérations de tirage au sort qui ont mobilisé de nombreuses personnes durant de nombreux mois. Je déplore aussi sincèrement, que de nombreux notaires ou futurs notaires, aient été placés dans de pénibles situations d'attente, d'inconfort et d'incertitude. Mais, il faut là encore revenir aux chiffres et je voudrais rappeler ici que le Ministère de la Justice sur ces questions a enregistré en 24 heures, près de 30 000 candidatures pour la nomination d'office nouvellement créés, plus de 6 000 autres candidatures ont été reçues par la suite. Aucune prévision n'avait permis de s'attendre à une telle avalanche de demandes. Pourtant, ces 30 000 candidatures ont pu toutes être traitées et les délais de traitement des demandes s'améliorent désormais. N'oublions donc pas les mérites du système adopté. Il a, si j'ose dire, rempli son office, la mission pour laquelle il a été pensé, et il a atteint ses objectifs en combinant sagement, respect de l'anonymat, égalité des chances et transparence des procédures, sans pour autant se laisser gripper par les contentieux ou par les nombreuses renonciations. Le Conseil d'État dans sa décision du 18 mai dernier, vient d'ailleurs d'affirmer que le système retenu pour départager les candidats à la création d'offices, était le seul mode de départage qui pouvait valablement être prévu, au regard de la loi. C'est la confirmation que la méthode de l'horodatage assorti du tirage au sort était la seule conforme à la loi du 6 août 2015 et que toute autre méthode aurait conduit à fragiliser l'ensemble des nominations intervenues ces deux dernières années.

Alors oui Monsieur le président, oui cela était laborieux et compliqué mais nous y sommes parvenus et c'est grâce aux efforts combinés de mes services, et je voudrais ici devant vous, remercier la Direction des affaires civiles et du sceau et notamment Monsieur Thomas Andrieu. C'est donc grâce aux efforts combinés de mes services et de vos instances que nous devons et nous pouvons aujourd'hui accueillir tous ces nouveaux notaires qui viennent grossir les rangs de votre armée solide et valeureuse, garante de la sécurité juridique et de la préservation des intérêts de nos concitoyens.

Ce que je voudrais que l'on retienne de cette phase, c'est que nous avons ensemble réussi, à atteindre cet objectif qui consistait pour nous à respecter la volonté du législateur et à garantir la sécurité juridique des nominations intervenues.

Le moment bien sûr est venu de procéder à un bilan afin de tirer les conséquences de cette première phase de mise en œuvre de la liberté d'installation. Nous aurons notamment à nous interroger sur le caractère adapté de l'échelon territorial retenu pour déterminer les zones d'installation sur les conditions de transfert des offices et sur la pertinence du tirage au sort dans ses modalités actuelles. C'est le chantier qui nous attend pour cet été, et comme les précédents, je suis certaine, Monsieur le président, que nous saurons les conduire à bon port.

La moindre de vos qualités, mesdames et messieurs les notaires n'est donc pas in fine de refuser de passer les obstacles et de les sauter. Obstacles que constituent les évolutions successives auxquelles votre profession doit faire face. Mais les précédentes réformes sont à peine mises en œuvre quand voici venir une nouvelle. Je veux parler du projet de loi de programmation et de réforme de la justice. J'espère que vous saurez y trouver quelque intérêt.

En effet, le projet de loi de programmation et de réforme pour la justice renforce votre rôle et attribue à votre profession de nouvelles missions. Le notaire est évidemment déjà au cœur de la sécurisation des accords et il le sera encore d'avantage dans l'avenir. D'abord dans son rôle authentificateur des légataires de la puissance publique, qui est le cœur de son office, mais également dans le cadre de sa mission de médiation. De nouvelles missions de sécurisation d'actes donc, tout d'abord, vous avez évoqué Monsieur le président, la déjudiciarisation.

Il s'agit pour moi d'un choix clair et assumé, de décharger les juridictions de tâches non contentieuses, et de recentrer le juge sur sa mission essentielle, celle de trancher des désaccords dans des situations de déséquilibre. Loin d'être un désengagement de l'Etat, il s'agit non seulement d'offrir une justice plus lisible, mais également plus disponible, et de s'appuyer sur le rôle essentiel des notaires. Il entre en effet dans les missions traditionnelles du notaire de dresser des actes authentiques, d'informer les parties, de recueillir leur consentement et de veiller à ce que tous les intérêts en présence soient sauvegardés y compris ceux des populations les plus vulnérables. Essentiel, ce rôle est également central en droit patrimonial de la famille, matière dans laquelle la compétence judiciaire est déjà résiduelle, celle-ci n'intervenant qu'en cas de désaccord des parties sur la liquidation et le partage d'une succession ou d'un régime matrimonial.

C'est ainsi tout naturellement que, dans le projet de loi de programmation pour la justice, il a été considéré trois éléments. Il a tout d'abord été considéré que l'intervention du notaire rédacteur de la convention modificative du régime matrimonial des époux, était suffisante pour préserver les intérêts des enfants mineurs, contenu de sa qualité d'officier public et ministériel. Il a été prévu que le contrôle judiciaire, en matière de partage amiable et d'acceptation des successions, puisse être allégé en présence de majeurs protégés ou de mineurs. Et enfin, il a été prévu de mettre fin à la compétence concurrente entre le juge et le notaire pour le recueil de consentement en matière de procréation médicalement assistée. Mais au-delà de ces éléments, c'est votre rôle de médiation qui va s'amplifier. Monsieur le président, vous avez raison de le souligner, j'ai pour ambition de développer les modes de résolution amiable. La saisine d'une juridiction, ce n'est, en effet, pas un acte anodin. D'autres solutions doivent être proposées à nos concitoyens, et je suis convaincue que dans certains cas, la tentative de résolution amiable est un préalable justifié et qui favorise une issue rapide et apaisée à une situation conflictuelle.

Je sais que votre profession s'est engagée avec passion dans la médiation. Cela ne me surprend pas car le notaire est d'abord par définition quelqu'un qui sait écouter avant de traduire juridiquement l'intention de son interlocuteur. A ce titre, le projet de loi que je porte trouvera, je le pense, un écho particulier dans votre profession. Tout d'abord, en ce qu'il prévoit d'une tentative de conciliation, de médiation, de procédure participative qui sera obligatoire avant de saisir le tribunal de grande instance pour les litiges inférieurs à un certain montant et de ceux relatifs aux conflits de voisinage. Par sa connaissance des questions foncières, le notaire sera, je n'en doute pas, un médiateur avisé. Ensuite, afin de porter toute la sécurité juridique requise à nos concitoyens, le recours aux plateformes de résolution des litiges doit être, vous le disiez vous-même, sécurisée par une certification des prestataires de service en question, dispositif qui vient compléter celui prévu pour la médiation de consommation que vous avez évoquée. Que cela soit donc en présentiel ou par voie dématérialisée, je sais que la profession jouera un rôle de premier plan dans les nouveaux dispositifs prévus par le projet de loi que je porte.

Je tiens par ailleurs, à vous remercier pour l'offre de services exhaustifs de grande qualité que votre profession a transmise dans le cadre de la réflexion en cours sur la modernisation de la délivrance des apostilles et des légalisations. Nous aurons dans les prochaines semaines l'occasion de nous entretenir précisément sur ce sujet. Concernant les saisies immobilières, si le projet de loi de programmation ne comporte plus de disposition à ce sujet, je vous confirme que je souhaite simplifier et améliorer la procédure de saisie immobilière afin de favoriser une vente au meilleur prix au profit tant des créanciers que du débiteur. Des réflexions sont en cours et devront être menées avec tous les auxiliaires de justice, pour aboutir à un projet équilibré et efficient. Ces dispositions, finalement, dans leur ensemble, et je voudrais ici le souligner, au fond, ne font que témoigner de la confiance accordée par le gouvernement aux notaires.

Mais puisque nous parlons territoire, je voudrais évoquer avec vous un dernier point. Il est lié au maillage territorial que vous renforcez par votre expertise dans le domaine des nouvelles technologies. Le recours aux nouvelles technologies constitue aujourd'hui un autre enjeu incontournable pour la justice de demain et je ne saurais que louer l'avance technologique dont fait preuve le notariat dans ce domaine. J'ai eu l'occasion de m'en rendre compte très concrètement lors de la visite que j'ai effectuée dans votre site de Venelles et où vous avez eu la très grande gentillesse de m'accueillir et de vous livrer à une explication extrêmement instructive de ce que vous faites.

Les notaires ont été de véritables précurseurs en la matière vous le rappelez vous-même. C'est ce dont témoigne la création dès le début des années 70 du Fichier central des dispositions de dernières volontés qui a été créé suite à la Convention de Bâle de 1972. Ce registre français des testaments est d'ailleurs aujourd'hui interconnecté avec ses homologues européens. Mes services depuis ont suivi attentivement les travaux du Conseil de l'Union européenne sur l'interconnexion des registres électroniques des testaments lancés sur la base du plan d'action européen pluriannuel pour la justice en ligne 2014-2018 auxquels ont participé les États membres en coopération avec le Conseil des Notariats de l'Union Européenne.

Vous l'avez relevé dans votre discours, la forte mobilisation du notariat pour soutenir la Direction générale des finances publiques sur son chantier de dématérialisation du fichier immobilier a été fondamentale. Le passage à

100 % en télé-acte, pour les formalités déposées par les notaires constitue une amélioration significative des demandes pour les services de publicité foncière.

S'agissant de la délivrance de renseignement sur le contenu du fichier immobilier, le système actuellement en cours d'expérimentation dans huit départements, vous permettra d'obtenir ces renseignements sans délai. La modernisation de la publicité foncière est donc enclenchée en pratique. Il convient de s'assurer maintenant, que les règles régissant cette matière permettent cette modernisation, et soient suffisamment lisibles et transparentes, pour assurer l'attractivité de la France de ce point de vue. Je rappellerai à cet égard, que les délais de publication et d'inscription au fichier immobilier, vous le disiez vous-même, constituent un indicateur dans le classement Doing Business, permettant d'évaluer l'attractivité de notre droit. Conscient de ce défi, le Ministre de l'Action et des comptes publics et moi-même, avons confié au professeur Aynès une mission sur la réforme de la publicité foncière qui devrait conduire prochainement à des propositions.

Pour aller toujours plus loin dans les changements portés par la révolution numérique, vous proposez Monsieur le président, la création, de ce que vous appelez, l'office augmenté. L'instrumentation à distance peut utiliser de nombreuses technologies permettant d'assurer la fiabilité et la traçabilité des données traitées. J'ai donc pu le mesurer personnellement lors de la démonstration que vous m'avez proposé de suivre à Venelles. La blockchain puisque c'est l'exemple que vous donniez, est une technologie permettant l'instrumentation à distance, historiquement publique et décentralisée. Elle donne, on le sait, lieu à de nombreuses interrogations concernant la responsabilité et les transferts de données aux tiers impliqués. Il nous faudra pour ce sujet, poursuivre ensemble la réflexion. Après la sécurisation technique apportée par la signature électronique en 2003, le Règlement général de la protection des données renforce la sécurité juridique et la transparence de traitement de données. Il fait reposer la relation entre la personne concernée et celui qui traite ces données sur la confiance, sur une confiance renforcée par des mécanismes, comme celui de l'identité numérique sur lequel vous travaillez, sur lequel nous travaillons au niveau de l'État. Dans ce cadre, nous pourrions continuer ensemble à progresser sur l'instrumentation à distance.

Vous avez par ailleurs rappelé, Monsieur le président, le rayonnement du notariat auprès de nombreux pays et institutions qui reconnaissent la modernité de votre profession. La présence de nombreuses délégations étrangères, témoigne ici, de notre influence et de l'attractivité de notre droit. Dans le cadre de l'attractivité de notre droit que nous cherchons ensemble à promouvoir, vous soulignez à très juste titre, l'importance et la qualité du travail des magistrats de liaison du Ministère de la Justice. S'ils sont eux, les indispensables relais de la Chancellerie à l'étranger, vous êtes, vous, incontestablement, vous êtes les promoteurs du droit continental et du droit français à l'étranger, ainsi que vous l'avez encore récemment démontré en Chine. Votre collaboration a toujours été fructueuse et je ne doute pas que la nomination récente d'un 18^e magistrat de liaison en Afrique de l'ouest et centrale, viendra enrichir davantage encore, notre coopération à l'étranger.

Enfin, je souhaite, pour terminer mon propos, souligner une initiative remarquable que vous avez prise. Sa modernité et sa compétence unanimement reconnue, le notariat les met aussi au service d'actions à but humanitaire. Je veux parler des actions engagées pour défendre le droit à l'identité de tout enfant, partout dans le monde, grâce à des programmes d'enregistrement des naissances et de régularisation de l'état civil notamment dans les pays d'Afrique francophone. C'est le sujet de ces enfants fantômes qui n'ont jamais été enregistrés à leur naissance et qui sont aujourd'hui, de ce fait, inconnus et invisibles aux yeux de leur propre pays contre lequel vous avez décidé de lutter. Voilà me semble-t-il un très beau défi de solidarité que le notariat relève dans la discrétion mais dans l'efficacité.

Je voulais rappeler devant vous cette mission qui n'est pas très connue et vous en remercier sincèrement.

En conclusion, j'aurais, Mesdames et Messieurs, Monsieur le président, un message simple. Devant les bouleversements que connaît notre monde, et face aux réformes nécessaires que notre pays doit mener, je suis venue devant vous, vous dire l'entière confiance du gouvernement envers les notaires, envers leur expertise, envers leur esprit d'entreprise, et plus encore à l'égard des valeurs qu'il porte.

Je vous en remercie.



DEMAIN L'AGRICULTURE

LUNDI 28 MAI 2018



Guillaume Lorisson,
notaire à Dijon

Rachel Dupuis-Bernard,
notaire à Gray

Demain, les territoires ruraux seront, comme aujourd'hui, principalement consacrés à l'agriculture. L'image d'Épinal de la ferme familiale traditionnelle ne correspond plus aux réalités actuelles. Nous vous proposons donc d'esquisser en quelques mots le tableau de l'agriculture d'aujourd'hui. Les agriculteurs sont peu nombreux puisqu'ils représentent désormais moins de 3 % de la population active. Pourtant, les attentes qu'ils suscitent auprès des français sont importantes. Leur mission principale reste bien évidemment de nourrir la population en quantité suffisante. Ils y parviennent grâce à la mécanisation, aux intrants, et aux nouvelles technologies. Mais ils doivent également préserver la qualité environnementale des sols, participer à la conservation des paysages, et améliorer constamment la qualité de leurs productions. Ainsi, l'agroécologie prend le pas sur les méthodes culturelles traditionnelles.

Enfin, les agriculteurs sont les principaux animateurs des territoires ruraux. Cette mission singulière nécessite une diversification de leurs activités. Il est donc fréquent de trouver au sein d'une même ferme : un gîte rural, un atelier pédagogique, ou encore un magasin de vente en direct. La production d'énergies renouvelables est également en plein essor dans les exploitations.

Ainsi, les agriculteurs d'aujourd'hui sont à la fois : des agronomes de haut niveau, des experts en nouvelles technologies, des techniciens de l'environnement, des chefs d'entreprise, mais également des communicants, capables d'utiliser les signes de qualité pour valoriser leurs produits et leurs territoires. Ces évolutions profondes nous imposent d'accompagner nos agriculteurs vers demain.

Alors, quels sont les défis à relever ?

D'abord, nous devons garder à l'esprit la relation étroite de l'agriculture avec son support indispensable qu'est la terre. Les enjeux d'appropriation de ce territoire sont intemporels. Mais désormais, les ressources économiques disponibles au sein du seul monde agricole sont insuffisantes pour assurer à la fois le développement des exploitations et l'acquisition des terres. Il convient donc d'encourager des modèles de portage multiples. En agriculture, les motivations d'investissement ne peuvent pas être seulement financières. Elles doivent surtout reposer sur une ambition écologique et territoriale. Par ailleurs, le moment est venu de permettre aux entreprises agricoles de prendre leur essor, afin de devenir les véritables moteurs économiques, sociaux et environnementaux du territoire rural. A ce titre, leur pérennité doit être assurée, au-delà du seul cadre familial.

Enfin, la protection et l'équilibre des territoires ruraux justifient toujours une régulation de l'agriculture par les pouvoirs publics. Aujourd'hui, les SAFER et le contrôle des structures remplissent tant bien que mal cette mission. Mais leurs fonctionnements sont devenus inadaptés et posent de nombreuses questions. Il est essentiel d'y répondre, tout en évitant les excès du libéralisme.

A travers les propositions qui seront débattues cet après-midi, nous vous invitons en réalité à une véritable réflexion sur le changement de notre modèle agricole. Le besoin de libéraliser pour redonner du souffle aux territoires ruraux et à l'agriculture s'est imposé très tôt dans notre réflexion. Parallèlement, au cours de nos travaux et notamment grâce à nos rencontres, nous avons acquis la conviction que la terre ne constitue pas seulement un objet économique. Elle est bien plus que cela. Il s'agit d'un bien commun qui ne saurait être laissé à la seule loi du marché.

Pour faire face à de tels enjeux, tirons ensemble les leçons du passé, et admettons enfin qu'un modèle unique est illusoire : il convient désormais de s'appuyer sur la coexistence de modèles diversifiés, tant en ce qui concerne le portage du foncier que les modes d'exploitations. Chacun de ces modèles devra néanmoins être économiquement pérenne et écologiquement vertueux. Voici l'objectif des travaux de cet après-midi : chercher un équilibre entre libéralisation raisonnée et régulation rénovée, afin d'accompagner les transformations profondes auxquelles devra faire face l'agriculture de demain.

1^{re} PROPOSITION

EVOLUTION DE LA DEFINITION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Si la notion d'agriculture semble évidente à chacun d'entre nous, il est difficile d'appréhender l'ensemble des activités exercées par les agriculteurs au moyen d'une simple définition. Aujourd'hui, cette définition résulte de l'article L 311-1 du Code rural et de la pêche maritime qui distingue trois types d'activités :

1. Il commence par définir de façon générale les activités agricoles par nature, qui concernent les productions animales et végétales, il s'agit par exemple de l'élevage et des cultures céréalières.
2. Il se poursuit par les activités réalisées dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation, telles que la transformation des produits ou le tourisme à la ferme.
3. Il se termine par une énumération, sans cohérence d'ensemble visant à inclure dans les activités agricoles : les cultures marines, certaines activités liées aux équidés et la méthanisation.

Au-delà de sa forme fastidieuse, il est imprécis et restrictif. En pratique, il ne permet pas d'inclure l'ensemble des activités réalisées par les exploitants, notamment dans le cadre de la diversification de l'agriculture. Il est pourtant incontournable puisque le code rural y opère de nombreux renvois. Trois d'entre eux méritent une attention particulière :

1. Le contrôle des structures est destiné à réguler les exploitations réalisant des activités agricoles au sens de cet article ;
2. L'application du statut du fermage est réservée aux fermiers réalisant ces mêmes activités agricoles ;
3. L'objet social des GAEC et des EARL est limité aux activités répondant à cette définition.

Ainsi, lorsqu'un exploitant réalise des activités sortant du cadre défini à l'article L 311-1, il risque de perdre son droit d'exploiter ou de se voir privé des dispositions protectrices du statut du fermage. La société dans laquelle il exploite peut également perdre son objet civil. Ces remises en causes ou encore les conséquences fiscales qui en découlent représentent des dangers bien réels pour l'exploitation. Par ailleurs, les nombreuses hésitations doctrinales et jurisprudentielles sur la qualification d'activités agricoles confirment pleinement le besoin de clarifier cette définition.

Mais surtout, ce texte sclérosé, est inadapté à l'heure où les agriculteurs se voient confier des missions de revitalisation du territoire rural, de protection de l'environnement ou de production d'énergies renouvelables.

Pour mesurer concrètement ces difficultés, nous vous proposons de nous appuyer sur un exemple : celui de Claude, un agriculteur pratiquant la polyculture et l'élevage sur 80 hectares. Il s'est converti à l'agriculture biologique depuis de nombreuses années. Difficile de le suspecter de ne pas être respectueux des traditions agricoles et de l'environnement ! Malgré tout, certaines activités qu'il réalise soulèvent des interrogations. Tout d'abord, il a installé des **panneaux photovoltaïques** sur la totalité de ses bâtiments et vend l'électricité produite à EDF. Comme pour de nombreux agriculteurs, **la production d'énergies renouvelables** a ouvert de nouvelles perspectives à son entreprise. Cette activité, pourtant commerciale, est très fréquente dans les fermes de France. Elle prend la forme de panneaux photovoltaïques, d'éoliennes ou d'usine de méthanisation. Toutefois, elle génère plusieurs difficultés. D'abord, si le législateur a inclus la méthanisation dans la définition de l'activité agricole, il impose que plus de la moitié des matières recyclées soient issus d'exploitations agricoles. La mutualisation des déchets des fermes environnantes facilite le respect de cette condition. Toutefois, il existe un risque de requalification en cas de dépassement du seuil. Ensuite, la loi du 12 juillet 2010 a autorisé la production d'électricité au moyen de panneaux solaires par les sociétés agricoles. Cette dérogation est louable, mais elle ne vise pas les agriculteurs individuels, alors qu'ils représentent près des 2/3 des exploitations.

Quant aux éoliennes, elles ne bénéficient d'aucune disposition spécifique alors que leur développement s'accroît fortement. Toutes ces installations de production d'énergie renouvelable participent incontestablement à la transition énergétique et contribuent au financement de l'agriculture. Il convient donc de les prendre en compte. Au fil de notre visite, Claude nous explique qu'au titre des mesures de compensation liées à la construction d'une usine à proximité, une partie de ses terres viennent de faire l'objet d'une **obligation réelle environnementale**. Il est tenu de les maintenir en herbe, et reçoit à ce titre une rémunération versée par l'industriel. Cette activité constitue **une prestation pour services environnementaux**. Il s'agit désormais de tâches régulières pour les paysans. Le plus souvent, les travaux réalisés relèvent de l'entretien des sites et des paysages ou de la

préservation de la biodiversité, en dehors de toute production agricole. Ces missions sortent ainsi de la définition actuelle des activités agricoles.

Nous poursuivons notre visite avec Martine, l'épouse de Claude qui anime une **ferme pédagogique** et propose des goûters à la ferme. Ces activités sont des **prestations de services réalisées sur l'exploitation**. Elles participent à la vitalité du territoire agricole. Il s'agit principalement du tourisme rural : gîtes, fermes auberges ou fermes pédagogiques. Ces missions d'animation ont une utilité sociale incontestable, mais ne sont pas non plus des activités agricoles. Puisqu'elles jouent un rôle central dans la revitalisation du territoire rural, il est indispensable de les prendre en compte. Enfin, Claude nous explique qu'il pratique le **travail à façon** dans une ferme voisine en utilisant son matériel personnel. Cette activité constitue un **contrat de prestation de services** rémunéré aux termes duquel une entreprise spécialisée ou un agriculteur s'engage à réaliser des travaux agricoles pour le compte d'un autre exploitant.

Cet exploitant qui ne réalise pas personnellement l'intégralité du travail sur son exploitation encourt le risque de perdre sa qualité d'agriculteur. Cette pratique du travail à façon monte pourtant en puissance. Le plus souvent, l'agriculteur y recourt uniquement pour certaines tâches ponctuelles. Ce travail à façon partiel n'est finalement qu'une forme moderne et rémunérée d'entraide. Il est également fréquent que le sous-traitant se voit confier une mission plus large de conduite des cultures, entraînant un travail à façon total. Cette situation se rencontre souvent pour des terres appartenant à des agriculteurs retraités.

Lorsque cette mission est réalisée par un agriculteur ayant sa propre exploitation, cette situation lui est profitable économiquement. En effet, elle augmente la fréquence d'utilisation de son matériel et lui garantit un revenu stable. Dans une telle situation, sa qualité d'agriculteur ne devrait pas être remise en cause. A l'inverse, il est évident qu'une entreprise de travaux agricoles qui ne réalise que des activités de sous-traitance ne peut bénéficier de la qualité d'agriculteur.

Avant de nous séparer, Claude nous explique qu'en raison de la faiblesse des prix de vente de ses productions agricoles, les revenus que lui procurent ces activités complémentaires sont majoritaires dans ses résultats. Doit-il pour autant être privé de sa qualité d'agriculteur ? Pour nous, la réponse est clairement négative. Nous considérons en effet que l'agriculture traditionnelle doit désormais être complétée par l'ensemble de ces activités pour devenir multifonctionnelle et s'adapter pleinement aux enjeux de demain.

Néanmoins, le rattachement de ces activités commerciales à la définition de l'activité agricole ne doit pas engendrer d'abus. Par exemple, il n'est pas question qu'une société exploitant un parc éolien puisse se prévaloir du statut d'agriculteur sous prétexte qu'elle ferait paître quelques vaches sur un pré voisin. Il est indispensable de réserver cette faculté aux seuls agriculteurs exerçant une activité agricole par nature à titre principal. Or, il est aujourd'hui parfois difficile de les identifier.

Pourtant il se trouve que la loi d'avenir de 2014 a créé un outil qui pourrait remplir cette fonction : le registre des actifs agricoles. Ce registre qui entrera en vigueur le 1^{er} juillet prochain recensera en effet les chefs d'exploitation exerçant à titre professionnel et indépendante une activité agricole au sens de l'article L. 311-1, à l'exclusion des cultures marines et des activités forestières. Ainsi, en seront exclus les salariés, les prestataires de service et les particuliers réalisant des activités domestiques ou de loisir. Finalement, il identifiera exclusivement les personnes physiques autorisées à se prévaloir de la qualité d'agriculteur. Pour l'instant, ce registre n'a que la vertu d'exister puisque le législateur n'a pas jugé utile de lui conférer des effets juridiques. C'est précisément ce que nous proposons de faire en lui donnant un rôle central dans le fonctionnement de l'article L. 311-1. Ainsi, la possibilité d'exercer les nouvelles activités économiques liées à la multifonctionnalité en tant qu'agriculteur serait subordonnée à l'inscription de l'exploitant sur ce nouveau registre.

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Considérant :

- Que la définition actuelle de l'activité agricole est à la fois complexe et trop restrictive ;
- Que la production d'énergie renouvelable confère une nouvelle finalité aux exploitations agricole : la transition énergétique ;

- Que les missions agro-environnementales et sociales des exploitations agricoles sont fondamentales pour la revitalisation du territoire rural ;
- Que le recours raisonnable à la sous-traitance participe à la bonne gestion des exploitations agricoles ;
- Que l'ensemble de ces activités concourt au développement des entreprises agricoles.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Le 114^e congrès des notaires de France propose :

- que l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime soit réécrit dans les termes suivants :

« Sont réputées agricoles :

- toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités se situant dans le prolongement de l'acte de production ;
- les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle ;
- les activités économiques qui ont pour support économique ou physique une exploitation au sens des alinéas précédents, réalisées directement ou sous-traitées, à la condition d'être réalisées :
 - Soit par une personne physique inscrite au registre des actifs agricoles,
 - Soit par une personne morale dont le dirigeant est inscrit audit registre ;
- les activités de cultures marines.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. »

- que l'article L. 311-2 du Code rural et de la pêche maritime subordonne l'inscription au registre des actifs agricoles à l'exercice à titre habituel d'une activité agricole visée aux alinéas 1 et 2 de l'article L. 311-1 du même code.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

La parole est à la salle.

Thierry CHANCEAU, notaire à Tassin-la-Demi-Lune

Votre proposition va dans un bon sens, mais à contrecourant de l'organisation de la profession agricole via les syndicats agricoles qui réservent la profession aux agriculteurs en ne permettant pas des activités annexes. La prise en considération de la définition de l'agriculteur dans l'article du code est une excellente chose dont je vous félicite.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Merci. Nos propositions n'ont pas été préparées à l'aune des positions des syndicats agricoles. Nous les avons rencontrés, écoutés, entendus. La nouvelle génération d'agriculteurs est ouverte et prête à ces nouvelles évolutions qu'il convient d'accompagner.

Véronique BOUCHARD, professeur à Rennes

Je suis d'accord avec votre proposition de reformulation de la notion d'activité agricole. J'espère qu'elle sera adoptée. Elle semble indispensable pour assurer la sécurité juridique des agriculteurs qui souhaitent se diversifier. C'est votre rôle de notaires d'assurer la sécurité juridique. C'est une proposition qui avait déjà été formulée lors d'un Congrès précédent sur les propriétés incorporelles. Votre référence au support économique ou physique pour remplacer la notion d'activité ayant pour support l'exploitation effectivement semble judicieuse. Il faudrait que les autres branches du droit se réfèrent également à cet élargissement de la définition de l'article L. 311-1. Je pense particulièrement au droit fiscal et au droit de l'urbanisme afin que la notion de construction nécessaire à ces activités de diversification puisse faire référence à cet élargissement. Est-il également prévu de joindre et de modifier les textes en ce sens ? Concerne la formulation, quelques petites remarques qui n'enlèvent rien au mérite de votre proposition. Il me semble qu'il y a une petite ambiguïté en ce qui concerne la possibilité de recourir à la sous-traitance. Qui doit être inscrit au registre des agriculteurs actifs ? Le donneur d'ordre, le sous-traitant ou les deux ? Cela peut avoir une incidence sur la portée de cette modification. D'autre part, le recours à la sous-traitance n'est évoqué qu'à propos des activités de diversification.

Ce recours ne serait-il pas possible à propos des activités agricoles par nature ? Vous y faites référence dans le 3^e alinéa uniquement. En ce qui concerne l'activité de production d'énergie que vous qualifiez d'activité économique, à juste titre, la référence faite dans le 3^e alinéa à ces activités ne risque-t-elle pas d'être un frein ? Par exemple une activité de méthanisation qui servirait à produire l'énergie de chauffage des bâtiments d'élevage et non à être commercialisée. Est-ce une activité économique, dans la mesure où il ne s'agit pas de produire pour vendre mais de produire pour ses propres besoins ? La notion d'activité économique employée ici, permettrait-elle par exemple de considérer que l'activité est agricole quand l'on produit pour soi et donc d'obtenir le permis de construire nécessaire à la production de cette installation ? Pour le reste, je souscris à votre proposition.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Le Congrès de 2009 qui traitait de l'agriculture n'avait pas abouti jusqu'à une présentation de proposition. Elle avait été évoquée dans le rapport, simplement. En ce qui concerne d'abord la question de rallier à la définition les autres branches du droit, vous avez fait référence au droit de l'urbanisme, au droit fiscal, c'était une volonté dans nos travaux, que de limiter notre proposition aux questions rurales. Si l'on prend l'exemple de la fiscalité, elle est reportée aux travaux de la 4^e commission. Aujourd'hui, le droit fiscal est en avance sur nous, puisque dans les bénéfices agricoles est prévu l'intégration d'une partie de ces activités complémentaires dans une limite de cent mille euros et de 50 % du chiffre d'affaires. Ensuite, la question de la sous-traitance est effectivement une question délicate, objet de nombreux débats avec le monde agricole. Nous souhaitons permettre cette utilisation de la sous-traitance par les exploitants, à la fois en tant que ressource, c'est à dire avoir recours à des entreprises de travaux agricoles pour compléter et réaliser certains travaux qui seraient difficiles à faire par eux. L'inscription au registre permettant également d'aller réaliser des activités chez les exploitants voisins. Le but étant de permettre à cette sous-traitance qui s'est largement développée, de prendre un véritable essor, notre limite, très clairement est celle des entreprises de travaux agricoles qui ne pourront pas bénéficier du statut d'agriculteurs. Et puis enfin, sur la question de l'énergie, nous faisons référence à une notion d'activité économique pour des questions de simplicité. L'on pourrait peut-être lors de travaux législatifs améliorer la formulation.

ANTOINE BOUQUEMONT, RAPPORTEUR GÉNÉRAL, NOTAIRE A REIMS

Concernant votre dernière question sur l'activité économique, nous excluons bien la production d'énergie renouvelable domestique. Nous entendons réserver ce statut à l'activité de production de l'énergie renouvelable à titre professionnel puisque la production de l'énergie renouvelable domestique est régie par une législation particulière.

Jean-Pierre BARNIER, notaire à Bellême

Il y a 40 ans, j'avais comme enseignant Maître Jacques Lachaud, avocat au barreau d'Aix-en-Provence, chroniqueur à la Gazette du Palais de droit rural, chroniqueur aux Annales des Loyers et enseignant à Paris. J'aimerais lui dédier ce Congrès car nous avons perdu notre maître en la matière, qui nous a quitté à 95 ans au mois de février 2018. Il aurait aimé écouter vos travaux, car il est resté passionné de sa matière. Je vous remercie infiniment d'avoir choisi ce thème. Il n'y a jamais eu de congrès spécifiques au droit rural et au droit forestier. Il y a eu des bribes, bail cessible hors cadre familial, activité agricole.

Quand on parle du registre des activités agricoles, on va dire, encore un registre de plus : le casier judiciaire, le répertoire des entreprises, le registre du commerce et maintenant le registre pour les agriculteurs. Qui va demander ce registre ? Le notaire, l'exploitant, qui est assailli de paperasse comme on dit chez nous, l'expert-comptable, la validité du registre, est-ce qu'il faudra qu'il soit à jour ? Quelles seront les sanctions quand on fera des actes, nous en tant que praticien, sans que l'on ait le registre ou la certitude ou la preuve à l'appui que l'exploitant est bien immatriculé ? Je vous remercie infiniment.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Merci pour vos encouragements. Le registre des actifs agricoles a été l'arlésienne du droit rural. Nous l'attendions depuis 1988, ce registre, aujourd'hui sera tenu par les Chambres d'agriculture, il est bien évident qu'il appartiendra aux notaires rédigeant un acte pour lequel la question de l'activité agricole sera importante. Je pense tout simplement par exemple, les baux ruraux, de s'assurer que l'exploitant soit inscrit à ce registre. Il faudra bien évidemment que nous le consultions. Dans la mesure où il entre en vigueur dans un bon mois à

compter d'aujourd'hui, nous n'avons pas voulu axer la proposition dessus. Il y aura peut-être des pratiques à trouver, des adaptations à mettre en place. J'imagine que nos instances sauront travailler en partenariat avec les Chambres d'agriculture pour que nous puissions accéder probablement de manière dématérialisée à ces registres assez facilement et assez rapidement.

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Pendant le temps d'adaptation entre cette mise en place et en partenariat avec les personnes concernées, les agriculteurs eux-mêmes ont accès à ce registre et pourront prouver leur inscription afin que nous assurions la sécurité juridique des actes.

Samuel CREVEL, avocat, barreau de Paris, spécialiste en droits de l'agriculture

Je voulais remercier les organisateurs de ce Congrès de m'avoir écouté et convié. J'ai une remarque d'ordre méthodologique sur la proposition qui est globalement bonne. On a reproché à la définition de l'agriculture en droit européen, de procéder par alignement d'activité sous forme d'un inventaire. Force est de constater que la proposition malheureusement va dans ce sens, d'une liste d'activités toujours plus longue au gré de l'opportunité, de l'extension ou de la réduction du champ de l'activité agricole, avec ce risque que le diable se loge dans les creux et que l'activité qui ne figure pas dans la liste ne reçoive pas la qualification d'activité agricole. Une formule générale et abstraite pourrait le permettre avec une relative complaisance du juge. Attention à la méthode de la liste, elle est séduisante, elle a une apparence de précision, mais le risque est réel d'aboutir à ce que l'on reproche à la définition de l'agriculture en droit européen, avec une quinzaine ou une vingtaine d'items parmi lesquels certains que vous proposez. Sur le fond, je pense que quitte à préciser la définition on pourrait, mais cela soulève peut-être un débat auquel il faudra réfléchir, préciser que l'activité agricole est une activité à but lucratif, ce qui n'est pas le cas de la définition actuelle. Fort heureusement, la Cour de cassation s'adossant sur le terme : maîtrise d'un site biologique, exploitation d'un site biologique, en déduit avec une certaine audace, que seules les activités à but lucratif peuvent recevoir la qualité d'activité agricole. Avec les activités que vous proposez d'ajouter, notamment le maintien des paysages ou de l'environnement, on bascule dans une activité qui n'est plus forcément à but lucratif. Attention aux césures conceptuelles d'une activité à l'autre au sein de l'activité globale. J'ai une dernière remarque plus technique, et sans doute plus intéressante pour le notariat. A mesure que l'on étend le champ de l'activité agricole, on est susceptible de se confronter aux droits du bailleur. Je rappelle qu'à peu près trois quarts des surfaces agricoles en France sont exploitées en location. Il ne faudrait pas non plus qu'à mesure que l'on permette aux locataires de faire de plus en plus de choses, le bailleur n'y participe pas un peu avec des fermages qui sont aussi bas que l'on sait. Il faudrait à mon avis, amender le statut du fermage pour que le bailleur puisse au moins agréer certaines des diversifications auxquelles le locataire pourrait s'adonner, parce que cela concerne son bien. Malheureusement, l'état de la jurisprudence, dès lors qu'une activité logée dans la définition de l'activité agricole, qui fait résonance avec le champ d'application du statut du fermage, le locataire peut librement s'y adonner sans que le bailleur puisse ne dire mot. Il faudrait à mon avis songer au bailleur qui n'a pas à pâtir des initiatives plus ou moins heureuses de son contractant. Merci.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Merci. La forme de la présentation de cette proposition nous a laissé un certain temps perplexe. Nous avons longuement hésité entre poser des grandes idées ou s'exercer à la rédaction du texte. Il nous a semblé important compte tenu du fait que cet article L. 311-1 est finalement le socle du droit rural, de prendre le risque de le rédiger sous forme d'article avec peut-être certaines imperfections. L'extension du champ et la problématique des droits du bailleur, la modification du statut du fermage feront l'objet d'une proposition qui prend en compte des intérêts notamment économiques du bailleur.

Bruno RONSIN, directeur de la Fédération nationale de la propriété privée rurale

Pour compléter les propos de Samuel Crevel, puisque l'on donnerait une définition élargie de l'agriculteur, il faudrait que cette définition soit la même pour le bailleur lorsqu'il exerce son droit de reprise. Au-delà des autres questions du prix, je pense que cet équilibre, définition élargie ou pas élargie, est un fait, mais que si on élargit, c'est la même définition quand je suis fermier, ou quand je souhaite effectuer mon droit de reprise.

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Nous parlons bien ici de l'activité agricole qu'elle soit exercée par le fermier ou dans le cadre du droit de reprise par le bailleur.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Résultat du vote :

Pour la proposition : 67 % des votants

Contre la proposition : 33 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Avant de vous présenter la deuxième proposition, nous vous proposons de rappeler brièvement les principales dispositions régissant les Groupements fonciers agricoles (GFA) : Les associés des GFA sont principalement des personnes physiques. Elles sont soit parentes ou alliées, il s'agit alors de GFA familiaux, soit non parentes, on parle dans ce cas de GFA mutuel ou de GFA investisseur. Les seules personnes morales autorisées à faire partie du groupement sont :

- de façon temporaire : les SAFER,
- et sans limitation de durée : les Sociétés d'Intérêt Collectif Agricole, les Banques, les compagnies d'assurance et les Coopératives agricoles.

Le capital social des GFA est constitué :

- d'immeubles à destination agricole uniquement,
- et d'apports en numéraire... limités à 30% du capital social.

A défaut, le GFA a une double obligation :

- celle de donner à bail, et,
- celle d'investir son numéraire dans l'année.

Cette double obligation ne s'impose pas aux GFA familiaux. Le capital social est fixe ou variable. En théorie, il n'est pas limité. En réalité, **une limitation** indirecte est imposée en raison des contraintes de superficie maximum. Mais, cette restriction légale ne concerne pas les GFA familiaux. Les apports sont soumis au **droit de préemption de la SAFER**, à l'exception de ceux réalisés dans le cadre du GFA familial. **Les GFA** peuvent exercer **la reprise** de biens loués. Pour cela, les biens doivent avoir été apportés depuis au moins neuf ans et l'associé exploitant doit détenir les parts depuis plus de neuf ans. Ces conditions ne s'appliquent pas aux GFA familiaux.

2^e PROPOSITION

CRÉATION D'UN GROUPEMENT FONCIER AGRICOLE DEDIE À LA PROTECTION DU TERRITOIRE RURAL

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Aujourd'hui, les terres agricoles sont principalement détenues par les agriculteurs soit en direct, soit par l'intermédiaire de leurs sociétés d'exploitation. On estime que les sociétés dédiées au portage du foncier, permettant pourtant de dissocier la propriété et l'exploitation, sont propriétaires de moins de 5 % des surfaces agricoles. Le groupement foncier agricole, par abréviation « GFA », est la seule société spécifiquement dédiée au portage des immeubles à destination agricole. Initialement, le GFA a été conçu pour conserver le patrimoine agricole au sein de la famille, en évitant les partages successoraux et ainsi, le paiement de soultes importantes par l'enfant repreneur. Si le GFA est autorisé à exploiter les terres en direct, il ne s'agit pas de sa vocation première. En pratique, il est d'ailleurs principalement utilisé pour décharger l'exploitant du poids du foncier, et ainsi lui permettre de consacrer ses moyens financiers aux investissements nécessaires à l'exploitation : tel que le matériel, le stock, le cheptel.

Le GFA loue les terres à l'exploitant, généralement par bail à long terme et bénéficie corrélativement d'avantages fiscaux. Nous sommes convaincus que cette société, dédiée au portage des biens agricoles, est l'outil le plus approprié pour dissocier le capital foncier du capital d'exploitation en agriculture. Bien entendu, les avantages fiscaux y participent largement. Un développement conséquent de ces structures permettra de relever plusieurs défis auxquels l'agriculture est actuellement confrontée :

1. Le développement du portage grâce à l'arrivée de nouveaux investisseurs ;
2. La transition écologique et énergétique ;
3. La revitalisation du territoire rural.

Néanmoins, les dispositions régissant actuellement les GFA ne permettent pas de répondre à ces enjeux. Et ce pour deux raisons essentielles :

1. L'objet social limité aux immeubles à destination agricole d'abord ;
2. Et ensuite, l'impossibilité d'accueillir des personnes morales dans le capital social en dehors de certains organismes tels que les SAFER.

Il convient donc de faire évoluer cette structure. Ainsi, nous vous proposons de repenser le GFA, en élargissant son objet social mais également en ouvrant son capital social à toutes les personnes morales, le tout sous certaines conditions.

S'agissant de l'élargissement de l'objet social, il concerne deux sujets majeurs pour l'avenir de notre territoire :

1- En premier lieu, la transition énergétique :

Depuis la loi de 2010 portant engagement national pour l'environnement, les GFA ont la possibilité d'exploiter directement ou indirectement une installation de panneaux solaires fixés aux bâtiments. Pour faciliter la transition énergétique, il nous semble nécessaire d'élargir ce dispositif à tous les modes de production d'énergies renouvelables, et notamment aux éoliennes. Aujourd'hui, lorsque l'installation d'une énergie renouvelable est située sur des terres appartenant à un GFA, la seule solution permettant de ne pas encourir la requalification du GFA et de remettre en cause ses avantages fiscaux est de sortir la parcelle concernée de l'actif social. L'élargissement de l'objet social des GFA permettra de supprimer cette difficulté.

2 - Le deuxième enjeu majeur concerne la revitalisation du territoire rural :

Dans ce cadre, il est indispensable de favoriser la réhabilitation des immeubles bâtis, situés sur les exploitations. Ces anciennes bâtisses destinées jadis à l'habitation des exploitants et des ouvriers agricoles sont en effet très souvent laissées à l'abandon. L'utilisation d'une partie de la trésorerie des GFA, avec au besoin le levier de l'emprunt, permettra de remédier à ces situations.

S'agissant maintenant de l'entrée des personnes morales dans le capital des GFA : Dans le contexte actuel, marqué par des crises à répétition, cette solution s'impose. A bien y réfléchir, il s'agit en effet du seul moyen d'élargir effectivement le champ des possibles. Outre les motivations relevant de convictions citoyennes, l'intérêt pour les investisseurs réside dans un rendement modéré mais sûr, et dans l'espérance d'une plus-value à long terme. L'attractivité du dispositif sera encore améliorée par les dispositions fiscales incitatives qui vous seront présentées mercredi matin par la quatrième commission. Pour autant, les risques d'accaparement et de spéculation foncière doivent être évitées. Il convient donc de mettre en place des garde-fous. A cet effet, nous vous proposons de conditionner ces deux mesures, que sont : l'élargissement de l'objet social des GFA et l'ouverture de leur capital aux personnes morales, à la **conclusion d'un bail rural** comportant les **trois obligations** suivantes :

Premièrement : une durée de trente ans minimum.

Deuxièmement : l'insertion de clauses environnementales.

Et troisièmement : l'impossibilité pour le bailleur de solliciter la résiliation du bail pour cause d'urbanisme.

Ces trois conditions permettront de préserver l'usage agricole des terres à long terme et d'accélérer la transition agroécologique du territoire.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

CONSIDÉRANT :

- Que la transition énergétique et la protection du territoire rural sont des enjeux majeurs ;
- qu'il convient d'élargir le cercle des investisseurs pour le portage du foncier en agriculture ;
- qu'en l'état actuel des textes, les groupements fonciers agricoles ne sont pas adaptés à ces enjeux.

Le 114^e Congrès des notaires de France propose :

- D'élargir l'objet social des groupements fonciers agricoles à l'exploitation directe ou indirecte de toutes énergies renouvelables, ainsi qu'à la propriété de tous immeubles existants situés sur l'exploitation ;
- D'ouvrir le capital social des groupements fonciers agricoles à toute personne physique ou morale, sans restriction relative au pourcentage de détention en numéraire et à la possibilité de gestion, d'administration ou de direction ;
- De subordonner ces évolutions aux conditions cumulatives suivantes :

agricoles d'un bâtiment qui servait jusqu'à présent à usage de garages, de tondeuses, de ce que vous voudrez comme matériel dont on ne se sert plus, et le bâtiment maintenant est exploité sous forme de chambre d'hôtes qui sont louées comme ça à des touristes de passage. Bien évidemment, il ne sera pas possible ici d'imposer bail agricole avec les conditions que vous avez signalées, d'une durée minimale de 30 ans, alors comment voyez-vous la mise à disposition de ce local pour les candidats qui aimeraient y passer un certain temps ?

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Alors, on est d'accord que le groupement foncier agricole est une société qui va porter le foncier, c'est-à-dire qui va être propriétaire de ces immeubles. C'est la première chose. Ensuite, on impose les conditions que l'on a vues tout à l'heure, pour les immeubles uniquement à destination agricole. Vous parlez des chambres d'hôtes, si effectivement c'est l'agriculteur ou l'exploitant, qui par extension de son activité a des chambres d'hôtes, il n'y a aucun problème à imposer au moins le respect des conditions et on peut parfaitement l'intégrer dans le bail pour une durée de 30 ans, après on pourrait avoir des aménagements, mais le but est vraiment de permettre uniquement aux immeubles à destination agricole, d'avoir couplé toutes ces obligations, puisqu'il s'agit là de protéger le territoire rural.

François MAGNIN, professeur émérite des universités.

Oui j'entends bien mais est-ce qu'il n'aurait pas fallu préciser dans ce cas-là dans l'alinéa 1 : « *ainsi qu'à la propriété de tous immeubles agricoles existant sur le fond d'exploitation.* »

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Cela voudrait dire qu'ils le sont actuellement, et le but c'est la réhabilitation, donc faire évoluer des immeubles à destination agricole, qui ne l'ont pas forcément aujourd'hui mais qui pourraient le retrouver dans l'avenir suite à la réhabilitation. Donc il nous a semblé plus large de prendre les biens immobiliers à destination agricole que les biens agricoles tout court, mais votre remarque est pertinente.

Jean-Pierre Barnier, notaire à Bellême dans l'Orne

J'ai lu avec grand intérêt votre rapport qui est précis, complet et de grande actualité. Cependant, il me semble, sauf erreur de ma part, que depuis 2014, les coopératives agricoles et les SICA, peuvent être adhérentes de GFA hors zone de montagnes. Il me semble que depuis 2014, et j'ai relaté dans votre ouvrage un endroit que vous citez uniquement, zone de montagnes. Et ça en 2014, ça a changé, la loi de 2014 a abrogé cette restriction qui datait de mémoire de la loi de 1985, la loi sur la montagne. Quand vous dites « *ouvrir le capital social à d'autres personnes morales* », est-ce que vous faites allusion dans vos esprits aux SICA, à d'autres GFA, à des sociétés commerciales, à des sociétés civiles ? J'aimerais que vous précisiez votre pensée pour « autre personne morale ».

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Pour la première remarque, effectivement dans le rapport nous avons visé l'origine de l'entrée des SICA et des coopératives pour donner l'origine de l'entrée de ces sociétés qui au départ étaient uniquement cantonnées à la montagne. Effectivement, ça a été élargi aujourd'hui. Pour le rapport, c'était pour citer les sources de l'entrée de ces sociétés, dans le capital social des GFA. Pour la deuxième remarque, « toute personne morale », veut bien dire ce que ça veut dire. On n'a donné aucune restriction quant à la nature des personnes morales. Cela peut être des personnes morales de droit privé, des personnes morales de droit public, l'intérêt pour ce groupement, c'est de ne pas limiter les personnes qui pourraient aider l'agriculteur à porter les terres.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Aujourd'hui on a une véritable difficulté. Le coût de l'exploitation agricole, s'envole. La restriction du cercle des agriculteurs, limite leurs capacités financières pour porter à la fois le foncier et l'exploitation. Et nous partons du principe, que toutes les sources de financement seront finalement les bienvenues dans un cadre régulé dont nous vous parlerons lors de la cinquième proposition.

Pierre-Antoine RIVOLLIER, notaire honoraire

J'exerçais pendant très longtemps à la limite de zone urbaine et agricole, et la question que je voudrai vous poser, est-ce qu'il y aurait une sanction en cas de rupture des obligations de bail de 30 ans ? Par exemple, la ville veut s'étendre, à la limite, elle est prête à faire une ZAC, elle va vous exproprier, et si elle vous exproprie elle vous paiera beaucoup moins cher que si vous avez vendu à l'amiable. Donc, actuellement, il faut quand même dire quelque chose, à la limite de la région parisienne, un cultivateur, un fermier, touche actuellement dans le cadre d'une vente d'un terrain à bâtir, entre 3 et 5 € du mètre. C'est à dire qu'il récupère 80 ans, 90 ans, de fermage.

Donc, est-ce qu'il y aurait une sanction justement dans le cas de la rupture de ce contrat de bail de 30 ans ? Deuxième chose, la baisse des investisseurs, est-ce que vous n'auriez pas peur que la France parte entre les mains des étrangers ?

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Je ne sais pas si vous avez eu les propositions ou pris connaissance des propositions qui vont suivre. La régulation se fera bien évidemment sur l'intérêt porté à nos terres et notamment à la protection de l'usage agricole des terres. Donc oui évidemment, l'opérateur qui sera chargé de la régulation veillera à ce que l'utilisation de nos terres soit bien dédiée à l'agriculture. Sur la première sanction, de la première question, qui est la sanction en cas de non-respect du dispositif. Bien évidemment si les sanctions ne sont pas prévues, il risque fort de voir le non-respect s'appliquer en matière des obligations que l'on impose. Alors, l'obligation de conclure un bail qui a non seulement des clauses environnementales mais une durée de 30 ans, vous ça ne vous a pas échappé, on les a corrélé avec un dispositif fiscal avantageux. La première des sanctions et à mon avis qui sera réhabilitaire, c'est la perte de ses avantages fiscaux, si on est investisseur et que l'on investit dans un GFA et notamment pour y trouver un intérêt, la rentabilité qui sera accrue par des pratiques vertueuses et en plus un intérêt fiscal, si ce n'est pas respecté, ce sera la perte des avantages fiscaux, et il y aura un contrôle qui s'exercera dans le cadre de la régulation de l'activité agricole.

Christophe Gourgues, notaire dans les Landes

Si je partage tout à fait votre avis sur ce dépoussiérage des GFA, qui devient nécessaire donc par l'objet notamment, j'ai une question, pourquoi ne pas être allé jusqu'au bout de l'idée en disant que le GFA pouvait faire appel public à l'épargne ? Puisque l'on sait quand même que le principal problème est le marché des parts ? Une fois qu'on est rentré dans un GFA, comment faire pour sortir ? Alors je ne parle pas des problèmes de la jurisprudence. Je parle de, que vais-je faire de mes parts ? Donc, pourquoi ne pas envisager que le GFA puisse faire appel public à l'épargne ? Et d'autres questions que je me pose, c'est sur le bail de 30 ans, pourquoi ne pas avoir prévu tout simplement le bail cessible ? Alors, j'ai bien compris que vous aviez fait une autre proposition sur la cessibilité, mais au cas où on ne retiendrait pas la cessibilité dans tous les cas, pourquoi ne pas le prévoir ici, que ce soit tout simplement un bail cessible ?

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Alors ce sont beaucoup de remarques. 30 ans, pourquoi 30 ans ? Parce que la philosophie de notre proposition, repose sur notre rapport à la propriété et nous sommes partis du principe que les fonctions que cette propriété agricole remplit sont un enjeu de société. Il ne s'agit pas à notre sens d'une propriété ordinaire mais plutôt d'une propriété spécifique, ce que l'on appelle, une propriété affectée à laquelle on peut imposer une forte suggestion au nom de l'intérêt général. Donc nous pensons que cette propriété spécifique, entraîne une utilisation, une protection de l'utilisation des sols, 30 ans nous semble raisonnable pour protéger la terre contre des mauvaises pratiques. Pourquoi pas les appels publics à l'épargne ? On reste là pour aider des agriculteurs. On a déjà le modèle des GFA mutuels, on a déjà le modèle de ce que les coopératives ou les banques ont fait de ces GFA, un peu trop puissant, un peu trop développé et dont on ne sait plus quoi faire parce que la gestion est extrêmement lourde, et du coup on se sent un peu prisonnier sous GFA et il n'y a pas de marché, l'intérêt ici, c'est de faire du portage en fonction des considérations territoriales, permettre à d'autres personnes d'investir, et de mettre l'accent sur la protection et sur le fait de ne pas rester prisonnier si c'est ce à quoi vous faisiez allusion de ces GFA. Faciliter la transmission des parts, et en augmentant la rentabilité, on facilitera la possibilité de cession des parts. Un GFA qui fait appel à l'épargne, on avait la crainte tout à l'heure des investisseurs étrangers, mais il y a aussi des investisseurs nationaux, on veut lutter aussi contre l'artificialisation, et rentrer dans un système trop financiariser. Rester vraiment sur la protection du territoire mais l'ouvrir bien évidemment à toute personne qui aurait une vraie conviction citoyenne, pour aider le portage, et faciliter les transmissions aussi aux profits de l'agriculteur. Le but c'est ça aussi, c'est de lui permettre petit à petit de pouvoir rentrer dans ce GFA pour être lui même propriétaire, le pendant avec l'autre proposition qui suit.

Jean-François BILLERACH, notaire à Orthez

Votre vœu est tout à fait intéressant, il pose tout un tas de questions. Celle qui me vient à l'esprit est celle effectivement pour l'investisseur d'une rentabilité, or aujourd'hui on a une détermination du montant du fermage qui, détourne les investisseurs, quid de la réforme de cette méthode de calcul.

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

L'objet de la proposition, c'est l'ouverture du champ des possibles de ce GFA, c'est un premier pas, et malheureusement, on avait qu'une demi-journée pour poser plein de réformes sur ce sujet magnifique, mais ce n'est pas l'objet de la proposition, mais si on avait eu le temps, peut-être qu'il aurait mérité que l'on s'y attarde beaucoup plus que ce que l'on fait aujourd'hui. Mais je vous remercie de votre intervention.

ANTOINE BOUQUEMONT, RAPPORTEUR GÉNÉRAL

Oui, la troisième proposition n'a d'ailleurs pas proposé la suppression du principe d'incessibilité des baux ruraux, et vous verrez que dans la troisième proposition il y aura également une proposition d'augmentation des seuils en matière de fermage.

Nicolas Grunwald, notaire à Paris.

Je voudrai revenir sur une question sur laquelle nous avons été trois, je pense être le quatrième à intervenir. C'est la possibilité pour des personnes morales, d'intervenir au capital des GFA. Vous avez évoqué, au titre de la destination, une certaine maîtrise, en disant, bail de 30 ans, contrôle environnemental, impossibilité de céder des terrains à bâtir. Cela c'est très bien, cela protège de la destination. La détention des terres est un sujet éminemment politique, qui demain, et je ferai un parallèle avec ce qu'évoquait le professeur « Malaurie » tout à l'heure, je ne comprends pas qu'un juge allemand, qu'un juge tchèque, puisse venir juger les droits fondamentaux français.

Est-ce que l'on acceptera demain, que la détention des terres, via un empilement de personnes morales les unes vers les autres puissent venir à un moment ou à un autre maîtriser ce qui peut être la mère nourricière, et ne l'oublions pas, même si aujourd'hui c'est moins d'un million de personnes, quand des bouches ont faim, elles sont prêtes à tout. Ça c'est le premier point, et le deuxième avec l'intervention des personnes morales, au sein des GFA, des groupements fonciers, il y a un point sur lequel il faudrait faire très attention, et que l'on a vécu notamment avec les groupements fonciers forestiers qui ont été de formidables outils de défiscalisation dans les années 80-90. Au début des années 2000, on a vu le monde du commerce et du bureau exploser au niveau des rentabilités, avec des forêts qui avaient de très faibles rentabilités, des avantages fiscaux qui demeuraient assez faibles, et puis toutes ces forêts ont été liquidées, on les a vendues pour intervenir sur un marché qui était le commerce et l'immobilier de bureau. Aujourd'hui on voit que ces rentabilités se cassent la figure, on revient sur un immobilier qui est l'immobilier d'habilitation au niveau institutionnel, est-ce que demain cette porte ouverte avec ces personnes morales qui pourraient intervenir dans le cadre de GFA, le cas échéant avec des personnes morales empilées les unes sur les autres que l'on ne maîtriserait plus. Quand bien même on aurait une instance commune entre contrôle des structures, et Safer qui permettrait un contrôle accru, quels outils, quels garde fous pourrions nous avoir pour assurer une détention des terres qui apporte une vraie valeur ajoutée à l'agriculture, que les fonds soient vraiment dirigés vers l'agriculture, et que l'on ne se retrouve pas demain à ne plus identifier qui détient la terre française ?

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Alors, la peur que vous évoquez, elle est légitime et elle est justifiée, et vous verrez au fur et à mesure de nos propositions, c'est vraiment la protection de cette terre qui nous nourrit et qui nous protège aussi. L'outil de régulation qui va vous être proposé dans la 5^e proposition ne s'arrête pas à la cession des terres en direct, elle va au-delà de la simple transmission de la propriété agricole, du foncier, je parle, elle va aussi sur le contrôle des parts, elle va aussi sur la cessibilité des baux. Donc la cohérence que nous voulons mettre en place, c'est effectivement permettre à toutes personnes avec de vraies convictions de porter ce territoire avec une régulation qui se fera en amont, on vous le présentera tout à l'heure, pour avoir vraiment cette préservation de l'usage agricole et de l'utilisation des terres avec de bonnes pratiques culturelles, pour permettre évidemment de répondre à ces enjeux qui sont aujourd'hui mondiaux et je vous remercie d'avoir fait prendre à la salle cette conscience de cette protection de notre territoire. Merci beaucoup.

Benjamin Traveley, notaire à Marcigny

Je voulais vous faire une remarque, je trouve que votre proposition est très bien construite parce que je crois précisément qu'elle répond à la fois aux enjeux sociétaux mais également aux enjeux techniques en la matière. Aux enjeux sociétaux parce qu'une des problématiques aujourd'hui, plus que l'appropriation des terres c'est avant tout ce que l'on fait de cette terre nourricière et de ce bien qu'on évoque comme étant un bien commun tout en respectant le principe de l'appropriation privée qui est une vertu aussi cardinale de notre système. Et, je trouve que votre proposition respecte ce double enjeu, vous maintenez un usage qui est un usage agricole,

environnemental, ou du moins rural. C'est rattaché à l'exploitation pour les biens qui n'ont plus d'usage agricole comme les maisons d'habitations désaffectées. Je suis moi en milieu rural avec de très nombreuses friches d'anciennes bâtisses que vous évoquiez très bien qui se retrouvent complètement désaffectées. Et puis je crois qu'en parallèle, le fait de maintenir cette destination sur une longue durée, avec les clauses environnementales, permet de garantir l'usage. Alors on a à la fois le respect d'un usage rural, mais également d'une destination agricole, d'une destination environnementale et je pense donc que cette proposition est essentielle, elle est véritablement importante parce qu'à la fois bien construite sur le plan technique, bien encadrée dans son dispositif et répondant également aux grands enjeux en la matière donc, encore une fois bravo et merci pour tout.

GUILLAUME LORRISON, PRÉSIDENT

Merci beaucoup. Nous allons devoir passer au vote.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 72 % des votants

Contre la proposition : 28 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

3^e PROPOSITION

ELARGISSEMENT DES BENEFICIAIRES DE LA SUBROGATION DANS L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION DU FERMIER

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Les moyens financiers engagés par les agriculteurs pour assurer la pérennité et la modernisation de l'exploitation rendent parfois compliqués l'accession à la propriété.

Deux raisons principales expliquent cette situation :

- D'une part, les agriculteurs mobilisent des capitaux très importants pour financer les bâtiments, le matériel, le cheptel, et le besoin en fonds de roulements nécessaires à leur activité ;
- d'autre part, le prix des terres a plus que doublé en 10 ans alors que la rentabilité des exploitations a baissé de plus de 40 % au cours de la même période.

Aujourd'hui il faut en moyenne 8 années d'exploitation à un agriculteur pour payer un hectare de terre. Nombre d'agriculteurs, déjà fortement endettés, n'ont plus de possibilité de recours à l'emprunt. Pourtant, la terre demeure leur outil de production et assure la stabilité de leur exploitation. Pour leur permettre d'accéder à la propriété, le législateur de 1946 a conféré au preneur en place un droit de préemption à l'occasion de la vente des terres qu'il exploite.

Cette prérogative d'ordre public permet au fermier de pérenniser la stabilité de l'exploitation. Mais bien souvent, faute de moyens financiers, les agriculteurs ne sont pas en mesure de l'exercer. L'article L. 412-5 du code rural leur permet toutefois de subroger dans l'exercice de leur droit de préemption des personnes physiques strictement cantonnées au cercle familial.

En effet, seuls le conjoint, le partenaire pacsé, et les descendants peuvent prétendre au bénéfice de cette subrogation. Le portage familial est certes encouragé.

Mais, est-ce le seul modèle à promouvoir aujourd'hui ? Faut-il s'en contenter, alors que nos agriculteurs peinent à trouver des capitaux pour acquérir les terres ?

Nous ne le pensons pas. Il paraît en effet douteux, que la recherche de financement auprès du conjoint ou du partenaire pacsé, qui plus est auprès des descendants, résolve le problème. La solution que nous vous proposons est d'offrir au preneur en place la possibilité d'élargir la faculté de substitution à un plus grand nombre de bénéficiaires.

Ainsi, les agriculteurs bénéficieront d'une plus grande liberté de choix :

- soit ils décident d'acquérir les terres qu'ils exploitent s'ils en ont la possibilité ou s'ils le jugent opportun ;
- soit ils font appel à des investisseurs, ce qui leur permet en outre de choisir leur propre bailleur.

Dans cette hypothèse, le droit de préemption pourra s'exercer au profit de toute personne physique ou morale à laquelle il pourra d'ailleurs appartenir.

Cette solution favorise le portage. Elle est également vertueuse à long terme, puisque les bailleurs et les exploitants qui se sont choisis seront plus à même de s'entendre sur les conditions d'une revente ultérieure. Dans le système actuel, le bénéficiaire de la subrogation a l'obligation de se consacrer à l'exploitation du bien préempté pendant une durée minimum de 9 ans. Le fermier en place n'est donc pas en mesure de conserver son exploitation et doit passer la main. Dans le système que nous vous proposons, le subrogé, nouveau propriétaire des terres préemptées, n'aura pas d'obligation d'exploiter. Le bail au profit du preneur en place sera de facto maintenu.

Pour protéger l'usage agricole de nos terres, le bénéficiaire de la substitution aura également l'obligation de maintenir l'usage agricole des terres pendant une durée minimum de 18 ans.

Notre proposition est une réponse aux enjeux du monde agricole actuel :

1. celui de maintenir les terres à usage agricole ;
2. celui d'éviter la trop forte concentration des terres aux mains de fermes firmes ;
3. et enfin celui d'éviter la spéculation foncière.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Considérant :

- Que les exploitants agricoles sont souvent dans l'incapacité d'investir à la fois dans leur outil de travail et dans l'acquisition des terres ;
- que le modèle agricole français d'aujourd'hui n'est plus limité au cercle familial ;
- qu'il est opportun de permettre au preneur en place de choisir son propriétaire ;
- que ce choix constitue une véritable stratégie d'entreprise ;
- que le maintien de l'usage agricole est un enjeu vital pour notre territoire.

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Le 114^e Congrès des notaires de France propose :

- D'étendre la faculté de substitution dans l'exercice du droit de préemption de l'exploitant preneur en place à toute personne physique ou morale ;
- de supprimer les conditions de participation à l'exploitation, d'expérience ou de diplôme pour prétendre à la subrogation ;
- de supprimer l'obligation d'exploitation personnelle pour le bénéficiaire de la subrogation ;
- de subordonner la substitution à l'obligation de consentir au preneur, un bail rural à long terme d'une durée minimale de dix-huit ans.

La parole est à la salle.

Jean-Pierre Barnier, notaire à Bellême.

Le fermier il veut choisir son propriétaire, nous en pratique on entend l'inverse, le propriétaire il veut choisir son fermier. On a cela en cas de cession de bail, où le propriétaire refuse qu'on lui impose un cessionnaire quand c'est quelqu'un or familial. Ne craignez-vous pas que les propriétaires, au contraire, soient réticents à louer dès l'instant qu'on va leur dire qu'il y a un droit de préemption, une subrogation dans le droit de préemption qui est complètement élargi, à des personnes dans votre considérant ?

Vous dites qu'il n'y aura même pas besoin de diplômes ou de capacités professionnelles, et je fais un aparté où vous le savez, il y a un ou deux arrêts de la Cour de cassation où la doctrine a beaucoup commenté ces arrêts, ces deux arrêts, ou il n'y en a qu'un peut-être de mémoire, très important où la Cour de cassation a dit, il n'y a pas besoin de diplômes, l'autorisation d'exploiter suffit pour prendre un bail, et la doctrine a beaucoup commenté cet arrêt. En pratique on est confronté à cela et donc là dans votre considérant vous dites, qu'il n'y a même pas besoin de capacités, de diplômes. Donc je me pose la question, votre vœu va dans le sens de l'histoire, certes mais ce qui ne va pas, on pense beaucoup au fermier, je ne suis pas sûr qu'on pense beaucoup, comme quelqu'un l'a dit tout à l'heure, au propriétaire, qui a aussi son mot à dire.

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Bien sûr qu'il a son mot à dire ce propriétaire et bien évidemment, dans les études on voit parfois se lever la crainte de voir imposer, alors vous avez dit « un exploitant à un propriétaire ». Il veut choisir qui va exploiter ses terres. Je voulais juste, peut-être reposer la proposition dans son contexte. Il s'agit d'un propriétaire qui a décidé de vendre, et donc de se défaire de ses terres. On l'a vu, la loi a imposé un principe d'ordre public qui est celui du droit de préemption du fermier, donc cela veut dire que le propriétaire au moment où il vend sait déjà que un, son fermier peut acheter les terres, et s'il n'achète pas lui-même les terres, les Safer peuvent elles préempter les terres et imposer un candidat. Donc le propriétaire, lui il est déjà un petit peu dans l'incertitude au moment où il vend, et si il vend cela veut dire qu'il se défait de sa terre donc nous avons pensé que la priorité devait être donnée à celui qui va devenir propriétaire pour porter son exploitation et pour mettre en place le maintien d'un usage agricole sur le long terme. Alors on a parlé, souvent du droit de propriété du bailleur, mais là, le bailleur s'en défait de sa terre.

Jean-Baptiste MILLARD, secrétaire général de l'Association française de droit rural

Bonjour, merci pour l'invitation et le travail en amont avec l'équipe du Congrès. Jean-Baptiste Millard, responsable gestion des entreprises et territoires au Think Tank Agridées et par ailleurs secrétaire général de l'Association française de droit rural. Je profite de la prise de parole pour remercier tous les notaires qui réfléchissent, agissent au sein du Think Tank, et également dans les 22 sections régionales de l'Association française de droit rural. Le rapport est souvent primordial dans nos réflexions. Je souscris tout à fait à cette proposition, que le Think Tank d'ailleurs promeut par ailleurs, une petite observation, ou complément d'information, est-ce que vous avez envisagé d'écarter la remise en cause du prix ? Nous sommes là devant une nouvelle atteinte aux droits de propriétés, incontestablement dans la mesure où rappelons-nous que au départ, le droit de préemption du fermier est un outil de promotion pour permettre au fermier de devenir propriétaire. On voit bien qu'avec cette proposition on dépasse complètement cette problématique, puisque maintenant effectivement, c'est une question qui porte sur l'incapacité des nouveaux exploitants agricoles de pouvoir tout à la fois investir dans l'outil de production et dans les terres agricoles. Donc, cette proposition va dans ce sens, de libérer l'exploitant agricole du poids du foncier, mais je pense, enfin, avez-vous envisagé d'écarter la remise en cause du prix dans le cadre de la vente opérée par le propriétaire ? Interdiction donc qui serait faite au preneur, ou en tout cas aux personnes subrogées dans les droits du preneur, de remettre en cause le prix de la vente ? Merci.

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Alors, pourquoi aujourd'hui on a cette disposition de remise en cause du prix ? C'est parce qu'effectivement les moyens souvent manquent à l'agriculteur pour pouvoir préempter. Là, on est dans un autre cadre c'est à dire que le preneur, lui, n'a pas les moyens d'acheter, donc, lui peu importe le prix, ce qu'il veut c'est la terre. Donc il fait appel à des investisseurs, pour pouvoir être propriétaire. Vous parlez d'autre part d'atteinte au droit de propriété, alors, les choses, vous avez vu, cela n'a échappé à personne, au cours de ces longues décennies qui s'écoulent, le droit de propriété a été un petit peu chahuté, et comme on manque de temps, je vais juste reprendre les propos de François Luchaire qui était au conseil constitutionnel et qui a dit que notre droit de propriété était un droit et ça tombe bien on est en agriculture, un droit artichaut. Tant que le cœur disait-il, n'est pas atteint, le droit ne meurt pas. Et si l'on effeuille simplement l'un de ses attributs, ce serait ici le choix de son acquéreur, alors l'artichaut ne meurt pas. Le conseil constitutionnel à plusieurs reprises, et notamment en s'appuyant sur les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'Homme est venu dire que la protection du

droit de propriété ne s'applique qu'en cas de privation ou de dénaturation de ce droit ce qui n'est pas le cas ici, et en plus a mis sur le même plan d'égalité la liberté d'entreprendre qui est également un droit fondamental. Donc dans la balance, nous avons ces deux droits et nous pensons qu'ici il n'est en aucun cas dénaturé.

Jean-François Billerach, notaire à Orthez

Merci pour votre proposition qui est tout à fait audacieuse. Effectivement, on est tous confrontés à cette difficulté de parts nos fermiers, qui, lorsqu'ils se trouvent interrogés par leurs propriétaires sur la vente de biens, se trouvent étranglés. Donc l'idée de pouvoir permettre des substitutions autres que celles des descendants du conjoint est une excellente idée. Ceci étant dans votre proposition, avec très juste raison, vous imposez une mesure de bail rural à long terme de 18 ans pour conserver cette propriété agricole, alors j'anticipe peut-être sur la dernière de mes journées de travail. Quid d'une fiscalité et d'un allègement pour l'investisseur qui accompagnerait ce fermier ?

ANTOINE BOUQUEMONT, RAPPORTEUR GÉNÉRAL

Alors, oui on a effectivement une proposition dans la 4^e commission qui vise à un allègement de droit de mutation à titre gratuit pour les baux qui seraient destinés à préserver l'usage agricole des terres à long terme, donc une exonération totale des droits de mutation à titre gratuit qui vous sera soumise mercredi matin.

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Bien, nous allons passer donc au vote.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 69 % des votants

Contre la proposition : 31 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

4^e PROPOSITION

LIBERALISATION ENCADRÉE DE LA CESSIBILITÉ DES BAUX SOUMIS AU STATUT DE FERMAGE

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

La réussite de la transmission des entreprises agricoles est un enjeu fort pour l'avenir de l'agriculture. Le sujet est actuellement stratégique puisque le paysage de l'agriculture change en profondeur. Un nombre considérable d'agriculteur part à la retraite et beaucoup d'entre eux peinent à trouver un repreneur. Ce phénomène est accentué par le fait qu'un tiers des installations se fait désormais hors du cadre familial. Un accès pérenne à la terre est indispensable pour les entreprises agricoles. Celui-ci ne passe pas nécessairement par l'acquisition de la terre puisque les agriculteurs bénéficient d'un cadre favorable : le statut du fermage. D'ailleurs, 75% de la surface agricole française est exploitée en vertu d'un bail rural.

Consacré au lendemain de la seconde guerre mondiale, le statut du fermage s'appuie sur quatre grands principes sur lesquels il convient de porter un regard critique :

- **l'assurance pour le preneur d'une stabilité** grâce à la durée du bail, et au droit au renouvellement. Cette stabilité est indispensable et ne saurait en aucun cas être remise en cause ;
- **la protection du faire-valoir direct** grâce au droit de reprise du bailleur et au droit de préemption du preneur. Ces possibilités d'accéder à la propriété foncière s'appuient sur le caractère constitutionnel du droit de propriété et participent à l'équilibre contractuel entre le propriétaire et l'exploitant ;
- **la régulation du montant des fermages** : c'est un élément essentiel permettant aux agriculteurs français de rester compétitifs face à la concurrence mondiale. Pour autant, un relèvement raisonnable des loyers permettrait d'attirer des investisseurs sans remettre en cause la viabilité des exploitations.

Ces possibilités d'accéder à la propriété foncière s'appuient sur le caractère constitutionnel du droit de propriété et participent grandement à l'équilibre contractuel entre le propriétaire et l'exploitant.

- **l'incessibilité du droit au bail** et par conséquent son **absence de valeur patrimoniale**. Cet aspect du statut du fermage est aujourd'hui le plus contesté.

Le principe d'interdiction de la cession du bail, fondé sur *l'intuitu personae* du contrat, contribue à la limitation du coût de l'accès à la terre. Il subit cependant d'importantes exceptions.

D'abord, nous ne pouvons ignorer la pratique des pas de portes occultes dans certaines régions, ou encore la valorisation exagérée de certains éléments corporels ou incorporels au moment des cessions.

Ensuite, il est important de rappeler que l'apport d'un bail à la société d'exploitation est toujours possible, avec l'accord du bailleur.

Les baux étant alors consentis à la société, sa valeur augmente.

Toutefois, le preneur utilise plus souvent la mise à disposition qui n'emporte pas de transfert du bail.

La valeur de la société et son intérêt pour un repreneur s'en trouve alors très limitée.

Enfin, l'autorisation des cessions dans le cadre familial constitue la principale dérogation à l'incessibilité des baux. Elle résulte de la politique agricole de la seconde moitié du 20^{ème} siècle, fondée sur le modèle de l'agriculture familiale dont l'objectif était de s'appuyer sur une multitude d'exploitations de taille moyenne.

Aujourd'hui, les défis de l'agriculture française sont différents.

Les seules structures familiales ne sont pas toujours à même de les atteindre.

Cette politique atteint donc ses limites.

Dans ce contexte, l'arrivée de nouveaux acteurs, non issus du monde agricole, est un véritable atout.

Ils sont souvent porteurs de compétences particulières et d'une vision différente du métier.

Il convient donc de faciliter leur installation.

Mais à l'heure actuelle ils n'ont pas la possibilité de reprendre les baux en cours lorsqu'ils acquièrent leur exploitation.

A bien y réfléchir, les règles actuelles sont susceptibles de pénaliser aussi bien le cédant que le cessionnaire.

D'abord, l'agriculteur qui cesse son activité ne peut pas céder la totalité de l'exploitation si le repreneur n'est pas issu de son cercle familial.

Puisque les baux n'en font pas partie, son entreprise ne peut pas être pleinement valorisée.

De son côté, le repreneur hors cadre familial ne dispose pas d'une exploitation complète et immédiatement opérationnelle sauf si le propriétaire lui consent un nouveau bail.

Or, quel que soit le repreneur, l'entreprise agricole doit regrouper tous les actifs, corporels et incorporels, et exige ainsi d'inclure le titre juridique permettant aux agriculteurs d'exploiter, à savoir le droit au bail lui-même.

Nous sommes donc convaincus que la cessibilité du bail, dont bénéficie déjà l'exploitation familiale, doit désormais profiter à tous les candidats à la reprise.

Ce nouveau principe de cessibilité du bail rural soulève bien évidemment des difficultés qui pourront être résolues par quelques aménagements.

Dans un premier temps, les baux auront désormais une valeur vénale justifiant le paiement d'un pas de porte, dont le propriétaire pourra bénéficier lors de la conclusion du bail.

Inversement, en cas d'exercice de son droit de reprise par le propriétaire, ce dernier sera tenu de verser une indemnité d'éviction au preneur évincé.

Toutefois, le maintien de la compétitivité de notre agriculture implique que le surcoût induit par le versement d'un pas de porte reste raisonnable.

A cette fin, il est nécessaire d'en limiter le montant. Un maximum de 30 % de la valeur des terres objet du bail nous apparaît équilibré.

Pour les mêmes raisons, les loyers doivent rester soumis à un régime d'encadrement.

Cependant, la prise en compte des intérêts du propriétaire justifie un relèvement des barèmes actuels. La généralisation de ceux applicables en matière de baux ruraux cessibles hors du cadre familial, soit 50 % au-delà du plafond autorisé pour les baux à long terme, est une bonne solution de compromis.

Enfin, il faut concevoir un régime transitoire pour les baux en cours.

Ils deviennent cessibles lors de leur renouvellement, puisque celui-ci donne naissance à un nouveau contrat.

Le bailleur est alors en droit de demander un pas de porte dès ce renouvellement.

Une telle situation n'est pourtant pas envisageable puisqu'elle porterait atteinte à l'équilibre financier des preneurs.

La solution à retenir serait de différer dans le temps le versement du pas de porte au bailleur.

En pratique, la somme serait demandée par le preneur à son cessionnaire et partagée avec le bailleur.

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Considérant :

- que le principe d'incessibilité des baux ruraux constitue un frein à la reconnaissance de l'entreprise agricole ;
- que l'entreprise agricole doit regrouper tous les actifs, corporels et incorporels, et exige ainsi d'inclure le titre juridique permettant aux agriculteurs d'exploiter, à savoir le droit au bail lui-même ;
- que le nombre d'installations hors cadre familial augmente considérablement ;
- que ces évolutions invitent à repenser la rémunération du capital foncier ;
- que le coût de la jouissance des terres agricoles doit continuer à être régulé.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Le 114^e congrès des notaires de France propose :

- de supprimer purement et simplement le principe d'incessibilité des baux soumis au statut du fermage ;
- de soumettre la cession du bail à l'agrément du bailleur, ou à défaut, à l'autorisation du tribunal paritaire des baux ruraux ;
- de reconnaître la validité du pas-de-porte versé au bailleur lors de la conclusion du bail ;
- d'encadrer ce pas-de-porte à un montant maximum de 30 % de la valeur des terres, objet du bail ;
- de conserver un régime d'encadrement des loyers, en le basant sur les montants applicables en matière de baux ruraux cessibles hors du cadre familial ;
- d'organiser la période transitoire, en autorisant de différer le paiement du pas-de-porte à la première cession du bail, après renouvellement, au moyen d'un partage entre le preneur cédant et le bailleur.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

La parole est à la salle.

Jean-Pierre Barnier, notaire à Bellême.

Je vous remercie de vouloir dépénaliser le délit qui date de 1967. Personnellement j'ai eu le cas il y a deux mois, et je me suis posé la question si je devais recevoir l'acte authentique de cession de droit au bail par un couple de fermiers sortant, à leur fils exploitant. Je suis intermédiaire au niveau du texte comme les agents immobiliers, je sais qu'il y a très peu de jurisprudence, j'ai reçu l'acte, et je sais des choses. Vous parlez de supprimer le pas-de-porte, et c'est limitatif, vous parliez lors de la conclusion du bail. Est-ce que vous ne pouvez pas ajouter, conclusion ou la cession de bail ? Parce que moi j'ai eu un pas-de-porte très important, je sais, pas chez moi, lors de la cession d'un droit au bail familial, et les partis se connaissaient depuis presque 40 ans. Je suis à la limite de la Beauce, c'est dans le Perche, je savais que ça se pratiquait beaucoup en Beauce, et ça se pratique aussi donc je vous remercie de vouloir dépénaliser ce texte de 1967, on est plus en 1967, vous avez les yeux grands ouverts comme moi, et je vous remercie infiniment, ça existe en matière commerciale, on est pas en matière commerciale, mais ça se pratique. Mais il ne faut pas le dire, et ne surtout pas l'écrire. Je vous remercie.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Oui, je crois que vous avez parfaitement compris l'esprit de notre proposition, nous ne voulons pas continuer à fermer les yeux sur des pratiques généralisées, il était donc indispensable à l'heure où l'entreprise agricole doit prendre sa pleine et entière mesure qu'elle puisse prendre une valeur comme on la connaît en matière

commerciale par exemple, il est même encore plus surprenant que cela n'ait pas été autorisé plus tôt puisque la terre a encore plus de valeur en matière d'agriculture que ne peut l'avoir finalement un local commercial.

François-Xavier Royet, notaire à Nuits-Saint-Georges.

Si je ne suis pas contre le principe d'une libéralisation et d'une cessibilité accrue en matière des cessions de baux ruraux, il n'en demeure pas moins que dans un secteur que je connais bien qui est la viticulture, l'intuitu personae particulièrement important, et que les propriétaires sont très attachés à leur fermier ou à leur métayer, la question de la qualité d'exploitation de la vigne, de la qualité du vin produit, induit de choisir son fermier. Et cette cessibilité, en matière viticole ne me semble pas adaptée. Au même titre que pour la fixation du fermage, il a des dérogations, et que l'on peut fixer le fermage en quantités de denrées, ne pensez-vous pas que pour la viticulture et pour certaines autres activités arbres fruitiers, etc., on limite cette possibilité de cessibilité du bail et qu'on en reste à l'incessibilité ? L'agrément du bailleur en la matière n'étant pas suffisante à mon avis.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Notre ambition n'était pas de faire effectivement des séries de cas particuliers. On a parfaitement conscience que l'agriculture est aussi diverse que nos territoires, les problématiques de la viticulture sont effectivement particulières, mais il n'en demeure pas moins que l'entreprise agricole et les enjeux de l'agriculture de demain justifient à notre sens cette généralisation de la cession du bail. Il est évident que la qualité du travail réalisé par l'exploitant est un élément fondamental pour le bailleur, nous pensons qu'à travers notre proposition sur la régulation qui viendra ensuite, nous avons la volonté de remettre en avant la qualité de la compétence des exploitants et qu'ils devraient fournir la garantie à l'exploitant, au propriétaire d'avoir un exploitant qui valorisera sa terre dans les meilleures conditions.

ANTOINE BOUQUEMONT, RAPPORTEUR GÉNÉRAL

Je me permets d'intervenir. On a déjà un droit de reprise, et évidemment, la création d'un pas-de-porte a pour corollaire la possibilité d'avoir un droit de reprise pour le bailleur. Donc le bailleur, qui pourra exercer son droit de reprise notamment en matière viticole pour des terres auxquelles il est particulièrement attaché, et qu'il vaudra choisir son preneur pourra très bien faire jouer son droit de reprise et le louer ensuite à la personne qu'il aura choisi.

Josiane Beliard, représentant les propriétaires fonciers de la FNSEA

Donc les évolutions de l'agriculture en cours nous obligent à revoir et à adapter les textes. Nous en sommes complètement d'accord et je vous félicite d'avoir choisi ce sujet. Et je soutiens tout à fait ce qui a été dit par rapport aux investissements sur bien d'autrui tout à l'heure. Mettre l'agriculteur au cœur de son exploitation et de son métier, c'est bien, mais vous avez aussi dit qu'il leur fallait des investisseurs notamment pour porter le foncier. Vous savez, nous sommes au bord de la mer, et lorsqu'il y a des remous, des virages très brutaux, on a un risque de tangage, et la cessibilité des baux, risque de provoquer beaucoup de remous parmi les propriétaires fonciers. J'ai entendu tout à l'heure combien les propriétaires fonciers tenaient au choix du preneur. Et d'autre part les propriétaires fonciers choisissent très souvent les baux de 25 ans, les baux de carrière, qui permettent à l'agriculteur la pérennité pendant sa carrière tout en laissant une visibilité au propriétaire. Alors que deviennent-ils ? Vous avez dit tout à l'heure qu'au moment du renouvellement, et bien il y aura la cessibilité. Je suis très inquiète, parce que mes mandants, je pense pour une grande part, décideront de faire autre chose que de louer les terres. Premier point. Deuxième point, vous avez dit, vous avez parlé de l'installation des jeunes, notamment ¼ des jeunes qui s'installent maintenant or cadre familial. La cessibilité des baux, c'est la transmission à l'identique. Est-ce que vous pensez que la transmission à l'identique est une bonne chose pour le jeune ? Moi je pense, je vois que les jeunes ont souvent un projet différent. Je vais vous donner un exemple. Je suis du département de la Manche. Or, récemment, un JA (verifier) s'insurgeait parce qu'il veut une exploitation agricole pour un projet particulier. Or, dans la Manche il ne trouve que des cédants d'exploitations qui sont producteurs de lait, et s'il veut mettre les pieds dans une exploitation, et bien il faut qu'il achète un contrat-lait, même si lui ne veut pas faire de lait. Est-ce que vraiment la cessibilité des baux convient au jeune, ne risque-t-elle pas de ne pas répondre à la diversité de l'agriculture d'aujourd'hui et puis quelque part quand on laisse tous les choix dans les mains du cédant, n'y a-t-il pas le risque de voir augmenter la cession ? Puisqu'il a tous les pouvoirs. D'autre part, nos régions sont très diverses. Vous l'avez dit dans certaines régions il y a des pas-de-porte. Dans d'autres, il n'y en a pas. Et moi j'avais eu beaucoup d'espoir dans le bail cessible qui était écrit dans la loi de 2006, parce que celui là il était volontairement choisi, et ce n'était pas un virage brutal. Et si on l'améliorait tous ensemble, n'y a-t-il pas moyen de l'améliorer, surtout sur la sortie et puis le loyer ? Vous avez apparemment travaillé sur le

loyer. Simplement, mon expérience de propriétaire m'amène à vous dire que les arrêtés préfectoraux, l'encadrement des loyers des fermages sont très souvent dépassés par les pratiques.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Alors, merci de nous présenter de façon aussi claire, la position des bailleurs, que nous entendons complètement. Simplement, pour remettre les choses en perspective, il ne faut pas oublier que la cessibilité du bail existe déjà, en matière de cession intrafamiliale. Et, nous avons vu cette proposition comme une mesure d'équité. Pourquoi pourrais-je céder ma ferme, si j'ai un descendant qui exploite alors que je ne peux pas la céder si mes enfants, ou si je n'en ai pas ou n'ont pas fait le choix de reprendre mon exploitation ? Il y a une forme d'iniquité selon la situation familiale, qui ne semble plus acceptable aujourd'hui. Alors effectivement, il y aura toujours des cas particuliers. Des jeunes exploitants qui ne voudront pas reprendre exactement la ferme installée. Cela, bien évidemment, la proposition ne résoudra pas tous les problèmes. Mais un certain nombre de jeunes exploitants ne sont pas en mesure d'accéder aux terres dans la situation actuelle. Il nous semblait donc important de faire ce pas en avant. Alors il peut apparaître comme extrêmement osé, extrêmement aventureux, mais c'est le choix que nous avons fait. Le caractère volontaire du bail cessible ayant été probablement la principale cause de son insuccès.

Marc Régagnon, cour de Toulouse, département du Tarn-et-Garonne

Je suis content des deux interventions précédentes, parce qu'elles ressemblent tout à fait à ce que je vis chez moi. Je suis conscient des disparités entre les régions, je sais que vous avez étudié particulièrement votre sujet, mais je ne suis séduit ni par la proposition précédente, ni par la celle-ci. Le caractère d'intuitu personae encore une fois chez les propriétaires et les clients que je vois journalièrement est très fort. Bien sûr, cessibilité prévue, avec des règles, est-ce que l'on n'est pas en train de créer un machin de plus ? J'ai en tête la déclaration de Cassan VERIFIER, plus vous descendez vers le sud, plus le contrat est long et moins vous avez des chances qu'il réussisse.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Je comprends vos réserves et vos interrogations. Nous ne créons rien de plus, nous faisons couvrir à l'ensemble des candidats repreneurs, la possibilité d'accéder à une exploitation complète et opérationnelle. Alors que cela bouscule les habitudes et les usages du monde agricole, nous en avons complètement conscience, mais l'entreprise agricole doit absolument s'ouvrir selon nous pour faire face à l'ensemble des défis qui l'attendent.

Samuel Crevel, avocat à Paris

Je pense qu'effectivement votre proposition va dans le bon sens, en tant qu'elle favorise la transmission des exploitations et la valorisation de l'outil de production. Je m'interroge techniquement, si vous insérez dans le statut du fermage une disposition pour rendre le bail cessible moyennant possibilité de stipuler un pas-de-porte, que devient le bail cessible hors du cadre familial ? Dois-je comprendre que les deux systèmes : bail ordinaire avec cessibilité et bail cessible devront coexister ? Ce qui me paraît avoir assez peu de sens, techniquement ou plutôt que les deux institutions devront fusionner ? Que le bail cessible s'intégrera dans le statut du fermage ordinaire ? Si c'est le cas, même si je ne suis pas très objectif avec le statut du bail cessible, je vous invite à prévoir une possibilité pour le propriétaire de préempter le bail lors de sa cession, ce qui existe dans le régime du bail cessible, car cela permet au propriétaire d'avoir quand même la main sur la dévolution du bail, donc une sorte de droit de préemption à rebours sur le bail en cas de cession, moyennant paiement du prix au cédant. S'agissant de la cessibilité du bail, je me demande s'il ne serait pas plus simple techniquement de maintenir le bail cessible qui, c'est vrai n'a pas encore connu la fortune qu'il mérite mais ça va venir, ça vient, il n'y a pas que les centres équestres qui concluent des baux cessibles aujourd'hui. Et tout simplement, dans le statut du fermage tel qu'il est, permettre l'apport du bail à une société, au même régime que sa cession à un proche. Je m'explique, vous avez dit tout à l'heure qu'il était possible d'apporter dans le statut son bail à une société, c'est vrai mais sous une réserve de taille, c'est que le bailleur peut opposer un refus discrétionnaire à cet apport. D'où peut-être la suggestion, ce qui ne serait pas non plus déplacé, sachant qu'aujourd'hui on a dépassé le seuil des 60 % des exploitations sous forme sociétaire, d'où peut-être cette suggestion plus simple, de permettre aux locataires d'apporter son bail à une société et en cas de refus du propriétaire de demander l'autorisation au tribunal laquelle ne la décernera que s'il estime que les intérêts du propriétaire sont préservés. Alors, je ne suis pas naïf je sais bien qu'en permettant l'apport du bail à une société, finalement c'est un peu le bail qu'on laisse filer car après il suffira au locataire de céder ses parts de société pour céder avec elle, mais il me semble qu'il y a de la place, sous réserve peut-être d'améliorer les propositions techniquement, mais entre d'un côté, un régime du

bail cessible tel qu'il est, qui a sa cohérence et sa raison d'être, et de l'autre une circulation facilitée en soumettant l'apport du bail à une société à autorisation judiciaire.

ANTOINE BOUQUEMONT, RAPPORTEUR GÉNÉRAL

Oui, concernant votre première question, il me semble qu'on y a déjà répondu avec la possibilité du droit de reprise du bailleur. Concernant votre seconde intervention, il nous semble que ce sont, c'est encore une demi-mesure et on veut vraiment passer au cran supérieur en permettant la création de véritables fonds agricoles, non pas tels qu'ils existent, tels qu'ils ont été créés en 2006 mais tel que le fond de commerce peut exister en tant qu'universalité et de permettre notamment à nos agriculteurs de vendre leurs exploitations moyennant une valeur ce qui leur assurera également une retraite plus confortable.

Philippe GLAUDET, notaire à Angoulême

Je suis globalement favorable, mais je suis à l'écoute des objections qui sont faites et qui me paraissent pertinentes. Elles sont honorables d'une part, pour arrêter le scandale qui veut qu'en France il y a des pas-de-porte et dans d'autres régions il n'y a pas de pas-de-porte, ça me paraît quand même assez extravagant. La deuxième chose c'est qu'il faut quand même effectivement que la réalité juridique corresponde à la réalité économique, et que le fait que le bail soit effectivement pris en compte au niveau de la comptabilité de la fiscalité me paraît tout à fait logique. La troisième c'est effectivement, que la loi de 2006, comme l'a dit une intervenante est un échec, il n'y a quasiment pas de baux cessibles. Reste à dire pour autant qu'il faille arrêter le principe de la cessibilité, ou qu'il faille améliorer la loi de 2006, c'est une véritable interrogation. Ceci étant pour être logique avec mes propos antérieurs, je retiendrai le principe de votre proposition. Encore faut-il, effectivement, retrouver peut-être certaines bonnes idées de 2006, et notamment l'idée du droit de préemption, parce que pratiquant effectivement les baux comme je vous le disais, même à titre annexe, mais assez fréquemment, donc je connais l'intuitu personae dans les campagnes, c'est évident qu'on ne donne pas un bail à n'importe qui dans les campagnes. Bon, c'est plus net encore que des baux commerciaux par exemple. Donc je pense que l'idée d'un droit de préemption du fermier, enfin du propriétaire qui avait été retenu en 2006, me paraît peut-être une piste pertinente, je ne dis pas de l'ajouter à votre proposition mais si l'utilisateur en est saisi, je pense que c'est peut-être une chose qui devra être fait. Après je mesure comme dans les propositions précédentes votre souci de mesure toujours entre le propriétaire et le bailleur et le preneur. Je vous en félicite et m'en félicite moi-même, mais l'idée du plafonnement à 30 %, why not, mais est-ce que c'est vraiment une bonne idée ? Parce que d'abord, on sait très bien que le montant des successions va dépendre également du montant du fermage. Justement, on retourne dans une logique des baux commerciaux : plus le fermage sera faible, plus la déposition sera importante et inversement, donc il y a une logique économique globale entre le montant du fermage et le coût existant des prestations. Alors est-ce qu'il faut laisser toute liberté au parti ? Bon étant quand même notaire et adepte de la liberté contractuelle, je suis quand même plutôt favorable et arrêtons un peu plus le côté contractuel du droit des fermages, cela sera pas mal.

Jean-Christophe HOCHE, notaire à Juliéas

Vous êtes jeunes, vous êtes beaux, vous êtes audacieux, et je vous félicite. Enfin, on parle de la cessibilité. Alors, je ne veux pas aller à l'encontre de la propriété, je ne veux pas aller à l'encontre du propriétaire, je pense que oui, on va vers un élargissement de la cessibilité, et comme le disait Samuel Crevel, un seul régime unique, allons vers la cessibilité de droit du bail rural. Attention, le pas-de-porte par contre, pourquoi le partager ? Non, il faut le laisser au propriétaire. Je le récupérerai si je suis exploitant, lorsque j'aurais mon bail cessible, je vais donc enfin avoir mon fond agricole que je pourrais vendre et non plus parler sur des notions de clientèle, savoir-faire et autres dissimulations que certains ont pu subodorer. Donc, ce n'est pas une véritable question, c'est une félicitation, je pense qu'il faut être novateur, vous êtes novateur. Il y a peut-être quelques imprécisions ou imperfections dans votre texte mais en tout cas il est très beau.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Merci beaucoup. Il va falloir que nous passions au vote.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 66 % des votants

Contre la proposition : 34 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

5^e PROPOSITION

TRANSFORMATION DES MODES DE RÉGULATION DE L'APPROPRIATION ET DE L'EXPLOITATION DES TERRES AGRICOLES

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Quelle que soit la vision que chacun a de l'agriculture nous avons tous conscience qu'elle ne peut pas être soumise à la seule loi du marché. Deux exemples récents très médiatisés ont mis en exergue les dangers d'une financiarisation excessive de l'agriculture :

- Celui de l'achat par le groupe Pinault du « Clos-de-Tart » : 7 hectares 1/2 de vigne en Bourgogne vendus plus de 250 millions d'€ ;
- et celui de l'achat par une société chinoise de 2600 ha de terre dans l'Indre et dans l'Allier.

Actuellement, la régulation est assurée par deux institutions :

- les SAFER qui supervisent les mutations immobilières ;
- et le contrôle des structures qui encadre le droit d'exploiter.

Or, nous constatons que chacune d'elles rencontre d'importantes difficultés pour remplir ses missions. Examinons ensemble successivement les écueils de ces deux outils :

- S'agissant des SAFER :

Elles ont été conçues dans les années 60 pour favoriser l'amélioration des structures foncières, l'agrandissement des exploitations viables et l'installation d'agriculteurs.

Depuis, leurs prérogatives n'ont cessé d'augmenter alors que le nombre d'exploitants n'a cessé de diminuer. Certaines de leurs missions paraissent même contradictoires.

Par exemple, l'aide au développement des collectivités locales conduit à urbaniser des terres agricoles pour créer des lotissements aux pieds des vignes.

Le financement de ces sociétés anonymes laisse également perplexe. Par suite de la suppression des dotations publiques, elles utilisent des mécanismes souvent décriés pour s'autofinancer. Le meilleur exemple est celui de la substitution qui leur permet de percevoir une commission même lorsque la rétrocession s'opère au profit du même candidat que celui choisi par le vendeur.

Enfin, elles utilisent très peu leur droit de préemption : il représente à peine 5% de leurs interventions. En pratique, il s'agit donc surtout d'une arme de dissuasion qui leur permet de s'immiscer dans les transactions. Pourtant elles bénéficient d'une connaissance du terrain, d'un savoir-faire et d'un maillage territorial remarquables.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

- S'agissant maintenant du contrôle des structures :

Il vise à préserver le modèle de l'agriculture familiale : maintenir un grand nombre d'exploitants sur des fermes de taille limitée. Le contrôle porte sur l'installation, l'agrandissement et la réunion d'exploitations. Il s'appuie principalement sur le critère des surfaces exploitées.

Or le nombre d'agriculteur a chuté de façon vertigineuse. Il est en effet passé de 2 millions en 1960 pour atteindre péniblement les 450.000 aujourd'hui.

A l'inverse, sur la même période, la taille des exploitations s'est considérablement accrue passant de 14 à 60 hectares. Comme vous le constatez, cette politique a échoué. D'ailleurs, le gouvernement a récemment envisagé de supprimer le contrôle des structures.

Pourtant la régulation de l'activité agricole est toujours indispensable. Mais les deux systèmes actuels sont à bout de souffle et nécessitent une transformation en profondeur.

RACHEL DUPUIS-BERNARD :

Déjà, nous pensons qu'il est incohérent que ces contrôles soient effectués indépendamment l'un de l'autre.

La régulation de l'appropriation et de l'usage des terres agricoles doit être regroupée au sein d'une même structure.

Ensuite la mise en place de systèmes de régulation doit être conditionnée par un intérêt public supérieur. Il s'agit bien évidemment ici de la protection du territoire agricole. Les critères que nous vous proposons de fixer à cet effet sont les suivants :

GUILLAUME LORRISON :

Garantir la viabilité économique des entreprises agricoles en imposant un projet d'entreprise déconnecté des seuls critères de superficie ;

RACHEL DUPUIS-BERNARD :

Eviter la concentration excessive des terres et des exploitations agricoles entre les mains des mêmes personnes ;

GUILLAUME LORRISON :

Lutter contre la spéculation pour garantir l'égalité d'accès à la terre ;

RACHEL DUPUIS-BERNARD :

Faciliter la transition agro-écologique, indispensable à la préservation des ressources à long terme ;

GUILLAUME LORRISON :

Lutter contre l'artificialisation des sols qui détruit nos terres de façon irréversible ;

RACHEL DUPUIS-BERNARD :

Encourager les activités liées à la multifonctionnalité du territoire rural ;

GUILLAUME LORRISON :

Renforcer les compétences des agriculteurs en matière d'agronomie, d'agro-écologie, de nouvelles technologies et de gestion d'entreprise.

RACHEL DUPUIS-BERNARD :

L'ensemble de ces objectifs sera adapté aux particularités locales dans chaque Schéma Directeur Régional des Exploitations Agricoles, document déjà bien connu du monde rural.

Ces objectifs serviront naturellement de critères de décisions dans le cadre des nouvelles autorisations que nous vous proposons d'instaurer. Il s'agira d'un mécanisme de contrôle en amont, qui remplacera :

D'une part, le droit de préemption des SAFER par une déclaration préalable d'acquisition ;

Et d'autre part, le contrôle des structures par une déclaration préalable d'exploitation.

- S'agissant de la déclaration préalable d'acquisition :

L'intérêt majeur du dispositif proposé est d'éviter les écueils actuels liés au manque de moyens financiers des SAFER et à leur immixtion en cours d'opérations. Par ailleurs ce contrôle en amont des opérations est de nature à sécuriser les transactions.

GUILLAUME LORRISSON :

- S'agissant de la déclaration préalable d'exploitation :

A la différence du contrôle des structures, sa grande vertu sera d'analyser le projet d'entreprise dans sa globalité, en sortant ainsi des seuls critères de superficie.

Le champ d'application de ce dispositif sera large : **il concernera le marché des terres, des sociétés et des baux.**

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Trois hypothèses déclencheront la procédure :

1. L'acquisition avec faire-valoir direct, autrement dit l'achat de terres en vue de les exploiter ;
2. L'acquisition avec faire valoir indirect, c'est-à-dire l'acquisition de terres pour les donner à bail ;
3. Et la création ou la modification d'un projet d'exploitation sans l'acquisition des terres.

Concrètement, le candidat déposera auprès d'un organisme unique un dossier de présentation de son projet en justifiant de sa conformité aux objectifs que nous vous avons exposé il y a quelques instants.

Cette procédure aboutira donc à la délivrance :

- soit d'une décision de non opposition expresse ou tacite,
- soit d'une décision d'opposition motivée.

Lorsqu'un refus sera opposé, le candidat aura la possibilité de renoncer à l'opération ou de modifier son projet afin de le mettre en conformité avec les prescriptions contenues dans la décision. Dans l'hypothèse où un nouveau refus serait opposé, des mesures alternatives seront mises en œuvre :

- Dans le cadre de la déclaration préalable d'acquisition, l'opérateur aura soit l'obligation d'acquérir lui-même, soit l'obligation de présenter un nouvel acquéreur dans le cadre d'un appel à candidature.
- Dans le cadre de la déclaration préalable d'exploitation, il appartiendra au bailleur de trouver un nouveau candidat. On peut également imaginer que l'opérateur lui présente un autre exploitant dans le cadre d'un appel à candidature.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Considérant :

- que la régulation de l'appropriation et de l'exploitation des terres agricoles est indispensable ;
- qu'elle doit être guidée par l'intérêt public supérieur de la protection du territoire agricole ;
- que les outils actuels manquent de cohérence et d'efficacité ;
- qu'un contrôle en amont, basé sur des critères objectifs, permet de concilier intérêt général et intérêts particuliers en toute transparence.

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Le 114^e Congrès des notaires de France propose :

- de remplacer les SAFER et le contrôle des structures par un organisme unique, chargé à la fois de la régulation de l'appropriation et de l'exploitation des terres agricoles ;
- de confier à cet organisme unique, le contrôle des déclarations préalables d'acquisition et d'exploitation, basé sur les objectifs suivants :

- garantir la viabilité économique des entreprises agricoles,
- contrôler les compétences des agriculteurs.
- éviter la concentration excessive des terres et des exploitations,
- lutter contre la spéculation foncière,

- faciliter la transition agro-écologique,
- lutter contre l'artificialisation des sols,
- et encourager les activités liées à la multifonctionnalité du territoire rural,

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

La parole est à la salle.

Didier Nourissat, notaire à Dijon.

Je voudrai déjà m'exprimer comme bourguignon, pour féliciter l'équipe dans le prolongement de ce que disait notre confrère Hoche, tout à l'heure, bon vous êtes beaux et intelligents, mais vous êtes compétents, vous êtes précis et vous êtes surtout prospectifs.

L'agriculture c'est comme le notariat, une étude de notaire c'est une entreprise, et l'entreprise agricole est essentielle. Jusqu'à maintenant on considérait que c'était des fermes, aujourd'hui ce sont des entreprises et c'est pour cela que je partageais totalement votre vœu précédent sur le fait que l'on valorise le droit au bail et que l'on valorise les éléments incorporels de l'entreprise agricole. Simplement, il faut respecter en effet un certain équilibre comme le disait Samuel Crevel tout à l'heure entre le bailleur et le preneur c'est comme cela que ça fonctionnera. Vous féliciter donc, parce que finalement, comme le dit la chanson, et bien je suis fier d'être bourguignon et j'espère qu'on chantera cette chanson tout à l'heure. La deuxième observation c'est en qualité de responsable, des questions de titrement pour le Conseil supérieur du notariat sur lequel je voulais intervenir, parce que certains d'entre vous savent que j'ai pas mal travaillé sur ces questions. Notamment cette question d'accapement des terres, d'appropriation, vous avez utilisé le terme d'appropriation, on parle d'appropriation massive des terres. En Afrique, un exemple, Madagascar, un chèque d'un Emirats Arabes pouvait permettre d'acheter la totalité de la grande île et il fallait trouver des solutions pour contrer ce genre de velléités. La position du notariat que j'ai défendu devant les institutions internationales, ça a été l'équilibre du contrat. C'est à dire de contractualiser, de permettre non pas d'être dans le dogme et d'interdire untel ou untel d'acheter des vignes en Bourgogne, pourquoi pas moi ça ne me gêne pas, mais simplement, il faut qu'à partir du moment où ils achètent, à partir du moment où ils achètent notre terre, et bien qu'ils aient des obligations, et je pense que le vœu que vous formulez ici va tout à fait dans cette perspective, en simplifiant honnêtement les Safer et la commission des structures, on a tous à faire à la commission des structures, parce qu'au delà des questions de surfaces aujourd'hui, notamment en matière viticole, vous savez que cela va bien au-delà. J'ai eu un exemple très récent d'une petite entreprise viticole qui voulait prendre un bail des terres, et bien c'est un gros exploitant qui l'a obtenu parce qu'il crée plus d'emplois que le précédent. Je pense que centraliser en effet les Safer et le contrôle des structures en un seul organisme est une excellente idée et je vous renouvelle encore toutes mes félicitations pour votre travail.

Michel Joux, président de la Chambre d'agriculture du département de l'Ain, agriculteur

Je suis invité aujourd'hui par le président des notaires du département de l'Ain. Et je suis assez agréablement surpris que le 114^e Congrès des notaires de France, puisse parler de l'agriculture et parler surtout de l'avenir de l'agriculture parce que depuis ce matin je bois sans aucun doute du petit lait. Parce que c'est vrai que vous posez les vrais débats, les vraies problématiques, même si les réponses que vous apportez sont plus ou moins les bonnes, il est vrai que les débats sont posés et cela c'est très intéressant. Très concrètement, sur la dernière proposition il est vrai que de pouvoir remplacer les Safer par un organisme unique, pourquoi pas avant d'enlever les Safer, il faut absolument que l'on puisse savoir par quoi on peut remplacer tout cela, parce que jusqu'à maintenant les Safer sont quand même une force de dissuasion pour un moment donné, pour qu'il y ait un équilibre qui puisse se créer entre bien entendu les propriétaires et les preneurs, et il faut qu'on puisse essayer de travailler ensemble, avec les notaires, avec la profession agricole mais aussi avec les Safer pour qu'on puisse trouver des vraies solutions parce les préambules que vous avez pu mettre sur la table tout à l'heure avec des grosses sociétés, y compris étrangères qui puissent acheter des terrains. Il faut aussi qu'on puisse peut-être faire modifier la loi pour que ces sociétés étrangères puissent subir un contrôle pour qu'à un moment donné ils puissent avoir un projet, y compris un projet de mise à disposition à des agriculteurs français et surtout à des

agriculteurs qui puissent avoir un capital d'exploitation et aussi une activité agricole parce qu'autrement on risque d'avoir une agriculture qui sera industrialisée à l'avenir et ce n'est pas tout à fait ce que l'on veut.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Alors, je vous confirme que c'est bien le sens de notre proposition et il s'agit bien effectivement de poser les limites tant à l'appropriation, qu'à la taille des exploitations bien évidemment, pour éviter toute concentration excessive. Ce sont des critères qui sont tout à fait valables. Quant au statut de l'autorité qui devra délivrer ces autorisations, nous avons volontairement fait le choix de ne pas nous prononcer, ce sont des débats qui ne sont pas en lien direct avec les objectifs que nous poursuivons. Bien évidemment, à partir du moment où les autorisations qui seront délivrées, sont des autorisations de type administratives, il nous semble difficile d'imaginer qu'une société de droit privé puisse continuer de les délivrer.

Pierre-Jean Meyssan, à Bordeaux.

Je suis un peu embarrassé, parce que le bordelais va devoir joindre sa voix à celle du bourguignon. Ce qui n'est pas une mince affaire, mais je le fais de bon cœur parce que la salle s'est évidemment aperçue de l'ampleur du travail que vous avez effectué et de la vision que vous avez de la rénovation du droit rural. Qu'on en juge par ce que vous avez fait, vous venez de nous proposer une nouvelle définition de l'activité agricole, vous venez de nous proposer d'ouvrir le GFA à des sociétés à des personnes morales, vous venez de nous proposer une substitution au niveau du droit de préemption, vous venez de nous proposer l'accessibilité du bail rural, et enfin vous avez habilement traité cette délicate question de la SAFER et du contrôle des structures sur lequel nous le savons, il y a tant à dire. Vous l'avez fait avec beaucoup d'intelligence, beaucoup d'élégance. Toutes vos propositions comme le disait mon camarade Hoche et Jean-Christophe, vous êtes beaux, vous êtes jeunes, vous êtes très ambitieux, c'est parfait, nous avons vécu une grande séance et je vous en remercie vivement.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Merci beaucoup.

Rémy Gentilhomme, notaire à Rennes.

Pour ceux qui ne sont pas coutumiers de l'intervention dans les ventes de domaines agricoles et de domaines viticoles, l'intervention des Safer est pour nous, une source d'étonnement, et le mot est faible. Vous avez évoqué tout à l'heure, les substitutions tout à fait curieuses que les Safer proposent aux acquéreurs pour permettre, je dirai de réduire et de faciliter, ainsi qu'ils le disent, la fluidité de l'opération. On sait que ces substitutions se font sur le dos du trésor public. Et derrière le trésor public, il y a la commune, il y a le département, il y a l'Etat. Et, devant ces comportements on ne peut pas ne pas penser aux abus de pouvoir qu'on a pu constater sous l'ancien régime par les fermiers généraux, qui avaient tendance à confondre parfois leur propre portefeuille avec le trésor royal. Alors, je voudrais apporter de l'eau à votre moulin en vous citant un autre exemple, très récent, tiré de ma pratique où j'ai constaté dans une opération de cession de domaine viticole, une opération qui était réglée, il y avait eu un accord sur la chose et sur le prix entre vendeur et acquéreur. J'ai constaté l'intervention d'une Safer, qui n'a pas hésité à prendre contact avec le vendeur et à lui proposer une surenchère de 30 % avec un nouvel acquéreur. Quand on connaît les motivations qui ont présidé à la création des Safer, et notamment la nécessité pour les Safer de réguler le marché des terres agricoles, on ne peut que être très étonné de ce type de comportement. Il faudra donc que votre vœu aboutisse un jour au grand nettoyage des écuries d'Augias, c'est en tout cas le vœu que je forme devant vous aujourd'hui.

GUILLAUME LORRISSON, PRÉSIDENT

Merci. Je voudrai simplement apporter une précision, c'est que vous avez raison sur la problématique de la fiscalité, il y a un transfert finalement, qui se fait des collectivités locales, vers les SAFER, mais je ne voudrai pas non plus que nous trompions l'assemblée ici réunie, cette nouvelle structure aura un coût, et il faudra trouver des solutions de financement. Ce financement, nous ne nous sommes pas penchés spécifiquement sur la question, mais il pourrait venir également d'une contribution des collectivités locales, ce qui pourrait probablement se faire on va dire, à budget neutre, entre la perte aujourd'hui constatée du fait des interventions SAFER et les nouvelles recettes du fait de l'absence du droit de préemption des interventions SAFER.

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Autrement dit, le département retrouverait son taux plein de droit de mutation à titre onéreux et une petite partie serait reversée à l'Etat pour faire fonctionner cet organisme que nous n'avons pas nommé. Voilà.

ANTOINE BOUQUEMONT, RAPPORTEUR GÉNÉRAL

Je voudrai saluer dans cette salle, la présence de plusieurs membres des SAFER, et aussi leur dire que nous sommes tout à fait conscients qu'il y a énormément de compétences chez eux, malgré certaines pratiques que nous ne cautionnons pas systématiquement. Merci.

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

A vos boitiers.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 95 % des votants

Contre la proposition : 5 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

RACHEL DUPUIS-BERNARD, RAPPORTEUR

Nous vous remercions sincèrement pour votre participation à cette commission consacrée à l'agriculture, et à la qualité des débats de cet après-midi.

Une autre commission s'ouvre demain matin avec Antoine et Eric sur un autre thème passionnant ; rassemblant la préservation de notre forêt, et le développement des énergies renouvelables : A 14h le relai sera prit par Christophe et Antoine de la 3^e commission pour vous proposer une vision prospective de la ville, l'après-midi promet d'être captivante.

Le 114^e Congrès des notaires de France vous donne donc RDV demain, nous vous souhaitons une excellente soirée.



DEMAIN L'ENERGIE

PROPOSITIONS ADOPTÉES LORS DU 114^e
CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE

MARDI 29 MAI 2018



Antoine Gence,
notaire à Rouen

Eric Meiller,
notaire à Saint-Chamond

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT DE LA 2^e COMMISSION, NOTAIRE À ROUEN

Bienvenue ce matin à toutes et à tous pour nos travaux sur le thème de « Demain l'Énergie ».

Nous vous proposons en guise d'introduction une petite séquence « nostalgie » qui date des années 70. Il s'agit d'une vidéo émanant du gouvernement pour promouvoir les économies d'énergie, suite au 1^{er} choc pétrolier. Moteur ! (séquence vidéo : *La France n'a peut-être pas de pétrole mais elle a des idées* »).

Cette « réclame », comme on disait encore à l'époque, pose notre sujet : l'énergie. Un sujet intemporel. Depuis 1976, date de cette campagne de publicité, nous constatons que les enjeux ont bien changé, et les mentalités aussi. Dirions-nous encore aujourd'hui que notre façon de vivre est menacée par l'absence de pétrole en France ? Ne serait-ce pas plutôt l'inverse : nous menaçons notre avenir par la consommation d'énergies fossiles ? Dirions-nous encore que le pétrole cher nous appauvrit ? Ne serait-ce pas plutôt son usage qui affaiblit notre planète et donc l'homme ?

La nécessité de passer des énergies fossiles aux énergies renouvelables fait aujourd'hui consensus. Les avantages des énergies renouvelables sont connus : moins d'émission de gaz à effet de serre, une plus grande décentralisation, plus de sécurité civile et de défense, une plus grande indépendance, la propreté et surtout elles sont inépuisables.

Le soleil, le vent, l'hydraulique, la géothermie, la biomasse, voilà l'avenir de l'énergie. Voilà notre avenir. Le débat sur la transition énergétique ne porte pas sur son principe ; nous l'avons constaté, il est acquis. Non, les questions en suspens sont :

- D'abord le calendrier. Pourra-t-on respecter la date de 2050 pour l'abandon des énergies fossiles ?
- Ensuite, quelles énergies conservons-nous pendant la transition ? L'Allemagne a fait le choix du retour au charbon. La France maintient son parc de centrales nucléaires.
- Et enfin, chaque type d'énergie renouvelable présente des inconvénients : son coût, son impact environnemental, son intermittence éventuelle, les difficultés de stockage de l'énergie produite. La Cour des comptes a encore récemment appelé à une plus grande cohérence dans le coûteux soutien public aux énergies renouvelables.

En fonction de la sensibilité à l'urgence environnementale, de la vision du nucléaire et de ses risques, de la manière d'envisager l'action politique, des lignes de partage subsistent ; les discussions restent fortes.

Toutefois, des engagements juridiques ont d'ores et déjà été pris :

- Le Grenelle de l'Environnement et ses suites ont fixé à 32 % la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique en 2030.
- La COP 21 a décidé l'abandon progressif des énergies fossiles.

La France bénéficie d'une situation privilégiée : du soleil, du vent, de la force hydraulique, de la géothermie, certes. Mais aussi, une forêt étendue, qui a doublé de surface au cours des deux derniers siècles, et qui représente aujourd'hui 30 % du territoire métropolitain. Un réservoir de biomasse, un réservoir de richesse.

En France, c'est vrai, nous avons des idées. Nous avons la volonté de réussir la transition énergétique. Constatons cependant que nous sommes en retard par rapport à certains pays de notre continent. La Norvège couvre la totalité de sa consommation électrique par des énergies renouvelables. Nous ne sommes qu'à 18% quand l'Allemagne, l'Italie ou l'Espagne sont tous à plus de 30%.

Alors, quel rôle pour le notariat dans le cadre de notre commission « demain l'énergie » ?

Rappelons que la profession est au cœur des mutations immobilières concernant la forêt. Mais, également, que les champs d'éoliennes sont généralement créés par des baux emphytéotiques, et donc des actes notariés. Nombreux sont les notaires ayant reçu un contrat de vente d'un bien immobilier comprenant des panneaux photovoltaïques. Aussi, les notaires peuvent apporter leur pierre à l'édifice, sans prétendre révolutionner les équilibres, mais de manière créative, efficace et déterminée. C'est dans cette perspective que nous nous présentons à vous ce matin.

Nous développerons deux axes :

- Premièrement, nous vous proposerons plus de garanties lors de la mise en place d'installations d'énergies renouvelables. Le but recherché : lever certains freins à la transition énergétique. Favoriser toutes les installations, grandes et petites.
- Et deuxièmement, nous souhaitons encourager la gestion durable de ce réservoir de richesse que constitue la forêt : il s'agit pour cela, de simplifier le regroupement forestier et d'imaginer un renouveau des relations juridiques en forêt.

Nous vous remercions par avance de votre attention. Passons à notre première proposition.

1^{re} PROPOSITION : SIMPLIFICATION DU REGROUPEMENT FORESTIER

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

La forêt française a doublé de surface au cours des deux derniers siècles ; elle représente aujourd'hui 30% de notre territoire. Pourtant, elle est insuffisamment gérée. Le déficit chronique de la filière forêt-bois est dénoncé depuis des décennies, alors que nous disposons du troisième stock européen en bois. Ainsi, seulement cinquante pour cent de la croissance annuelle des arbres est récoltée. Quelle perte pour notre pays ! Mais aussi quelles marges de progression possibles !

La forêt est détenue au trois/quart par des propriétaires privés.

Cette propriété est très morcelée. Deux chiffres :

- 3 millions de personnes détiennent une propriété de moins de 4 hectares ;
- et plus de 2 millions détiennent moins d'un hectare.

En pratique, ces petites propriétés sont difficilement gérables. Cette gestion insuffisante est d'ailleurs régulièrement pointée du doigt : elle a donné lieu à plus de 200 rapports en 20 ans. Un rapport sur ces 200 rapports a même été établi !

Pour les pouvoirs publics, le regroupement de la propriété forestière est donc un objectif certain. Pour l'avenir de notre territoire, il s'agit d'un enjeu majeur. A cet effet, le législateur crée en 2010 un droit de préférence au profit des voisins en cas de vente d'une parcelle boisée de moins de 4 hectares.

Puis, en 2014, les droits de préférence et de préemption au profit de la commune et de l'État sont instaurés. La multiplication de ces droits de priorité laisse perplexe.

N'est-il pas pour le moins curieux qu'en cinq années, le législateur ait jugé nécessaire de créer quatre droits de priorité pour les ventes de petites parcelles boisées ?

Et même un cinquième avec le droit de préemption temporaire de la SAFER en Île-de-France ?

Les formalités ont été multipliées, complexifiant considérablement ces mutations, alors qu'il faut au contraire les encourager. Le travail pour réaliser une telle vente est souvent disproportionné au regard des intérêts de l'affaire.

Ainsi, à l'étonnement de nos clients, la vente d'une petite parcelle boisée nécessite un délai d'environ quatre mois. Les parties sont alors tentées de trouver une exception pour échapper à ces droits et accélérer la signature de l'acte. L'objectif du regroupement n'est donc pas atteint.

Une simplification s'impose.

En premier lieu, il est opportun que tous les droits de préférence et de préemptions forestiers soient regroupés en un droit de priorité unique.

Les formalités y gagneront en clarté et en simplicité. Le délai de régularisation des mutations s'en trouvera considérablement réduit, dès lors qu'une seule notification sera à adresser, sans concours entre différents bénéficiaires.

Un organisme public sera chargé de la mise en œuvre de la politique de regroupement de la propriété forestière.

Après l'unification des droits de priorité forestier, un deuxième volet pour favoriser le regroupement de la propriété : la création d'un droit de délaissement.

Dans notre pratique quotidienne, nous rencontrons fréquemment le morcellement forestier, notamment lors du règlement de successions. Bien souvent, cet émiettement est le résultat d'un exode rural ancien et de partages sans logique de gestion. Certains héritiers ne connaissent pas leurs biens, ignorent leur localisation, s'en désintéressent. Ce n'est guère que lors des successions et des donations, chez le notaire, que ces parcelles oubliées refont surface.

Il est indispensable de redonner une utilité économique et sociale à ces propriétés boisées et délaissées.

Une procédure simple et rapide doit être mise en place pour permettre aux propriétaires de se séparer de ces petites parcelles boisées dont ils ne savent que faire. Nombre d'entre eux seraient favorables à céder ces petites propriétés éloignées de leur centre de vie.

Ainsi, est-il opportun de créer un droit de délaissement moyennant indemnité.

Les biens dont il s'agit étant de faible valeur, l'indemnité serait bien évidemment modique.

En pratique, quel fonctionnement ?

Sur demande expresse du propriétaire, l'organisme chargé du regroupement forestier, le même que le titulaire du droit de priorité unique, sera tenu d'acquiescer la propriété forestière de moins de quatre hectares, sans possibilité de refus. La contrepartie : nous proposons un prix faible et forfaitaire à l'hectare pour éviter les discussions.

Un acte sera établi, sans condition particulière, sans formalités multiples. Le notariat, confronté à la petite propriété forestière, assurera la promotion de ce nouveau droit de délaissement simple et rapide.

Troisième volet du triptyque : les biens sans maître. Depuis 2004, le bénéficiaire de ces biens est la commune.

Mais la procédure est lourde : sa mise en œuvre dépend de la transmission d'une liste par le centre des impôts au préfet. Le préfet doit ensuite, en principe, lui-même prendre l'attache de chaque commune. Force est de constater que cette complexité administrative est un frein. Les communes rurales manquent au surplus de moyens humains.

La troisième partie de notre proposition vise donc à simplifier la procédure d'appropriation des petites parcelles forestières sans maître.

A ce titre, nous proposons de confier le bénéfice de cette procédure à l'organisme titulaire du droit de priorité unique et du droit de délaissement. La protection des propriétaires doit être en contrepartie renforcée par une meilleure publicité.

Cet organisme disposerait alors de tous les outils pour véritablement assurer le regroupement de la propriété forestière. Ses techniciens effectueraient sur le terrain ce travail compliqué et laborieux d'inventaire et de regroupement.

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Considérant :

- que le morcellement de la propriété est un frein à la gestion des bois et forêts, aggravant le déficit de la filière forêt-bois ;
- que la gestion forestière durable, prévue par la loi, est extrêmement difficile à mettre en œuvre pour les petites propriétés ;
- que le regroupement de la propriété forestière est un objectif majeur pour la nation.

Le 114^e Congrès des notaires de France propose :

- de simplifier le regroupement de la propriété forestière :
 - en fusionnant les droits de préférence et de préemption forestiers en un droit de priorité unique,
 - en créant un droit de délaissement de la propriété forestière de moins de quatre hectares,
 - en simplifiant la procédure des biens sans maître ;
- et de confier la mise en œuvre de cette politique à un organisme unique.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

La parole est à la salle.

Jean-Pierre BARNIER, notaire à Bellême

Je vous remercie de votre vœu qui a le mérite de demander la simplification d'une matière complexe, cependant je m'interroge. Vous dites, que nous allons gagner du temps, vous n'êtes pas sans ignorer les droits de préemption, donc il y aura probablement et certainement toujours la SAFER puis la commune. Je ne vois pas comment vous créez un nouveau droit, qui va s'appeler droit de priorité unique, qui à ma connaissance, sera unique dans les codes, on change de nom en fait, mais je ne suis pas sûr qu'on raccourcisse les délais. Parce que nous ne pourrions pas échapper à la hiérarchie de ces droits sous peine de nullité. Ceci étant dit, je voterai votre vote des deux mains. Je vous remercie.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Effectivement, la question est de savoir s'il faut ou non purger une série de droits de préemption. Notre proposition est qu'il n'y en ait qu'un seul. Nous proposons qu'il n'y ait plus des concours de droits de préemption entre les différents bénéficiaires. Il n'y aura plus à purger les droits de priorités des voisins, de la commune, de l'État et de la SAFER. Le notaire adressera une lettre recommandée à l'organisme titulaire, c'est tout. En revanche, il nous semble qu'il faut maintenir les exceptions actuelles, dès lors qu'elles participent du regroupement forestier. Par exemple, la vente aux voisins, il nous paraît indispensable de le maintenir ou bien des ventes intrafamiliales.

Christophe Gourgues, notaire dans les Landes

On ne peut que souscrire à cette proposition, il n'y aura plus qu'un seul droit de préférence, « de priorité » telle que vous l'appellez. Il faut aller plus loin, en prévoyant même un droit d'information, à cet organisme-là pour les pour les opérations qui ne seraient pas soumises à ce droit de priorité, de manière à ce que cet organisme ait connaissance du milieu forestier et des propriétaires de ces petites parcelles. Le grand obstacle, c'est la connaissance des propriétaires, vous l'avez rappelé ; certains ne savent pas qu'ils sont propriétaires de biens. Le notaire pourrait informer des opérations qui ne sont pas soumises à ce droit de priorité, cet organisme-là afin de favoriser le regroupement de la forêt. C'est ce que tente de faire le ministère en mettant en place le service du site internet, *lafortbouge*, afin de recenser les propriétaires de ces petites forêts. J'invite mes confrères à faire la promotion de ce site puisque le notariat a participé à son élaboration en attendant de faire la promotion de ce droit de priorité.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Je vous remercie. Effectivement, la difficulté de connaître les propriétaires des petites parcelles est certaine. Que le notaire chargé d'une mutation, si on est dans un cas d'exclusion ait l'obligation d'informer cet organisme, sans doute. La question est plus vaste encore sur le recensement des différentes parcelles, d'où notre proposition d'une part, d'un droit de délaissement pour permettre à ceux et celles qui ignorent être propriétaires et découvrent chez le notaire que leurs parents, grands-parents, aïeux étaient propriétaires de petites parcelles, et vu les enjeux forts modestes, les valeurs très faibles des parcelles, qu'ils puissent les gérer, les abandonner moyennant indemnités.

Eric CHATON, notaire à Troyes

Bravo pour votre vœu auquel on ne peut que souscrire, mais les problèmes fréquents des successions, vient non pas d'une parcelle, mais d'une quote-part indivise d'une parcelle et parfois, on se rend compte qu'il y a des indivisions difficiles à gérer avec 10, 15 personnes. Dans cette situation d'indivision, le droit de délaissement sera-t-il possible pour un copropriétaire indivis ? ou est-ce qu'on pourra y parvenir avec la procédure des biens sans maître que j'avoue ne pas bien connaître ?

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Pourra-t-on ou non céder les droits indivis à l'organisme ? Je pense que oui. A charge pour ce dernier de clarifier les droits de propriété portants sur cette parcelle. En ce qui concerne la combinaison avec la procédure des biens sans maître, c'est possible.

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Dans notre idée, l'indivisaire que vous avez rencontré dans votre succession, pourra abandonner sa quote-part indivise. Pour les autres qui n'ont pas réglé la succession, (personnes qui ont de facto implicitement renoncé à leurs propriétés et eux après), l'organisme récupérerait l'autre quote-part indivise au titre des biens sans maître et reconstituerait la propriété. Les droits de préférence concernent les personnes qui ont conscience d'être propriétaires et qui aliènent les propriétés. « L'épine dans le pied », pardonnez-moi l'expression, concernent ces successions qui n'ont jamais été réglées, parce que les gens s'en désintéressent totalement.

Bernard REYNIS, notaire honoraire, Paris

Je suis très favorable à ce vœu de bon sens et qui va permettre de résoudre beaucoup de difficultés des notaires et de leurs clients propriétaires de petits bouts de parcelles, souvent appelées « bois du curé », parce que les successions anciennes laissaient au curé du village, une parcelle boisée, ne gardant que la propriété agricole. Ce qui m'inquiète, c'est l'organisme. Il y a déjà énormément d'organismes en France, publics et privés, et vous n'avez pas précisé la nature de cet organisme. Serait-il public ou privé ? Il y en a un auquel je pense qu'il faudrait éviter. Chacun comprendra que je taise son nom. Ma question, c'est quid de cet organisme.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Nous comprenons cette crainte qui nous semble injustifiée. Les forestiers ont imaginé des organismes publics paritaires lors nos entretiens avec eux. Nous avons compris que l'organisation actuelle avec par exemple le centre national de la propriété forestière, donne satisfaction. Il s'agit bien d'un établissement public. Nous considérons qu'il est imaginable de mettre sur pied un organisme public, paritaire, chargé du regroupement de la propriété forestière. Les propriétaires forestiers doivent être associés à la direction, à la gestion, et à la mise en œuvre de cet organisme public.

Il n'y a donc plus de questions, Nous passons au vote.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 96 % des votants

Contre la proposition : 4 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

INTERVENTION EXTÉRIEURE : CORINNE LEPAGE

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Pour la poursuite de notre matinée, nous avons la chance, nous avons l'honneur de recevoir une invitée particulièrement qualifiée sur notre thème « demain l'énergie » ; j'appelle Corinne LEPAGE à nous rejoindre à la tribune.

Corinne LEPAGE, bonjour et merci d'avoir accepté de nous rejoindre ce matin pour participer à nos travaux. Vous êtes avocate, spécialisée en droit de l'environnement : vous avez défendu les collectivités locales lors de la marée noire causée par l'AMOCO CADIX dès 1978. Grâce à vos talents professionnels, vous avez fait avancer le droit de l'environnement. Vous enseignez à l'université et à l'IEP de PARIS. Vous menez aussi une action

politique. On se souvient de vous en qualité de ministre de l'environnement dans les deux gouvernements JUPPE entre 1995 et 1997. Vous avez été candidate à l'élection présidentielle de 2002.

Vous déclarez ne vous situer ni à droite ni à gauche sur l'échiquier politique mais être passionnée d'environnement. En guise de première question, et en lien direct avec notre sujet, croyez-vous à la transition énergétique ? Est-elle nécessaire ? est-elle possible, réalisable ?

CORINNE LEPAGE :

Vous avez oublié le mot « inéluctable ». La transition énergétique n'est pas une option, elle est obligatoire. La seule option est le temps : maintenant ou plus tard. La France est en retard. 3 pays européens en sont à plus de 40% d'énergies renouvelables, 6 à 7 pays dépassent 30%. L'Allemagne est passé à 35 % en quelques années. La France n'a progressé que de 3 points, de 15 à 18 % en 20 ans. Or, la transition énergétique est indispensable à notre survie. Ce n'est qu'une question de volonté. En France, seule la société civile est actuellement capable de faire bouger les lignes. Chacun doit réfléchir aux moyens dont il dispose dans sa sphère de compétences. C'est pour cela que c'est très important que le notariat se mobilise.

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Mais alors Corinne LEPAGE, on constate, par rapport à nos voisins immédiats, l'Allemagne, l'Italie ou encore l'Espagne, que la France a déjà accumulé du retard au regard de cette nécessaire transition énergétique. J'ai deux questions à ce sujet : Quelles sont les causes de ce retard français ? et deuxième question : peut-on combler notre retard ?

CORINNE LEPAGE :

7 min de réponse

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Notre congrès a pour thème général : « demain le territoire ». Nous aimerions avoir votre avis sur le rôle du territoire dans la politique environnementale de notre pays et plus particulièrement sur la politique énergétique. La France, son étendue, sa variété, ses climats, ses rivages, bref d'une manière générale sa géographie, en quoi est-ce important pour « demain l'énergie » ?

CORINNE LEPAGE :

5 min de réponse

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

La transition énergétique, on le voit bien, nécessite une politique active et volontaire de la part des pouvoirs publics. Mais le citoyen, l'individu, la société civile, les juristes, et plus spécialement les notaires, ont-ils un rôle particulier à jouer ?

CORINNE LEPAGE :

5 min de réponse

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Corinne LEPAGE, nous aurions encore beaucoup de questions à vous poser ; avec plus de temps, vous pourriez nous faire partager encore plus votre passion pour l'environnement. Un énorme merci d'être venu spécialement pour notre matinée et d'avoir répondu à nos questions avec vos convictions et votre énergie. Je me fais le porte-parole de tous les notaires présents dans la salle pour vous dire à quel point nous avons apprécié vos propos ; ils nous ont marqué. Soyez en très chaleureusement remerciée.

Je vous invite maintenant à regagner votre place ; nous allons poursuivre la présentation de nos propositions.

2^e PROPOSITION

CRÉATION D'UN FONDS DE GARANTIE POUR LE DÉMANTELLEMENT DES ÉOLIENNES

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Que vont devenir les éoliennes en fin de vie ? Faut-il craindre des cimetières d'éoliennes, abandonnés à la rouille, dont personne ne voudrait assumer le coût de démantèlement ?

Le problème va être rapidement d'actualité. L'obsolescence des éoliennes est de vingt ans environ. Et le nombre d'éoliennes en France est amené à doubler dans les prochaines années.

Exemple de ce que sera le paysage de demain : le projet de parc éolien au Mont-des-quatre-faux, dans les Ardennes, prévu pour 63 éoliennes (*vidéo*).

Le problème est donc essentiel :

- Premièrement, il n'y a pas de principe général imposant un démantèlement des éoliennes en fin de vie.
- Deuxièmement, seul le démantèlement des éoliennes classées ICPE est réglementé.
- Troisièmement, le démantèlement quand il est obligatoire reste partiel :

Notamment, il n'y a aucune obligation d'enlever l'immense socle béton sous l'éolienne.

Or, même quand il est obligatoire, le démantèlement n'a rien de certain. Il y a toujours un risque de liquidation judiciaire de l'exploitant.

Pour pallier ce risque, la législation ICPE (*Installations Classées par la Protection de l'Environnement*) impose une garantie financière, d'un minimum de 50 000 € par éolienne. Mais il est toujours difficile d'estimer, vingt ans à l'avance, le coût d'un démantèlement. Cette crainte sur le sort des éoliennes en fin de vie renforce la motivation contentieuse des opposants.

Or, ce contentieux est un frein à la transition énergétique. En effet, il faut en moyenne près de dix ans pour épuiser toutes les voies de recours, avant de pouvoir réaliser un projet éolien.

La réponse législative cherche à accélérer les procédures, comme cela est le cas avec l'autorisation environnementale unique. Mais il ne suffit pas de supprimer les moyens dilatoires. Il faut également favoriser l'acceptation des éoliennes par le voisinage.

Au fondement de l'hostilité du voisinage, il y a plusieurs peurs :

Dépossession de son territoire, dégradation de son lieu de vie, désagréments sonores et visuels, moins-value pour son immeuble. Afin de proposer une solution, il faut tirer les leçons de l'histoire. On peut s'inspirer de la législation sur les dégâts causés par les anciennes exploitations minières.

Plusieurs régions françaises ont connu une importante activité d'extraction du charbon. Un siècle plus tard, les conséquences environnementales se font encore sentir. Par exemple, parce qu'une maison menace de tomber en ruines, en raison de l'effondrement d'une galerie en sous-sol. Pour ces dommages, la législation prévoit une mutualisation des risques. En l'absence de responsable, les dommages immobiliers subis par les propriétaires d'habitation sont indemnisés par le Fonds de garantie des assurances obligatoires de dommages.

Cette possibilité, même si elle joue rarement, a le mérite de rassurer tout acquéreur potentiel d'un bien dans un ancien secteur minier. L'éolien a vocation à être l'une des énergies de demain, comme le charbon fut celle d'hier. Il serait judicieux de prévoir une garantie similaire dans les deux cas. Et donc, de prévoir un fonds destiné à garantir le démantèlement des éoliennes, en cas de défaillance de l'exploitant. On peut espérer que l'intervention de ce fonds serait rare. Il aurait toutefois le mérite de rassurer les personnes sur l'avenir du champ d'éoliennes proche d'elles. Le mécanisme faciliterait également la conclusion de baux emphytéotiques ou de baux à construction pour l'implantation d'éoliennes.

En effet, en raison de la garantie légale, il deviendrait moins nécessaire de négocier des garanties conventionnelles pour la fin du contrat.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

CONSIDÉRANT :

- que le développement des énergies renouvelables est une nécessité pour la transition énergétique ;
- que les réticences du voisinage sont un obstacle à l'installation des éoliennes ;

- que le démantèlement des éoliennes, quand il est obligatoire, n'est pas toujours assuré.

Le 114^e congrès des notaires de France propose :

- qu'un fonds de garantie destiné à financer le démantèlement des éoliennes soit créé, afin de pallier la défaillance éventuelle des exploitants ;
- que ce fonds de garantie soit financé par les exploitants eux-mêmes.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

La parole est à la salle.

Jean-Eric Garonnaire notaire à Saint-Etienne

Félicitations pour votre présentation, félicitations pour votre proposition qui est très claire. J'ai deux observations : la première, je ne suis pas sûr que le démantèlement des éoliennes en tant que tel suffise à vaincre les réticences de ceux qui seront gênés par tous les inconvénients cités. La deuxième, quand l'éolienne est en fin de vie, ne peut-on pas imaginer qu'elle soit renouvelée et que le socle en béton soit réutilisé ?

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Mon cher confrère, merci pour votre remarque. Alors, sur le premier point, une éolienne va avoir nécessairement des conséquences pour le voisinage. Un humoriste disait, « le moyen de régler le problème des éoliennes c'est de les enterrer ». La jurisprudence a commencé à encadrer les désagréments des éoliennes, par exemple en posant une règle prétorienne reprise par la loi, d'imposer une distance minimum de 500 mètres entre une habitation et une éolienne d'une certaine taille.

Nous avons cette proposition sur le démantèlement. J'estime simplement que ce n'est pas au notariat à porter les règles de protection du voisinage, mais au législateur d'anticiper la charte réglementaire que devront respecter les exploitants. Plus les contraintes phoniques et visuelles sont importantes et plus l'acceptation du voisinage est à prendre en compte.

Pour ce qui est de l'utilisation du socle béton, vous me disiez que ce serait une méthode judicieuse, malheureusement, en pratique, ce n'est pas le cas. Lorsque l'éolienne est en fin de vie, et que vous avez une autorisation de parc éolien, alors très souvent, l'éolienne de remplacement est plus puissante que l'ancienne exigeant un socle en béton plus solide, c'est ce que l'on appelle le *repowering*. La réglementation ICPE impose de recouvrir d'une couche de terre. Le problème de la dépollution se posera sérieusement un jour, le recyclage n'est pas possible.

Catherine Dubois-Sallon, notaire à Tulle

Votre vœu est tout à fait fondamental et je vous en remercie infiniment. Comme l'évoquait Corinne Lepage tout à l'heure, la transition énergétique ne va se gérer que sur le long terme alors, merci encore pour votre vœu. Peut-on également envisager pour les panneaux photovoltaïques et tout le développement de ce secteur d'activité ? Merci beaucoup.

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Ma chère consœur, merci pour votre remarque. Notre diagnostic est qu'il n'y a pas de droit des énergies renouvelables. Chacune s'est développée avec sa propre législation, de manière isolée, fragmentaire, qui s'explique plus par l'histoire que par une volonté législative, claire, posée, a priori. Les fermes photovoltaïques n'entrent pas dans la catégorie des ICPE (Installations Classées par la Protection de l'Environnement). Seules les éoliennes l'ont été récemment. Ces fermes ne sont pas soumises à l'obligation de démantèlement au titre d'une législation environnementale mais de la législation de droit commun. Leur démantèlement pose moins de problèmes techniques, puisqu'on peut supposer que ce sont de simples panneaux posés au sol sur un support. Cependant, effectivement, il manque une harmonie législative. Le vœu est centré sur les éoliennes les plus visibles relevant de la législation des ICPE. Notre proposition de modèle a vocation à se généraliser à d'autres énergies renouvelables qui par leur impact sur l'environnement et sur le paysage, pourraient à l'avenir, également relever de ce même modèle. Le modèle est proposé, après au législateur de l'étendre à d'autres hypothèses, en fonction des évolutions législatives.

Corinne Lepage, avocate

L'implantation d'éoliennes se passe bien lorsque que le projet est porté par des sociétés locales d'habitants ou coopératives locales d'habitants. Je pense par exemple à *Energie Partagée*. Sur les fermes photovoltaïques, nous

sommes capables de faire des fermes photovoltaïques légèrement surélevées de manière à pouvoir maintenir une activité pastorale sur les territoires. Cela ne pose pas trop de problème en cas de démantèlement, donc cela me semble assez logique de ne pas l'avoir traité.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Merci Madame Lepage.

Régis Casso, notaire-assistant à Paray-le-Monial.

J'ai deux problématiques complémentaires sur les éoliennes, pour y avoir été confronté surtout en tant qu'élu rural.

Pouvez-vous nous faire un commentaire parallèle entre les garanties financières légales qui sont déjà demandées et le fond de garantie que vous proposez, et pour lequel je vous apporte mon soutien le plus entier ? D'autre part, sur la question de la profondeur du démantèlement d'à peine un mètre ou deux mètres, il semblerait que certaines terres arables ne redeviennent efficaces qu'après une dépollution très en profondeur. Donc le démantèlement et le fond de démantèlement, oui, mais lequel ? Et pour combien par rapport aux garanties financières qui sont déjà demandées ? Merci.

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Mon cher futur confrère, c'est une garantie financière qui s'ajoute à celle de la législation ICPE. C'est à dire qu'il y a des obligations de consignation notamment. Le législateur a imposé un minimum de 50 000 € par éolienne. Ce montant est un minimum fixé lors de l'autorisation. Cette garantie de base peut se révéler insuffisante car c'est une estimation faite au départ pour une obsolescence à 20 ans. Ou inversement, le coût peut se révéler moindre. En effet, la filière de recyclage s'est développée, le mât et tous les éléments qui sont à l'intérieur sont recyclables.

Par contre, concernant la remarque qui a été faite tout à l'heure à propos du bassin stéphanois, cette garantie est prise par rapport à une obligation légale de démantèlement légère, c'est à dire l'enlèvement du mât, le recyclage des matériaux. Le socle, toute une série de câbles, avec différents éléments techniques reste enseveli par une couche de terre d'environ un mètre qui va varier en fonction de la nature du sol. Ces matériaux qui ne sont pas visibles à l'œil vont continuer de polluer la terre. Le champ pourra ou non se renouveler avec de nouvelles éoliennes. La personne négociant le bail emphytéotique peut considérer la législation insuffisamment protectrice de l'environnement, et vouloir négocier des garanties contractuelles, mais c'est un rapport de force inégal car personne n'est en situation de pouvoir imposer cela à un exploitant.

L'intérêt du fond de démantèlement, c'est d'une part pour les quelques cas où la garantie légale serait insuffisante en raison d'une mauvaise provision du coût du démantèlement et d'une situation où l'exploitant est en liquidation. Il va manquer les moyens de démanteler l'éolienne qui va se dégrader. C'est surtout, d'autre part, parce qu'il est possible que le coût imaginé aujourd'hui pour dans 20 ou 30 ans se révèle insuffisant à l'issue de ces termes, car la législation environnementale va se renforcer entre temps, et que ce qui est considéré comme acceptable aujourd'hui ne le sera plus à l'avenir.

Si l'exploitant venait à liquider, il serait possible de faire jouer les garanties financières prévues pour des montants sans aucun rapport avec ce que les obligations légales imposent. L'avantage du FGAO, c'est qu'au fur et à mesure du durcissement de la législation environnementale, ce qui est le plus probable, le mécanisme de garanties est déjà là. Après, c'est un organisme suffisamment important pour, par des calculs actuariels, être capable de provisionner les justes coûts.

François Minguet, notaire à Thonon

Je vous remercie également pour votre vœu, j'en comprends pleinement les objectifs. Pouvez-vous préciser que lorsqu'on parle d'exploitants, il s'agit bien de l'exploitant d'une éolienne destinée à une collectivité, et non pas une éolienne individuelle, parce que je crois véritablement au développement de l'éolien. J'y crois encore plus lorsque ces solutions sont individuelles et Madame Lepage, nous l'a rappelé tout à l'heure, il existe quantité d'autres formes d'exploitations en éolien, on a un peu trop tendance à voir ces grands mâts dans nos campagnes.

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Mon cher confrère, merci. Oui, le fond que nous proposons ne s'adosse que sur les éoliennes qui relèvent d'une obligation de démantèlement, c'est à dire les éoliennes ICPE. Ce sont des éoliennes d'environ 150 mètres de

haut. Le particulier, le paysan qui installe des éoliennes de 15 mètres sur son terrain est soumis à une toute autre législation. Ce fond n'a pas vocation à jouer pour ce type d'éoliennes dont les désagréments sont faibles et ne posent pas de problème d'acceptation par le voisinage.

Etienne Froment, notaire

Bien évidemment je souscris à ce vœu, mais est-il possible de préciser le caractère subsidiaire de ce fond ? Je crois qu'il faut mettre en avant l'aspect contractuel. La déconstruction sélective peut être prévue dans les contrats de vente au travers d'un cahier des charges conséquent. Ce sont des contrats obsèques à éolienne un peu compliqués peut-être à élaborer, mais l'obligation de résultats d'un démantèlement exhaustif de l'éolienne peut être imposé et calculé avec des marges et pourquoi pas des réassureurs privés, au moment du marché. On connaît ces systèmes de garantie de la garantie, aussi bien dans le pénal, que dans les aides aux victimes, non indemnisées, ou les VEFA, vous avez dit avec les garanties extrinsèques. Il me semble que le fond doit être subsidiaire et doit imposer en amont un vrai travail contractuel y compris avec les assurances, merci.

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Mon cher confrère, merci. La subsidiarité est bien prévue dans la proposition, je relis le passage, « *afin de pallier la défaillance éventuelle des exploitants* », bien évidemment qu'il ne s'agit pas que l'exploitant s'accapare le revenu et que la dette de démantèlement soit à la charge du fond ou de la collectivité. Pour ce qui est de développer l'aspect contractuel, je vous rejoins, c'est le sens de notre proposition. Ces éoliennes sont souvent, pour des raisons de désagrément du voisinage, implantées dans des zones peu urbanisées pour lesquelles les propriétaires ruraux perçoivent une manne financière nettement supérieure à leurs revenus habituels. Face à cette situation, la réponse législative est le contrat d'ordre public cadré, c'est à dire la négation de la liberté contractuelle. Ici, nous n'avons n'a pas voulu imposer un contrat d'ordre public, laissant une marge de négociation entre les parties en considérant leur capacité de part et d'autre, mais souhaitons rétablir un équilibre sur la fin de vie.

Dans les baux emphytéotiques sur les éoliennes courantes, la seule garantie de démantèlement prévue est le plus souvent un renvoi pur et simple à la législation ICPE. La personne considérant que 20 ans c'est loin, et qu'elle a mieux à négocier sur d'autres aspects plus immédiats que celui-là. La proposition présente l'avantage de faciliter la liberté de négociation contractuelle entre les parties. Le notaire est attaché à cette liberté de négociation des contrats. L'ordre public est nécessaire mais n'est pas de l'essence de notre intervention.

Frederic Vidal, notaire à Béziers.

Ne pourrait-on pas confier le fond de garantie à la caisse des dépôts qui gère déjà les taxes carbone ?

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Nous ne précisons pas l'identité de l'organisme. Les premiers projets de proposition laissaient cet aspect ouvert avant de préférer finalement préciser. Nous avons pensé au FGAO qui est chargé des dégâts miniers et notamment du calcul actuariel, (c'est à dire le calcul du risque pour estimer le besoin de revenus). On le voit, il joue, et de facto, il joue très peu. Les effets sont, en revanche, importants, puisque les cartes de mines sont montrées aux acquéreurs lors des ventes dans les secteurs concernés tels dans le Nord de la France par exemple. L'acquéreur est informé de la présence d'une mine au sous-sol, du faible risque statistique de mouvement mais de l'existence de ce fond en cas de problème. Notre idée est de transposer ce schéma aux éoliennes.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Très bien, y a-t-il encore des questions ? Nous allons passer au vote.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 97 % des votants

Contre la proposition : 3 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

3^e PROPOSITION REFONTE DE L'USUFRUIT DES BOIS ET DES FORÊTS

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Les dispositions du Code civil concernant l'usufruit forestier sont inchangées depuis 1804. Or, les méthodes de sylviculture ont beaucoup évolué. Au début du XIX^e siècle, le propriétaire forestier coupait les arbres pour le bois de chauffe et pour la construction. Le capital était constitué par les grands arbres ; le revenu par les coupes périodiques. Le plus souvent, le propriétaire laissait la forêt se repeupler par régénération naturelle.

Aujourd'hui, les coupes et les plantations sont programmées, généralement dans des documents de gestion durable. Le reboisement suppose un investissement important, avec un suivi et des travaux forestiers étalés dans le temps. La répartition des obligations entre usufruitier et nu-propiétaire engendre des difficultés.

Qui doit assumer le coût de la plantation ? Qui doit prendre en charge le suivi et les travaux forestiers d'une manière générale ? Le Code civil est muet à cet égard.

L'augmentation de la fréquence des tempêtes, et donc des chablis, rend indispensable la fixation dans la loi de la prise en charge des reboisements.

La gestion durable des forêts souffre également de l'obsolescence des textes. L'inertie de l'usufruitier ou du nu-propiétaire est parfois un frein aux coupes d'arbres ou à la réalisation de travaux. Une actualisation des articles du Code civil relatifs à l'usufruit sur les arbres s'impose donc. Reste alors à en déterminer le contenu.

Principe général : Les fondamentaux ne sont pas modifiés : il s'agit d'une réforme et non d'une révolution.

Tout d'abord, l'usufruitier conserve les coupes périodiques, dans les taillis et dans les futaies mises en coupes réglées. Ensuite, les dispositions pour les arbres fruitiers, les arbres isolés ou les pépinières sont inchangés. Enfin, les nouvelles dispositions restent supplétives de volonté. Les parties et leurs conseils gardent ainsi toute liberté pour établir des conventions sur-mesure.

Première innovation : les dispositions sur l'usufruit des forêts sont placées dans le Code forestier. En revanche, l'usufruit des arbres isolés, fruitiers ou de pépinières est maintenu dans le Code civil. Pourquoi l'usufruit des forêts dans le Code forestier ? La gestion durable des bois et forêts y a désormais son siège. Les droits et obligations des propriétaires résultent des dispositions du Code forestier. Il est donc logique que ceux des usufruitiers et des nus-propiétaires y soient également placés.

Deuxième innovation : si la propriété forestière est gérée conformément à un document de gestion durable, notamment un plan simple de gestion, elle est réputée mise en coupes réglées. Et dans ce cas, la coupe revient à l'usufruitier. Le nu-propiétaire continue à décider des autres coupes, c'est-à-dire de celles réalisées dans des futaies qui ne sont pas mises en coupes réglées.

Mais, **troisième innovation**, dans ce dernier cas, le produit net de la coupe est alors partagé entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, au prorata de la valeur de leurs droits. Il s'agit ici de transposer la règle de l'article 621 du Code civil s'appliquant à la vente d'un immeuble démembré.

Quatrième innovation : la charge des travaux forestiers est désormais fixée : ils incombent à celui auquel les coupes profitent : à l'usufruitier seul si les coupes sont périodiques ; à défaut au nu-propiétaire et l'usufruitier, toujours au prorata de leurs droits respectifs.

Cinquième innovation : si l'usufruitier omet de réaliser des coupes ou des travaux forestiers, autrement dit s'il y a carence de sa part, le nu-propiétaire peut alors agir à sa place. Inversement, si le nu-propiétaire ne coupe pas une futaie à maturité non mise en coupe réglée, (une peupleraie par exemple), l'usufruitier a le droit d'agir. Cette disposition permettra de surmonter les blocages familiaux et donc de mieux mobiliser et gérer les bois.

Sixième innovation : ces nouvelles règles peuvent être précisées au niveau régional. Et en adoptant un document de gestion durable, le propriétaire est soumis, sauf convention contraire, aux règles régionales de l'usufruit, s'il en existe.

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Considérant :

- que les articles du Code civil relatifs à l'usufruit sur les forêts, inchangés depuis 1804, sont inadaptés aux modes contemporains de gestion forestière ;
- qu'aucune disposition du Code civil ne prévoit la prise en charge des travaux forestiers ;
- que l'accroissement de la fréquence des tempêtes nécessite de fixer les droits et obligations de l'usufruitier et du nu-propiétaire ;
- qu'il convient de prendre en compte les pratiques et les usages régionaux.

Le 114^e Congrès des notaires de France propose :

- que les dispositions relatives à l'usufruit des bois et forêts soient insérées dans le Code forestier ;
- que les dispositions concernant l'usufruit des arbres isolés, fruitiers et de pépinières, soient maintenues dans le Code civil ;
- qu'une présomption de mise en coupes réglées soit établie dans les propriétés forestières gérées conformément à un document de gestion durable ;
- que le produit net des coupes non périodiques soit partagé entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, selon la valeur respective de leur droit ;
- que la charge des travaux forestiers incombe à celui qui perçoit le produit de la coupe ;
- que le nu-propiétaire ait la faculté légale de pallier la carence de l'usufruitier en matière de gestion forestière, et inversement ;
- que des règles régionales puissent être mises en place pour tenir compte de la variété des situations.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

La parole est à la salle.

Jean-Pierre Barnier, notaire à Bellême

Qui va déterminer la valeur respective de leurs droits pour les coupes, entre usufruitiers et nus propriétaires ? Je crains qu'il y ait contestation. En cas de contestation, dans votre esprit, est-ce le barème économique ? Est-ce le barème fiscal ? Est-ce le juge ou l'expert ? Je crains des problèmes puisque l'on renvoie dos à dos les parties.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Effectivement, cette question est importante. Premier élément de réponse, il s'agit, de partager le produit net entre le nu-propiétaire et l'usufruitier, c'est à dire le produit de la coupe, diminué de la charge de la replantation et les travaux subséquents. Deuxième élément, en pratique, nous notaires, appliquons l'article 621 du Code civil lors de la vente de propriété immobilière démembrée. Je ne sais pas si les confrères présents dans la salle ont des avis différents, mais je ne crois pas que l'application de ces dispositions pose régulièrement de problèmes. Il me semble même *a contrario* que nous arrivons à partager des prix de vente d'immeubles entre usufruitiers et nus propriétaires à la satisfaction de nos clients. Le Code civil prévoit pour la vente d'un immeuble démembré le partage selon la valeur respective des droits. Notre proposition est la reprise pure et simple et mot à mot, des dispositions sur des ventes d'immeubles démembrés.

Sylvestre Coudert, expert forestier de France

J'interviens sur cette thématique forte, puisqu'elle intervient dans la logique de valeurs, en fait de l'actif. Je vous remercie de m'avoir invité, et j'en profite pour vous tendre une perche sur des travaux communs sur ces thématiques-là, entre experts forestiers et notaires, afin d'appuyer vos propositions que je trouve très sérieuses et très précises. Concernant les valorisations, je crois important de jouer la valeur des forêts à tous les étages de la modification que vit la forêt aujourd'hui. Nous vivons une quasi révolution. Il y a la valeur économique, la valeur environnementale, la valeur des actifs forestiers : le bois matériau.

Dans le cadre des expertises forestières, il me paraît important de savoir analyser ces valeurs avec vous. Et de bien sûr ensuite, donner aujourd'hui un taux de rentabilité d'une forêt. Nous savons jouer sur ces thématiques et sur ces valorisations, en tenant compte des potentiels de production, en tenant compte des autres fonctions de la forêt y compris des supports que vous avez cités. Nous pouvons travailler avec vous pour essayer de décortiquer les différentes méthodes de valorisation des actifs forestiers qui fonctionnent aujourd'hui comme des entreprises. Plus nous serons précis, plus nous serons efficaces, et plus la liquidité de la forêt se fera aussi y compris pour les petites parcelles. Si nous osons parler d'économie et de valeur au sens large des actifs, nous

rendrons la forêt beaucoup plus dynamique en terme de succession, d'intérêts pour les acteurs propriétaires, mais aussi en termes de transitions ou d'intérêts nouveaux pour l'investissement sur la forêt.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Lorsqu'il s'agit de bois et forêts, notre profession fait prudemment appel aux experts forestiers que vous représentez aujourd'hui ici, ou aux ou aux coopératives forestières. Je pense pouvoir, au nom de mes confrères, accepter votre proposition de collaborer.

Edouard Bentejac, notaire à Bordeaux, administrateur et vice-président d'une coopérative forestière locale

Je vous remercie tout d'abord d'avoir abordé ces sujets liés au démembrement de la propriété forestière. Ce sont des sujets très délicats auxquels nous sommes régulièrement confrontés. Je suis d'accord avec vous sur l'ensemble des points abordés, je voterai favorablement à votre proposition. Sur le point numéro 3, je m'interroge sur l'assimilation de la coupe réglée et de la garantie de gestion durable. Une propriété forestière peut être soumise à un document de gestion durable, de type PSG ou code de bonne pratique sans pour autant être en coupe réglée. Je ne pense pas qu'il faille mélanger ces deux notions. Pour autant, je voterai favorablement à votre proposition.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Notre point de vue est que cela vaut mise en coupe réglée. C'est une présomption simple parce que la question de l'usufruit sur la forêt est délicate. L'accroissement, la production annuelle de l'arbre, plutôt que d'être distribuable, s'agrège à l'arbre lui-même de sorte qu'elle se capitalise. C'est la problématique d'origine. Le législateur de 1804, reprenant des pratiques fort anciennes françaises, a considéré qu'en matière de futaie, l'usufruitier a le droit aux coupes, dès lors qu'elles sont mises en coupes réglées, c'est à dire, régulières, périodiques par secteur ou en futaies jardinées. Alors, sans rentrer dans la technique, l'idée générale est le maintien du capital. Dès lors que le capital est maintenu, l'usufruitier a le droit aux prélèvements périodiques. Au cas présent, dans un document de gestion durable, pour peu que le bois ou la forêt ait une taille d'une certaine importance, il est certain que ce document prévoira des coupes par secteurs. Donc, le principe général de la mise en coupe réglée est maintenu. Vous évoquez l'hypothèse d'une propriété forestière d'un seul secteur faisant l'objet d'une coupe unique. Il est évident, dans ce cas, nous semble-t-il, qu'il ne s'agit pas d'une propriété forestière mise en coupe réglée, et donc dans ce cas, le produit net de la coupe serait partagé entre nu-propiétaire et usufruitier. Alors, pourquoi a-t-on prévu dans notre proposition, une présomption simple ? Pour renverser la charge de la preuve. Ce serait au nu-propiétaire de prouver, si en cas de difficulté, que la forêt n'est pas mise en coupe réglée. L'approbation d'un document de gestion durable est une garantie de bonne gestion.

François Letellier, notaire à Clermont-Ferrand

Bravo pour cette belle proposition qui met fin à une question lancinante pour ceux qui pratiquent le droit des bois et forêts. Vous avez raison de souligner le caractère subjectif du système puisqu'on doit laisser la liberté contractuelle œuvrer. Ce que vous proposez ne met-il pas le doigt sur le caractère obsolète de nos règles sur le droit du démembrement de propriété, droit des sociétés ou nouveaux produits d'investissements ? Et j'en arriverai donc à la conclusion, si ce vœu devait aussi prospérer dans la loi, sur du caractère beaucoup plus moderne du Code forestier, au Code civil. Bravo pour vos travaux.

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Je vous remercie pour votre remarque, qui est plus générale à l'usufruit. Effectivement, notre proposition porte sur un déplacement dans le Code forestier, laissant inchangé le Code civil. Vous évoquez une réforme de plus grande ampleur prévue, puisqu'il y a eu un avant projet de réforme du droit des biens tout comme nous avons tous vu passer récemment les grandes réformes du droit des obligations, des suretés etc. Une réforme en profondeur du droit de l'usufruit qui est actuellement à l'étude par la commission Perinet-Marquet du nom de celui qui la préside. Si notre vœu est entendu, le Code forestier sera plus moderne sur l'usufruit que ne l'est pour l'instant le Code civil, c'est évident.

Stéphanie DE LOS ANGELES, SAFER Aquitaine

Bonjour, je travaille depuis 9 ans à la SAFER Aquitaine à restructurer nos bois sinistrés par les tempêtes de 1999 et 2009. Je souscris bien sûr favorablement à ce que vous avez proposé, puisque nos règles en usufruit sont effectivement, anciennes, obsolètes et difficiles à mettre en œuvre. J'ai une remarque technique sur votre dernière mesure, puisque vous prévoyez que le nu-propiétaire puisse palier la carence de l'usufruitier et inversement, peut-être serait-il opportun de prévoir un délai pour cette carence ? En matière de coupes de bois,

le document de gestion prévoit une latitude de 4 ans pour procéder à ces coupes. Cela permettra de garder un peu de souplesse à cette règle qui sera fort précieuse je pense.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Je vous remercie. Alors, vous avez parfaitement raison, il faut de la souplesse en cas de carence. Vous citez le délai de 4 ans pour réaliser une coupe. Dans notre esprit, il y a carence si l'usufruitier ne réalise pas la coupe dans les 4 ans. Pourquoi y-a-t-il carence ? Parce que les droits du nu-propiétaire peuvent être en péril. Pourquoi peuvent-ils être en péril ? Notamment, parce que la transmission a été réalisée sous le bénéfice du régime Monichon, donc avec l'exonération des trois quarts. Et l'administration fiscale est en droit de remettre en cause le bénéfice des trois quarts pour le cas où la gestion ne serait pas conforme, ne serait pas respectueuse du document de gestion durable qui a été adopté. Il nous semble, effectivement qu'il faut de la souplesse et en aucun cas de caractère automatique à la carence. Insérer, dans le Code forestier, les dispositions sur l'usufruit présente en outre l'avantage que dans la partie législative, le mot carence, simple, peut être indiqué et dans la partie réglementaire il peut être prévu et expliqué comment se constate cette carence.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 98 % des votants

Contre la proposition : 2 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

4^e PROPOSITION

CRÉATION D'UN CONTRAT D'ORDRE PUBLIC D'INSTALLATION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE POUR LES PARTICULIERS

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Il existe de multiples possibilités d'équiper sa maison individuelle en énergies renouvelables. Les exemples ne manquent pas : chauffe-eau solaire, poêle ou chaudière à bois, pompe à chaleur géothermique. La technique la plus courante reste cependant l'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit du bâtiment.

Mais le cadre juridique pour ce faire est-il adapté ?

Pendant longtemps, cette question n'a pas été jugée prioritaire. En effet, le changement se heurtait d'abord à un problème de coût, et de faible rentabilité économique.

Pour favoriser la transition énergétique, le législateur s'est seulement concentré sur la création de diverses aides financières, des avantages fiscaux, et surtout, le mécanisme de l'obligation d'achat.

Ce dernier permet au particulier de revendre l'électricité qu'il produit à un prix bonifié, fixé par l'autorité administrative, au-dessus de la valeur du marché.

Cette logique d'abord financière a favorisé un développement chaotique de la filière. Les associations de consommateur ont connaissance de nombreux litiges à ce propos.

Le schéma est souvent le même. Des commerciaux peu scrupuleux persuadent des ménages de s'endetter pour acquérir des panneaux photovoltaïques, censés s'autofinancer grâce aux dispositifs incitatifs. La déconvenue est amère lorsque les panneaux se révèlent inefficaces, que l'installation n'est pas achevée ou défectueuse, que le toit subit des infiltrations, et que la promesse de rentabilité se révèle erronée, voire fantaisiste, pour une installation payée le double ou le triple de sa valeur réelle. Et les recours sont illusoire si l'installateur est en liquidation judiciaire.

Tout ceci explique en partie le fait que la France accuse un retard considérable en ce domaine. Environ 300 000 foyers ont installé des panneaux photovoltaïques sur leur toit, et 15 000 à peine auto-consomment la totalité de l'électricité ainsi produite. En Allemagne, par comparaison, un million de logements est équipé. Ce en dépit d'un climat moins favorable.

Le contexte a cependant changé. Le coût des installations d'énergie renouvelable ne cesse de diminuer. L'autoconsommation devient une option rentable. Dès lors que le frein financier est en voie de disparaître, il

devient capital de supprimer également le frein civil. Il est vain d'espérer voir les particuliers dépenser des sommes considérables pour créer des logements énergétiquement autonomes, si la législation ne garantit pas la sécurité de leur investissement.

Pour l'instant, la situation relève du droit commun du contrat d'entreprise. Et cela a plusieurs inconvénients :

- d'abord, des incertitudes sur les garanties légales applicables à l'installation, et notamment savoir si celle-ci relève de la responsabilité décennale ou non,
- ensuite, une absence de garantie légale quant à la performance énergétique,
- enfin, l'absence de garantie légale d'achèvement, en cas de déconiture de l'installateur.

Des sûretés peuvent certes être convenues par contrat. Mais cette possibilité est théorique face à un contrat d'adhésion. Cela explique que la jurisprudence essaye de promouvoir quelques recours. Ainsi, les juges ont pu admettre qu'une productivité faible porte atteinte à la destination de l'immeuble, dans l'hypothèse où le particulier souhaitait une habitation énergétiquement autonome.

Ainsi encore, un recours prétorien a été admis contre le prêteur ayant financé l'opération, en ayant une conception très large du défaut de conseil de la banque. Mais tout cela n'est qu'un pis-aller.

Il n'est pas normal que l'installation d'une énergie renouvelable, et plus spécialement que la pose de panneaux photovoltaïques sur son toit, soit destinée à un public averti, et capable de s'orienter dans le maquis législatif pour parvenir à la mise en œuvre d'une installation fonctionnelle et raccordée au réseau.

La généralisation de l'autoconsommation est illusoire si le législateur ne fournit pas un cadre sécurisant pour ce faire, avec une garantie d'achèvement, et surtout une garantie minimum de production, afin que le propriétaire puisse estimer le temps nécessaire à son retour sur investissement.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Considérant :

- que la transition énergétique est un enjeu majeur qui est l'affaire de tous, collectivités publiques, industriels et particuliers ;
- que l'installation d'une énergie renouvelable domestique ne relève que de textes de droit commun, inadaptés aux enjeux ;
- que la politique législative ne doit pas se limiter à des incitations financières ;
- que la création d'un cadre sécurisé, comme il en existe en matière de construction de maisons individuelles, est de nature à favoriser le développement des énergies renouvelables domestiques.

Le 114^e Congrès des notaires de France propose :

- qu'un contrat d'ordre public régissant la fourniture et la mise en place d'une installation d'énergie renouvelable domestique soit instauré ;
- que ce contrat contienne, pour la production d'énergie :
 - une garantie de mise en service avec raccordement au réseau,
 - une garantie de production minimale d'une durée de dix ans,
 - une assurance obligatoire couvrant ces garanties ;
- que ce contrat renvoie, pour les travaux de construction, aux règles applicables au projet envisagé : vente en l'état futur d'achèvement, contrat de construction de maison individuelle ou contrat d'entreprise.

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Nous sommes conscients de sortir du champ notarial et d'être davantage sur un aspect de droit de la consommation, mais beaucoup d'entre vous dans cette salle ont été confrontés à des ventes de maisons équipées de panneaux photovoltaïques.

Avocat à Grenoble

Je vous remercie beaucoup déjà pour la qualité de l'intervention de ce matin, c'est passionnant. J'interviens pas mal à Grenoble sur les questions de contrat photovoltaïque. Côté financeur, vous avez parfaitement expliqué la situation. Le raccordement pose problème car les installateurs sont obligés de passer par ERDF. Que proposez-vous sur cette obligation de raccordement ? Merci beaucoup.

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Cher Maître, merci pour votre remarque. Nous faisons face à un maquis d'intervenants : tout d'abord l'installateur pour poser les panneaux. Le raccordement ensuite qui ne dépend pas toujours de qu'ERDF mais parfois aussi de sociétés locales dans certaines régions de France. Ensuite derrière, il faut contracter un contrat de vente de l'électricité. Nous parlons donc d'un minimum de trois contrats. Si l'on part sur un contrat d'ordre public, cela veut dire que le législateur se saisit de la question et qu'il faut un mécanisme car on ne peut pas imposer une garantie d'achèvement à l'installateur qui peut faire face à la carence ou plutôt un manque de diligence de ERDF liée à une difficulté de raccordement au réseau. On ne peut pas imposer à l'installateur d'être garant d'une obligation d'un résultat qui ne dépend pas de lui.

Permettez-moi de revenir sur le sens de la proposition. Aujourd'hui, le problème du photovoltaïque est que c'est un produit financier inadapté pour la transition énergétique. Le mécanisme a été favorisé par le l'obligation d'achat. Le public étudie le coût, il espère une production et des revenus. Si on part sur un schéma d'autoconsommation, le raccordement est moins vital, mais il est nécessaire car l'autoconsommation n'est pas toujours totale en permanence. Parfois, les panneaux ne produiront pas assez et il faudra puiser sur le réseau. D'autres fois, la production est supérieure à la consommation. Le raccordement est imposé par la loi mais il est moins vital que dans le schéma où l'utilisateur est simplement là pour générer un revenu à partir de sa production. Au législateur de se saisir de ce problème, nous posons le cadre général.

Jean-Fabien Mogé, notaire à Pontarlier

Une question sur le bénéficiaire de ce contrat d'ordre public. Pourquoi ne pas l'étendre aux sociétés puisque l'on sait que des sociétés civiles achètent des biens commerciaux, implantent des panneaux photovoltaïques sur leurs structures ? De même, les agriculteurs implantent également beaucoup de panneaux photovoltaïques sur leurs bâtiments agricoles. Et pour être opportun, pour éviter des discussions par la suite, si on a une personne qui peut bénéficier ou non de ce contrat, pourquoi ne pas étendre cette possibilité aux investisseurs qui sont indirectement également des particuliers ?

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Mon cher confrère, merci pour la remarque. Comme évoqué à la fin de la proposition, le vœu est très inspiré de ce qui existe déjà en droit de la construction, la VEFA et le CCMI, où il existe une différence entre le secteur protégé et le secteur qui ne l'est pas. Lorsque que quelqu'un fait construire en VEFA un bien qui ne relève pas du secteur protégé, il est quand même garanti par le fait qu'il existe de manière viable sur le marché, des constructeurs qui vont construire en secteur protégé. C'est à dire que la législation en secteur protégé a le mérite d'assainir tout le marché, et le secteur. Même si vous n'êtes pas dans un secteur protégé en VEFA, vous avez quand même en face de vous quelqu'un qui a un minimum d'histoire, de répondant et de vécu, qui vous permet d'apprécier son sérieux, et de négocier en conséquence. Vous êtes dans une situation qui mérite moins la protection du législateur, vous êtes normalement en capacité d'aller négocier des garanties spécifiques etc. Le problème, est qu'il y a là dans le secteur, je saisis les propos de Corinne Lepage tout à l'heure, des installateurs instables et fragiles, qui liquident puis se remontent sous un autre nom, etc. C'est très difficile d'évaluer la fiabilité, donc effectivement notre souhait serait de protéger tout le monde mais là encore, le notariat ne plaide pas l'extension démesurée de l'ordre public. La proposition protégerait l'habitant, le particulier, tout en assainissant le marché au bénéfice de tous.

Jean-Lin Gérard, notaire à Brignais

Votre proposition me chagrine même si je peux y souscrire. Votre texte ne parle que de production d'énergies renouvelables : des panneaux photovoltaïques. J'ai fait installer de la géothermie chez moi, je ne suis raccordé au réseau. Est-ce que je vais avoir besoin, et je ne suis pas le seul, d'avoir un contrat ? Parce qu'un contrat d'ordre public dans le but d'installer une pompe à chaleur avec un captage dans le sol pour alimenter une pompe à chaleur, je n'en vois pas bien l'intérêt.

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Mon cher confrère, merci pour la remarque. Au départ, la législation était plus motivée par le cas des panneaux photovoltaïques, mais effectivement il n'y avait aucune raison de restreindre à cette seule possibilité là. Nous avons souhaité une proposition lisible mais cela mériterait de distinguer des productions d'énergies renouvelables, qui n'ont aucune vocation à un raccordement quelconque. Dans ce cas là, le cœur de la rédaction tient toujours, ce qui est la garantie de production minimale. La géothermie crée aussi des déçus du rendement. C'est rare, mais il y a de la jurisprudence de la Cour de cassation parce qu'il faut poser clairement les garanties. Les particuliers sont obligés de plaider sur les garanties de construction (la garantie décennale sur des travaux de construction) alors que le motif est que l'installation ne fonctionne pas au rendement espéré. On est obligé

de se rattacher à l'article 1792 du Code civil, alors que l'objectif ce n'est pas les droits de construction, c'est l'économie d'énergie.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 97 % des votants

Contre la proposition : 3 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

5^e PROPOSITION MISE EN PLACE D'UN BAIL FORESTIER
--

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Le Code forestier oblige d'ores et déjà tout propriétaire à gérer durablement ses bois et forêts. Les objectifs de cette obligation légale sont :

Premièrement, la protection de l'environnement.

Et deuxièmement la satisfaction des besoins en bois de la nation.

La situation actuelle présente toutefois des faiblesses importantes, que nous avons déjà abordées à l'occasion de la proposition pour simplifier le regroupement forestier. Il s'agit notamment :

- du déficit chronique de la filière forêt bois,
- et de la gestion très insuffisante du territoire forestier.

Pour les bois et forêts de plus de 25 hectares, le propriétaire est tenu de souscrire un plan simple de gestion. Aujourd'hui, 85 % des propriétés concernées en disposent. Cette réussite est due en grande partie au régime « Monichon » assurant un abattement des trois/quart pour les transmissions à titre gratuit et l'impôt sur la fortune immobilière.

A défaut de PSG, le propriétaire peut remplir ses obligations en adoptant un règlement type de gestion. En toutes hypothèses, le propriétaire est l'exploitant ; même assisté par une coopérative forestière, un expert-forestier, voire l'ONF, il conserve cette qualité et donc la responsabilité de l'exploitation.

Cette situation présente des inconvénients importants :

- D'abord, la gestion forestière est une véritable activité professionnelle. Contrairement aux idées reçues, ce n'est pas un hobby ou un passe-temps. Il s'agit en effet de produire des biens et des services pour l'homme. Et on ne peut pas demander aux trois millions de propriétaires d'être tous des professionnels de la forêt.
- Ensuite, cette activité nécessite aujourd'hui des moyens humains, techniques et financiers, pour garantir une gestion pérenne.

Or, à la différence de nombre de particuliers, les exploitants professionnels disposent de ces moyens. Par ailleurs, les industriels n'ont pas la possibilité de sécuriser leurs approvisionnements à très long terme. Que ce soit pour le bois-biomasse ou le bois-matériau, actuellement, ils ne peuvent pas conclure de conventions d'achats de bois sur 20 ou 30 ans. Un contrat de longue durée permettrait également de mieux prévoir les prix de revient.

Enfin, le propriétaire n'a pas le choix : il doit gérer personnellement sa forêt. Même s'il ne s'intéresse qu'à la promenade ou à la chasse par exemple, il est tenu d'assumer les risques de l'exploitation. Peut-on demander à chaque propriétaire d'avoir une âme de sylviculteur ?

Au regard de ces inconvénients, il faudrait permettre au propriétaire de transmettre la gestion de son territoire à un professionnel. Il faudrait dissocier propriété et exploitation. L'idée du bail forestier s'impose. Deux personnes : un bailleur et un preneur. Mais alors, que faut-il prévoir pour le bail forestier ?

Le statut du fermage n'a pas vocation à s'appliquer à la location de bois et forêts. Nous pensons d'ailleurs que les nombreuses dispositions impératives qu'il contient ne sont pas adaptées ; par exemple l'encadrement des loyers, ou encore le droit au renouvellement.

Au contraire, en raison des situations extrêmement variées, le bail forestier doit laisser une grande place à la liberté contractuelle.

Pour autant, la loi doit fixer le cadre dans lequel cette liberté s'exerce.

- Premièrement : la durée est comprise entre 18 et 99 ans pour tenir compte du cycle long de l'arbre. Le bailleur a la faculté de résilier le bail moyennant indemnité à compter de la trentième année, pour le sécuriser lui ou ses ayants-droit.
- Deuxièmement : le loyer est payable soit périodiquement soit à la coupe, en numéraire ou en nature.
- Troisièmement : le preneur est responsable de la gestion durable des bois et forêts. A ce titre, la souscription du PSG lui incombe.
- Quatrièmement : sauf convention contraire, le bailleur conserve toutes les aménités, sans toutefois pouvoir gêner le preneur dans le cadre de ses prérogatives. Il s'agit notamment de la promenade, de la chasse, la cueillette ou encore le ramassage du bois mort.
- Cinquièmement : sauf convention contraire, le contrat emporte transfert de la propriété des plantations existantes, du bailleur vers le preneur.

Reste la question de la fiscalité. Sans neutralité fiscale, pas de bail forestier.

Pour l'impôt sur le revenu, le propriétaire bailleur peut choisir d'être taxé sur le revenu cadastral, au régime du forfait, comme le propriétaire exploitant, ou au réel. Le régime Monichon doit s'appliquer si le bail est consenti pour une durée minimale de 30 ans. Pour les baux d'une durée inférieure, le propriétaire conserve la possibilité de s'obliger à présenter une garantie de gestion durable sur 30 ans. Dans ces cas, le propriétaire bailleur bénéficie de l'exonération des trois/quart pour les transmissions à titre gratuit et l'IFI, comme le propriétaire exploitant.

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Considérant :

- que la forêt française est insuffisamment gérée ;
- que la gestion forestière est une véritable activité professionnelle, nécessitant des moyens humains, techniques et financiers sur le long terme ;
- que des modes alternatifs de gestion forestière doivent être imaginés et promus ;
- que la dissociation de la propriété et de l'exploitation forestière doit être facilitée.

LE 114^e Congrès des notaires de France propose :

- la mise en place d'un bail forestier, prévoyant :
 - une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, avec faculté de résiliation anticipée par le bailleur à compter de la trentième année, moyennant indemnité,
 - le transfert de l'obligation de gestion durable au preneur,
 - un loyer payable soit périodiquement, soit à la coupe, en numéraire ou en nature,
 - et sauf convention contraire :
 - la conservation par le bailleur des aménités compatibles avec la gestion forestière,
 - la possibilité pour le preneur de disposer des plantations existantes ;
- que le bailleur bénéficie sur option d'une neutralité fiscale, tant au titre de l'impôt sur le revenu (régime du forfait forestier) que pour les impôts sur le patrimoine (« régime Monichon » pour les baux d'au moins trente ans).

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

La parole est à la salle.

Jean-Pierre Barnier, notaire à Bellême

Bravo d'avoir pensé à ce vœu. Le législateur n'a jamais envisagé le bail forestier, vous, vous l'avez envisagé, c'est très bien. En revanche, ça va être un bail de très longue durée qui va ressembler étrangement à un bail de carrière, 18 ans ou 99 ans. Vous prévoyez la faculté de résiliation anticipée à la seule initiative du bailleur au bout de 30 ans. Je me place du côté du preneur : 30 ans ce n'est pas tout à fait une carrière, à ce jour. Le bailleur, en plus, n'aura pas donné de motifs. Pourquoi 30 ans ? N'y aurait-il pas possibilité d'allonger cette période ? 35 ans ou 40 ans, pour permettre au preneur (puisque j'ai bien compris que c'est un bail, comme le bail de pêche or statut du fermage donc non renouvelable, donc certainement et probablement incessible) en place de faire sa carrière. Il va y avoir un intuitu personae très fort entre le propriétaire non exploitant et l'exploitant qu'il aura choisi, quelqu'un de très compétent en la matière.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Je vous remercie pour cette question. Alors, pour être juste, les 30 années, on n'y a pas passé 30 ans, c'est à dire que ce chiffre s'est imposé à nous, comme étant la durée pendant laquelle une génération va se trouver être propriétaire d'un bien. Et au cas présent, de bois et forêts. L'idée est d'éviter que les arrières petits-enfants ou ses petits-enfants se disent : « le grand-père ou la grand-mère se sont complètement trompés, ils ont confié de manière inappropriée la gestion de la forêt à un tiers, alors que pour différents motifs, on est coincés avec un contrat déséquilibré ». Vous proposez d'allonger cette durée, je ne suis absolument pas opposé à cela, je dirai même quelque part pourquoi pas. Cela pourrait faire l'objet d'ajustements qui tiennent compte des contraintes. Nous avons envisagé la contrainte du bailleur, mais qui tiennent également de la contrainte du preneur. En tout état de cause, cette résiliation anticipée suppose indemnité. Indemnité au profit du preneur par le bailleur pour tenir compte je dirai, par exemple des investissements qui ont été réalisés par le preneur, ce dernier dans ce cas risquerait de ne pas réaliser le programme de travaux qu'il a prévu. Pourquoi ne pas ajuster les choses ? Aucune difficulté de notre part à ce sujet.

Charles Camille, notaire à Salon-de-Provence

Je voudrais revenir sur votre solution pour les droits de replantation. Si on se réfère au Code rural, la replantation est à la charge du propriétaire, et c'est même une disposition d'ordre public. Alors, je suppose que la replantation serait être à la charge du locataire ? Sera-t-il enclin en fin de bail à replanter (quand on sait la durée de l'investissement), les arbres alors que son bail va bientôt se terminer ?

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Je vous remercie pour cette question. Effectivement, le preneur, en fin de bail, imaginons à la 90^e année si on se situe sur un bail à très long terme, peut être tenté de récolter et de ne pas replanter. Dans le contrat de bail forestier, ces éléments là devront être pris en compte au niveau contractuel. On peut imaginer que l'exploitant forestier en raison de sa surface financière puisse négocier un contrat qui lui soit favorable. Deuxième contre-feu de notre point de vue, la gestion forestière suppose l'adoption d'un plan simple de gestion, au cas présent, pour une propriété de plus de 25 hectares en tout cas. Et, le plan simple de gestion ne permet pas et ne permettrait pas une récolte unique de la totalité des plantations en fin de bail ou vers la fin du bail. Les plans simples de gestion prévoient même des obligations de replantation. Donc, nous pensons qu'à partir du moment où le preneur assume les obligations de la gestion durable telles qu'elles sont prévues par la loi, et bien, le preneur dans le cadre de ses obligations respectera la nécessaire replantation, les nécessaires travaux forestiers pour préserver la valeur du massif.

Christophe Gourgues, notaire à St Pierre-du-Mont

Vous avez exploré toutes les pistes pour améliorer la production de bois en forêt, je vous en félicite, tout comme vos travaux qui sont très enrichissants. Cela vous amène à faire cette proposition audacieuse de bail forestier. Pour autant, cela appelle de nombreuses questions, et des craintes qui apparaissent. Alors, même si vous en avez levé certaines, notamment la première crainte, est qu'on retrouve en forêt tous les travers du bail rural, vous l'avez levée en partie. En partie seulement, parce qu'on va avoir quand même le problème de la fixation du montant du loyer que vous n'avez pas évoqué. Certainement le pas-de-porte aussi, parce qu'on peut imaginer que si le bail se met en place alors que les bois sont à maturité ou pas très loin, on ne sait pas trop comment cela va être géré, surtout que c'est le preneur qui va pouvoir encaisser le produit de la coupe. Comme on va être imposé, le loyer chez le preneur, en revenus fonciers a priori alors que ce n'est pas tout à fait le cas, ce genre de

questions-là. Que va-t-il se passer en cas de décès du preneur en cours de bail ? Tout cela nous amène à se poser des questions et notamment, n'aurait-on pas pu penser à améliorer les dispositifs existants pour augmenter la mise en gestion des forêts ? Notamment penser à la pérennisation des contrats DEFI, pérenniser ces DEFI qui sont prorogés depuis bientôt 20 ans, mais pour à chaque fois des périodes très courtes qui laissent une certaine incertitude au niveau des propriétaires. J'attends vos réponses pour savoir quelle sera la décision, mais a priori je ne suis pas très favorable à ce bail là, parce que je pense que la forêt est plus adaptée à des travaux à façon, qu'à un véritable bail.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Je vous remercie. Je vais tenter de lever certaines de vos craintes ou préoccupations. Concernant la fiscalité, notre proposition est claire. Nous considérons pour que le bail forestier fonctionne, il faut qu'il ait une neutralité fiscale au regard du propriétaire exploitant. C'est à dire qu'au niveau de l'impôt sur le revenu, que ce soit le régime du forfait comme il existe actuellement pour les propriétaires forestiers, quels que soient les encaissements réalisés, la taxation ne se fait pas sur ceux-ci mais sur le revenu cadastral. Nous proposons que sur option, le propriétaire, bailleur, puisse choisir pour cela. Vous évoquez le pas-de-porte, et les problèmes possibles sur les questions rurales, d'emblée, je souhaite préciser les choses. Dans notre esprit, ce n'est pas un bail rural, et ce n'est pas assimilable d'une manière ou d'une autre, au bail rural, du code rural. C'est un bail forestier et concernant les modalités de fixation du loyer, ces modalités sont totalement libres. Il n'y a encadrement ni pour le montant de celui-ci, ni pour ces modalités de paiement. C'est à dire que si pas-de-porte il y a, le pas-de-porte est licite et versé au propriétaire. Il n'est pas taxable, ce pas-de-porte, si le bailleur opte pour la neutralité fiscale, car il sera taxé dans le temps au régime du forfait.

Christophe Gourgues, notaire à St Pierre-du-Mont

Donc, c'est le preneur qui sera taxé par contre sur le produit des ventes alors ? Sur le produit de la coupe ?

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

La proposition que nous faisons sur la fiscalité concerne exclusivement le bailleur. L'exploitant forestier, c'est une entreprise qui a suivi son propre régime, ses investissements, ses amortissements, ses charges, classiquement.

Christophe Gourgues, notaire à St Pierre-du-Mont

Oui, je suis d'accord sauf que là, aujourd'hui ce système n'existe pas donc il faut bien l'imaginer. Aujourd'hui, les coupes ne sont pas taxées en tant que telles, c'est le revenu cadastral, cela veut dire que vous allez les soumettre dans le cas où le bailleur va opter pour la neutralité fiscale, vous allez soumettre ces coupes à une fiscalité ?

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Non. Alors, peut-être me-suis mal expliqué, En cas de coupe, ...

Christophe Gourgues, notaire à St Pierre-du-Mont

Une fiscalité pour le preneur ?

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Le preneur a sa fiscalité propre et donc la proposition ne porte pas sur la fiscalité du preneur. Le preneur c'est un exploitant forestier, un professionnel, et c'est tout l'intérêt de la proposition. C'est justement de dissocier la partie détention du bien immobilier, détention de la forêt, de son exploitation. Lors des entretiens que nous avons pu avoir, on s'est rendu compte qu'en réalité, la gestion d'une forêt, c'était une activité professionnelle. Une véritable activité. Alors, certains particuliers, bien entendu, réalisent cette activité, et il ne s'agit pas non plus d'interdire à quiconque de gérer soi-même ses bois et forêts. La proposition c'est d'ouvrir la possibilité à un propriétaire, ou à une famille, ou à une indivision ou à un groupement forestier, de donner la gestion de leur forêt et de se trouver déchargé de l'obligation légale de gestion durable, d'une part, et des risques de l'exploitation.

Christophe Gourgues, notaire à St Pierre-du-Mont

Pas forcément, cela dépend de l'étendue. Mais on aurait pu aussi revoir, ou durcir les conditions de l'exonération des 75 % en prévoyant l'obligation, l'intervention obligatoire soit d'un expert forestier, ou d'un professionnel de la gestion coopérative ou ce genre de choses parce que là on va aboutir aujourd'hui, même si vous ne voulez pas vous placer côté preneur, à une fiscalité d'un produit qui aujourd'hui n'est pas fiscalisé.

Paul Guillermain, notaire à Mont-Saint-Quentin

Je suis tout d'abord très favorable à votre proposition, et concernant les loyers je pense que cela va être compliqué de régler cette question puisqu'on est sur une production à fort aléa, avec les questions abordées tout à l'heure au niveau des tempêtes, puisqu'on va s'engager sur une durée de 18 à 30 ans, voir plus, et avec des questions économiques dont on ne connaîtra pas l'issue. Fixer un loyer au départ de ce bail, sans connaître le revenu pour le forestier, le gestionnaire, ça me paraît complexe. Il me semble aussi que la vertu première de cette proposition de bail, réside dans l'entretien de nos forêts. Aujourd'hui, nous vivons une crise de la gestion forestière, qui est due au défaut d'entretien. Les Français n'entretiennent plus leur bois, parce que cela n'est plus leur façon de vivre. Peut-être pourrait-on ajouter à cette proposition, la possibilité pour un gestionnaire d'aller regrouper divers petits propriétaires de bois puisqu'on a des parcelles très petites qui sont en fait des parcelles agricoles devenues forestières par suite de l'abandon de l'activité agricole ? Et ce regroupement au sein d'un bail, qui serait multi-bailleur permettrait peut-être une gestion ? Alors, le loyer c'est important mais on peut aussi considérer que l'entretien réalisé fait le loyer. On a bien des parcelles agricoles où en réalité il n'y a pas de loyer et simplement une levée du foin pour des pâtures, qui correspond en fait à un équilibre économique.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

C'est intéressant parce que dans nos échanges, on voit que ce bail forestier peut s'appliquer à la grande propriété forestière productive, et à la petite, comme vous l'évoquiez, propriété abandonnée. Lors des entretiens que nous avons eus pour l'élaboration de cette proposition, nous avons rencontré un représentant de la Caisse des dépôts de la Société Forestière, qui nous a fait part avoir fait des démarches pour la mise en place de conventions qui ne portent pas de qualification particulière sur une durée de 17 ans à la suite de travaux importants de débardage, de petits propriétaires, pour conclure des conventions de plantations et de récoltes de bois. Et bien, il nous semble que le bail forestier peut effectivement s'appliquer à cette petite propriété, mais nullement de manière exclusive. Il faut réserver ce bail aussi, à la grande propriété. Et donc, la question du loyer est déterminante dans ce cas, parce que les flux financiers sont importants. Nous souhaitons créer un cadre dans lequel la liberté s'exerce. Une durée, 18 et 99 ans, une gestion durable sur la tête, sur les épaules du preneur mais maintenant, vous dire d'avance comment le loyer véritablement va être fixé, nous n'en savons rien. Nous imaginons, dans certains cas qu'il puisse être très faible, il faudra nécessairement quand même qu'il y ait un loyer, sinon ce n'est plus un bail, mais on imagine aussi qu'il puisse être important, s'il s'agit d'une forêt productive importante. Alors, voilà l'idée c'est de créer un cadre dans lequel, je dirai au forestier, au propriétaire de se l'approprier.

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

Sachant que sur un loyer où on peut être hésitant, on peut imaginer un tarif à la coupe forfaitaire sur un montant, 10 % à la coupe, dans les cas où on a une forte incertitude sur la rentabilité de la forêt. C'est tout l'avantage de la liberté contractuelle.

Cédric Pommier, notaire à Lyon

Je voulais d'abord vous féliciter pour la qualité de votre rapport, c'est un plaisir de vous lire et un plaisir de vous entendre. Je souhaite attirer l'attention de nos confrères sur l'enjeu fondamental qui se joue en adoptant votre proposition. Vous avez pointé le caractère essentiel d'adapter les droits réels, les exploitations aux biens dont on parle. Dans la proposition 3 vous nous avez brillamment montré que l'usufruit de bois n'était pas la même chose que l'usufruit de maison, l'usufruit de compte bancaire. Que c'est à nous notaires, les hommes des droits réels, les juristes du droit réel de nous y attacher. Et là, par ce bail forestier, je ne suis pas spécialiste personnellement de la question, mais vraiment c'est une idée fondamentale. Vous nous dites, exploiter une forêt ce n'est pas comme exploiter une pâture, une vigne. Effectivement, n'ayons pas peur, ça nous paraît un paradoxe qu'en droit rural, matériel d'empreinte d'ordre public, on n'ose pas forcément aller vers d'autres baux. Mais voilà, votre proposition est vraiment fondamentale à cet égard et je voulais vous en faire part. Bien sûr cela n'enlève pas les questions, les débats soulevés jusque là sur le regroupement de parcelles, la fiscalité, les loyers. Mais, c'est un signal très fort que nous donnerons au pouvoir public dans l'adoption de cette proposition. Donc merci beaucoup, vous pointez là, le caractère fondamental d'une nouvelle ère des droits réels, de s'attacher, à tenir compte d'une donnée essentielle, l'utilité, la somme des utilités d'une propriété. Merci et encore bravo.

Guillaume de Villaines, notaire à Thouaré-sur-Loire

Ne sommes-nous pas en train de créer une nouvelle forme de propriété, un peu comme la propriété commerciale, je dirais qualifiée **de naturelle**, avec toutes les déviances que cela peut avoir, avec notamment ce

qui avait été exposé en matière rurale, le pas-de-porte, le règlement de l'indemnité de sortie, et la détermination également de cette indemnité de sortie ?

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Dans notre esprit, c'est un bail, cela a été dit, par la salle, non renouvelable. C'est un bail *a priori* incessible, mais il nous semble possible d'imaginer sa cessibilité si la convention le prévoit. J'y reviens, une grande liberté, non renouvelable, certes, cela me paraît important. Vous évoquez une sorte de nouvelle propriété, je dirais, un nouveau droit, je ne le crois pas. Je ne crois pas que nous créons une nouvelle catégorie. Je crois au contraire que nous appliquons des outils juridiques utilisés au quotidien par les notaires. Nous imaginons de les appliquer pour le coup à une série de biens, la forêt, pour lesquels, dans l'instant, jamais ou très peu ils ont été utilisés. Il nous semble nécessaire de franchir ce pas, d'ouvrir les portes à des possibilités de contrat de cette nature.

Bertrand Ryssen, notaire à Seclin

Je souscris totalement à votre proposition pour plusieurs raisons. Il me semble que vous proposez un contrat qui a l'avantage de la souplesse, et effectivement, il faut garder cette souplesse puisque dans les contrats que vous envisagez, vous pouvez avoir plusieurs types de personnes. Un propriétaire âgé qui n'a plus les capacités ni les moyens d'entretenir, puis une indivision qui n'a pas la connaissance,... La durée 30 ans, pourquoi pas, cela peut permettre à une génération de se former ou de former la génération suivante. Quant aux biens, la diversité des bois en France, permet de voir que la nature des plantations est très diverse, et donc créer un contrat cadre sachant que la nature des plantations est diverse, pour moi, est gênante, aussi je souscris à la souplesse de votre contrat. Evidemment, il y a beaucoup de précisions à apporter mais je pense et je crois en votre sagesse pour les apporter, mais en tout cas un grand merci, et bravo pour votre travail.

Jean-Michel Servant, société forestière de la Caisse des Dépôts

Vous m'avez tendu la perche. La question c'est la transition écologique et énergétique dans laquelle nous sommes. Il y a des défis qui ont été particulièrement bien décrits dans votre présentation, notamment, la difficulté pour un certain nombre de propriétaires, à assurer une gestion qui corresponde à la production finalement des bois et des services dont la société et l'industrie a besoin. Cela est effectivement un défi, les propriétaires se retrouvent démunis. Un de vos confrères a mentionné le problème du financement. Il est vrai que dans un certain nombre de cas, notamment quand la sylviculture n'a pas été adaptée où les forêts sont le résultat d'accrues sans logique sylvicole derrière, il n'y a pas de revenu au moment de la récolte qui permet d'assurer dans de bonnes conditions la mise en place d'un nouveau cycle. En plus de ces enjeux, nous avons à faire à un changement climatique. Ce dernier est déjà en place et modifie déjà l'équilibre des stations. Les essences que nous devons mettre en place pour les besoins de la société, le bois énergie, le bois matériau, ne sont pas forcément celles qui historiquement étaient en place dans les territoires. Permettez-moi de partager un retour d'expérience sur ce que nous menons maintenant depuis 3 ans dans ce domaine. Nous avons mené des enquêtes auprès des propriétaires forestiers le CREDOC, notamment en Bourgogne sur des peuplements de chênes, en Auvergne sur des peuplements de sapins, et en Nouvelle-Aquitaine sur des peupleraies. Entre 25 et 45 % des propriétaires sont intéressés par des solutions innovantes, qui mêlent la gestion confiée à un tiers, et l'investissement. Nous avons ainsi la possibilité d'attirer des industriels, des tiers financeurs, comme évidemment la grande maison à laquelle j'appartiens, pour aider les propriétaires dans cette transition. Je vous renouvelle notre engagement, ainsi que celui des experts forestiers de France pour travailler avec vous sur ce bail forestier, s'il est adopté.

François Letellier, notaire à Clermont-Ferrand

C'est décidément une forêt très innovante que vous nous proposez, et naturellement je voterai ce vœu. On dirait que cette branche du droit est restée pendant très longtemps à l'ombre de ses propres feuilles. Ce sont des baux très longs, avec beaucoup d'aléas, avec une grande diversité et je me demandais s'il ne fallait pas, peut-être une précaution supplémentaire ? C'est celle de l'expertise et de l'inventaire. Faire des inventaires ou des expertises, maintenir intermédiaire, ne pas se limiter au début et à la fin du bail. Nous ne pouvons qu'accepter l'invitation de Sylvestre Coudert à travailler avec eux. Merci beaucoup pour ce vœu.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

La question de l'inventaire à l'ouverture du bail se pose. Il n'est pas certain qu'il faille de manière systématique le prévoir. Il y a peut-être des cas où il est justifié, d'autres non. Si la surface louée est petite voire très petite, ce n'est pas forcément nécessaire. Le débat doit rester ouvert et les échanges entre les différents professionnels lors de la mise en place de cette disposition dans la loi, nécessiteront des ajustements. Nous sommes ouverts sur

cette question. Sur un inventaire à mi-terme à mi-chemin du bail, sachant qu'il y aura des documents de gestion durable, et donc un suivi de celui-ci, qu'il y ait au moins obligation d'informer le propriétaire de la gestion, du plan simple de gestion, enfin de son application de sa mise en œuvre me paraît être certain.

Nicolas Duchange, notaire à Roubaix

Aujourd'hui quand il y a un plan simple de gestion, la sanction du défaut de respect de la garantie, est la perte de l'avantage fiscal. Avez-vous envisagé le cas d'un bail avec un preneur qui s'engage, qui n'est pas propriétaire, qui pourrait éventuellement gérer une surface importante en réunissant un grand nombre de petites parcelles ? Et avez-vous envisagé de rattacher quelque l'obligation en terme de gestion au preneur plutôt qu'au propriétaire ?

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Exactement, nous avons prévu que l'obligation de la gestion durable soit transférée dans ce cas du bailleur au preneur et que ce soit ce dernier qui soit le souscripteur du plan simple de gestion.

ERIC MEILLER, RAPPORTEUR

C'est bien prévu dans le texte de la proposition.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Je vous propose que nous passions au vote de la proposition.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 92 % des votants

Contre la proposition : 8 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

ANTOINE GENGE, PRÉSIDENT

Merci à vous tous. Merci d'avoir passé votre matinée avec nous en commission.
Nous nous retrouvons à 14h pour la commission « Demain La Ville ».



DEMAIN LA VILLE

MARDI 29 MAI 2018



Christophe SARDOT,
notaire à Lyon

Antoine TEITGEN,
notaire à La Chapelle-sur-Erdre

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT DE LA 3^e COMMISSION, NOTAIRE À LYON

Bonjour à tous

Ici, à Cannes, dans ce magnifique Palais des festivals, nous serions bien embêtés si nous devions décerner la **Palme d'Or** de la ville de demain. Pourquoi ? Parce que les appréciations sont subjectives, et qu'une **même** ville peut être vouée à la Dolce Vita pour l'un et pour l'autre symboliser l'Apocalypse Now.

Le rapport que nous avons rendu, Antoine Teitgen et moi-même, nous a permis de cerner au moins deux types de villes très différents mais tout aussi méritants :

Les villes compactes, où la possession d'une automobile tient plus du luxe que de l'indispensable, et les villes étendues, où l'absence de voiture transforme souvent la vie en une Chronique des années de braise.

Ces villes, compactes ou étendues, ont leurs charmes et leurs attraits mais aussi leurs défauts et leurs dangers. Elles ont surtout des contraintes différentes.

Les villes compactes doivent se densifier, se partager et être vertueuses.

La densification n'est pas un gros mot. C'est juste une nécessité absolue dans le contexte du 21^e siècle, avec l'augmentation générale de la population, la force d'attraction des grandes villes, ou simplement les besoins de la vie moderne : deux appartements au lieu d'un quand je dis : « Adieu ma concubine », ou deux fois La chambre du fils dont les parents divorcés ont la garde partagée.

Pour que les villes se densifient, il faut pouvoir y construire. Evidemment sur les terrains nus mais aussi sur les terrains bâtis ; bien sûr en élévation, mais pourquoi pas Underground.

Dans le but d'encourager cette densification, nous vous ferons une proposition pour améliorer la prévention des recours contre les autorisations d'urbanisme...

Pour que les villes se partagent, il est impératif de promouvoir les mixités sociale et intergénérationnelle, au risque de vieillir dans des ghettos ou, comme le dirait Pierre Rabhi, Sous le soleil de Satan.

Mais il faut aussi de la multifonctionnalité pour diminuer les besoins de transports. Si cette mixité des destinations est indispensable dans les quartiers, elle est nécessaire dans les immeubles eux-mêmes, Entre les murs.

Aujourd'hui, les voies urbaines se divisent entre le Taxi Driver et le chauffeur Uber. Demain, c'est l'occupation des immeubles qu'il faudra partager différemment.

Contractuellement, les règles des baux s'assoupliront. Dans l'espace réinventé du co-working, le 3, 6, 9 de 1953 (quand même !!!) laissera la place aux baux de 4 mois, 3 semaines, 2 jours. La copropriété elle-même cohabitera avec les volumes et le droit réel de jouissance spéciale.

Urbanistiquement, la ville évoluera aussi... Forcément.

A ce titre, nous terminerons l'après-midi en vous proposant de reconnaître un urbanisme tridimensionnel.

Densifiée, mieux partagées, la ville compacte cherche à être durable : le mythe de L'éternité et un jour ! Il lui faut pour cela être vertueuse.

Dans cet objectif, nos villes doivent être intelligentes. Oh, pas de cette intelligence intrusive du type Sexe, mensonges et vidéo, mais de cette intelligence économe qui éteint la lumière toute seule quand Papa est en voyage d'affaires.

Au titre de ces économies, nous proposerons la création d'une servitude légale pour l'isolation par l'extérieur des immeubles construits en limite de parcelle.

Enfin le milieu urbain doit être vert (croyez-moi : en tant que Lyonnais fan de foot ça me coûte de le dire). Mais La végétalisation combat la pollution atmosphérique et le réchauffement climatique. Quant à l'agriculture urbaine, elle est susceptible de ramener en ville Le goût de la cerise.

Mais au fait, qu'est-ce que l'agriculture urbaine ? Le statut du fermage, si évident à la campagne, doit-il s'appliquer impérativement en ville ? Nous vous proposerons d'y réfléchir.

A côté des villes compactes, beaucoup de **cités** sont **étendues**. Elles ont, même entre elles, des contraintes différentes. Certaines, en montagne ou sur le littoral, ont à gérer Le monde du silence en dehors des périodes touristiques. D'autres, en expansion économique et démographique, luttent principalement contre l'étalement urbain. Et cette lutte est difficile.

C'est pourquoi, dans le cadre de notre Mission, que nous acceptons même si elle paraît impossible, nous reviendrons sur l'éternelle question des cahiers des charges des lotissements.

D'autres villes encore affrontent le déclin. Les causes sont multiples, les stigmates pérennes.

Ils vont des entrées de ville hideuses aux centres désertés, dont les commerçants ont le sentiment troublant d'être les Maudits. On les imagine aisément, regarder les passants filer devant leur vitrine sous Les parapluies de Cherbourg ou d'ailleurs, et attendre la fin du mois comme Le Salaire de la Peur.

Pour sortir de leur ornière ces villes moyennes ou rurales, les solutions sont rares, même avec Les meilleures intentions.

En milieu d'après-midi, nous en parlerons avec Monsieur François BAROIN, que nous sommes allés interroger sur le sujet. Sa vision d'actuel Président de l'Association des maires de France mais aussi d'ancien ministre, notamment de l'Aménagement du territoire, devrait nous être précieuse.

Ces réflexions sont un peu comme Une histoire de famille.

Car l'avenir de nos terres habitées n'est pas important que pour Un homme et une femme de notre temps. Elle l'est aussi pour L'enfant, auquel nous léguons notre territoire et à qui nous devons laisser Deux sous d'espoir. Mais bon, il nous faut commencer car j'ai le défaut de la ville sur la campagne : je m'étale...

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Les résultats de notre test du matériel nous permettent de constater que la salle est partagée entre les notaires des villes compactes et étendues.

En tout cas, le système a l'air de fonctionner. Tant mieux car nous abordons tout de suite notre première proposition, laquelle s'intitule : « DEROGATION AU STATUT DU FERMAGE POUR L'AGRICULTURE URBAINE ».

Nous vous invitons avant l'intervention d'Antoine à visionner un reportage sur le sujet :

TOP VIDEO 1 « l'agriculture urbaine »

1^{re} PROPOSITION DÉROGATION AU STATUT DU FERMAGE POUR L'AGRICULTURE URBAINE
--

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR DE LA 3^e COMMISSION, NOTAIRE À LA CHAPELLE- SUR-ERDRE

Gardons à l'esprit qu'en 2050, nous serons dix milliards d'habitants sur la planète, et que 70 % d'entre nous vivrons en ville.

En l'état actuel, même en améliorant nos modes de culture et en modifiant un tant soit peu notre façon de consommer, la surface agricole mondiale existante ne suffira pas à nourrir tout le monde.

Dès lors, le développement de l'agriculture urbaine s'impose au-delà d'un simple phénomène de mode qu'elle véhicule parfois dans l'imaginaire collectif.

La fonction nourricière de l'agriculture *intra-muros* doit compléter la production de l'agriculture classique.

Mais elle dépasse cette simple fonction de production alimentaire. Ses vertus sociales exprimées par le partage et la pédagogie sont évidentes.

Ce n'est pas un hasard si les sociétés qui proposent aux particuliers de louer des bacs à cultiver sur les toits d'immeubles affichent complet.

Sa fonction environnementale est également un atout majeur pour la ville de demain, par la promotion des circuits courts et les bienfaits du verdissement des immeubles.

L'agriculture *en ville* se pratique sur des surfaces réduites avec des moyens essentiellement humains. Pour autant, elle ne se résume pas au partage d'un potager cultivé sur le toit d'un immeuble collectif.

Des projets ambitieux et novateurs se dessinent comme ces CENTTT hectares de fermes urbaines parisiennes appelées « Parisculteurs » qui produisent annuellement des milliers de tonnes de fruits et légumes.

Mais il y a tant d'espaces disponibles à conquérir : les jardins, les sous-sols, les toitures des bâtiments et les façades des immeubles.

Pour cela, au-delà des contraintes techniques spécifiques à l'exploitation envisagée, des freins juridiques existent.

Par exemple, en ville les surfaces disponibles sont le plus souvent affectées à des usages concurrents tels que la construction, la surélévation ou l'installation d'antennes et de panneaux photovoltaïques.

Naturellement, le choix du propriétaire s'oriente vers l'usage le plus rémunérateur et le moins contraignant.

Or, dans un contexte de forte pression foncière, il est impératif de permettre aux agriculteurs urbains d'accéder plus facilement à ces nouvelles surfaces de production.

Aujourd'hui les documents d'urbanisme n'encouragent pas l'installation et le développement de l'agriculture en ville. En effet, la réglementation des zones urbaines favorise les projets classiques de construction mixtes ou d'habitation MAIS ne permet pas de réserver, par exemple, un usage agricole pour les toits d'immeubles dans un quartier identifié.

Par ailleurs, les missions des SAFER se limitent aux terrains ou bâtiments déjà à usage ou à vocation agricole. Elles ne serviront alors qu'au maintien des exploitations existantes, sans permettre de nouvelles installations.

En conséquence pour assoir l'agriculture *intra-muros*, il ne reste que la rencontre classique de volontés d'un propriétaire et d'un fermier, le plus souvent scellée aux termes d'un bail.

A ce titre, l'article L. 411-1 du Code rural soumet au statut d'ordre public du fermage « *toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole* ».

Cette définition large soumet toutes les locations des surfaces disponibles en ville au statut impératif du fermage. En effet, tout immeuble urbain susceptible d'être affecté à une exploitation agricole peut devenir un immeuble à usage agricole.

Dès lors ce statut se révèle incontournable même pour les propriétés appartenant aux personnes publiques.

Et quand on sait les inconvénients de l'application du statut du fermage en zone rurale, on perçoit aisément les réticences des propriétaires urbains. En effet, l'encadrement des loyers peu attractifs, la durée imposée et enfin le droit au renouvellement, sont de nature à dissuader plus d'un propriétaire.

En copropriété, deux difficultés se cumulent. Rares seront les situations où le règlement de copropriété aura autorisé à l'avance une activité agricole, et où la destination de l'immeuble ne devra pas être modifiée à l'unanimité.

Mais même dans ce cas, par application du statut du fermage, le candidat à l'installation dans le jardin commun devra convaincre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Cette double majorité définie à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 s'impose pour autoriser un acte de disposition. C'est ainsi qu'a été qualifié le bail soumis au statut du fermage par la 3^e Chambre civile de la Cour de cassation en 2009.

Autre inconvénient, le régime des baux dérogatoires au statut du fermage, énoncé à l'article L. 411-2 du Code rural ne s'applique que très rarement à l'agriculture intra-muros. Par exemple, le bail de petites parcelles visé à l'article L 411-3, qui permet de fixer librement par écrit le loyer, la durée, le droit ou non au renouvellement, est le plus souvent inapplicable. En effet, le régime dérogatoire ne concerne que la location de parcelle ne constituant pas la partie essentielle de l'exploitation. Ce qui sera majoritairement le cas pour les exploitations urbaines en site unique.

Dès lors il convient d'organiser les rapports locatifs avec une plus grande liberté contractuelle.

Pour cela... il faut écarter l'application impérative du statut du fermage aux conventions de jouissance à titre onéreux portant, sur des immeubles situés en zones urbaines des documents d'urbanisme.

Entendons-nous bien ! Ecarter l'application impérative du statut du fermage n'est pas interdire de retenir conventionnellement, toute ou partie de ses règles. C'est simplement permettre aux parties de définir ensemble

un équilibre contractuel : le bailleur avec des obligations suffisamment supportables pour laisser l'accès à son foncier ; le preneur avec des garanties suffisantes pour engager les investissements nécessaires.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Considéran

- que l'agriculture urbaine est un bienfait pour la ville de demain ;
- que les dispositions impératives du statut du fermage constituent un frein au développement de l'agriculture en ville ;
- que le régime des baux dérogatoires au statut du fermage est rarement applicable aux exploitations agricoles *intra-muros* ;
- que la liberté contractuelle favorise l'introduction de l'agriculture en ville.

Le 114^e Congrès des notaires de France propose :

- D'introduire une réserve supplémentaire au terme de l'article L. 411-2 du Code rural et de la pêche maritime, prévoyant que les dispositions de l'article L. 411-1 du même code ne sont pas applicables aux conventions portant sur un immeuble situé en zone urbaine d'un document d'urbanisme.

C. rur., art. L. 411-2 : « Les dispositions de l'article L. 411-1 ne sont pas applicables :

- aux conventions conclues en application de dispositions législatives particulières ;
- aux concessions et aux conventions portant sur l'utilisation des forêts ou des biens relevant du régime forestier, y compris sur le plan agricole ou pastoral ;
- aux conventions conclues en vue d'assurer l'entretien des terrains situés à proximité d'un immeuble à usage d'habitation et en constituant la dépendance ;
- aux conventions d'occupation précaire ;
- **aux conventions portant sur un immeuble situé en zone urbaine d'un document d'urbanisme »**

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

La parole est donc à la salle.

Jean-Jacques Egron, Cridon-Ouest

En abolissant totalement le statut du fermage pour les immeubles urbains, ne risque-t-on une trop grande liberté contractuelle qui risque de faire signer à des parties enjouées par l'agriculture urbaine, des contrats déséquilibrés ? Ne faudrait-il pas créer un statut du fermage propre à la ville ? Trop de libertés ne nuira-t-il pas à ce projet très ambitieux ?

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Nous y avons en effet réfléchi. Il a été envisagé dans un projet de loi récent, de créer un statut particulier pour des zones périphériques à la ville. Nous envisageons au travers de cette liberté contractuelle, de laisser aux parties la possibilité de définir un équilibre que le législateur ne trouve pas toujours. Le statut du fermage n'a été conçu que pour le monde rural. En ville, l'activité est nouvelle et ce sont des nouveaux espaces qui vont être conquis, qui vont être exploités. Nous souhaitons laisser aux parties le soin de définir leur cadre en fonction de l'agriculture envisagée : une agriculture assez intensive avec des serres verticales ou des productions plus classiques nécessitant moins d'investissement. Nous pensons que cette liberté contractuelle devrait permettre de trouver le point d'équilibre. Nous sommes méfiants à créer trop d'outils alors qu'existe déjà le droit commun et notamment le contrat de louage du Code civil. Quand l'accord sera scellé, les parties pourront retenir par la suite les dispositions du statut du fermage si elles le souhaitent et peut-être dès le départ le cas échéant

Corinne Dessertenne, notaire à Paris

C'est une très bonne proposition, parce qu'en soumettant au statut du fermage les expériences agricoles en milieu urbain, on bloquerait les copropriétaires et les propriétaires alors que la liberté qui leur est laissée verra fleurir les expériences, qui pourront se développer.

Pascal Chassaing, notaire à Paris, président de la Chambre des Notaires de Paris

C'est un peu à ce titre que j'interviens. Votre vœu est extrêmement intéressant, très sympathique. Voir des salades sur les toits des immeubles est évidemment très sympathique. Mais la ville de Paris avec laquelle nous entretenons des relations assez étroites, n'est pas très ouverte à ce type de projet préférant favoriser la surélévation des immeubles et le bouchage des dents creuses, etc. etc. Je note votre vœu et si vous l'acceptez, je le transmettrai personnellement par la Chambre de Paris à la ville de Paris, pour leur dire « Voilà, les notaires ont réfléchi et figurez-vous que, plutôt que de faire beaucoup de béton pour élever d'un étage de plus la ville de Paris, et bien on va y mettre quelques salades et nous avons quelques idées. » Donc très bon vœu, et je serais heureux de le voter bien évidemment.

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Merci beaucoup. Vous avez relevé que cette liberté aura pour objectif de concilier l'intérêt des copropriétaires à effectuer des surélévations et à verdir leurs toits

Grégoire Rosane, Cour d'appel de Rouen

Une petite précision, vous parlez d'immeubles, pourquoi pas biens et droits immobiliers ? Et une deuxième remarque, vous parlez des zones urbaines, je pense que vous avez mené une réflexion sur les zones à urbaniser, je voudrais avoir votre point de vue.

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

En parlant d'immeubles, nous reprenons les termes qui sont rappelés dans le Code rural, qui traite de la mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble. Nous allons déjà assez loin en promouvant l'agriculture urbaine sur des toits d'immeubles. Pour les zones à urbaniser, c'est une réflexion intéressante Elles faisaient notamment l'objet d'une proposition de loi visant à créer des aires de production agricole. Le fil conducteur de notre réflexion depuis une journée et demie est de faire en sorte que ce territoire aux ressources limitées, soit optimisé. Cette optimisation, nous pousse à réserver à l'agriculture urbaine les surfaces intra-muros. Les zones à urbaniser étant plutôt par définition destinées à recevoir des habitations. Il faut éviter de construire encore peu plus loin des centres urbains et notamment dans les zones agricoles dont on a tant besoin.

Didier Nicolas, notaire à Pauillac

Pardonnez-moi d'apporter une note un peu dissonante, je suis chagrin de constater que la loi de la République, pourrait être changeante. Au-delà de cela, une question pratique : où allez-vous trouver de l'eau pour faire pousser vos tomates, carottes et autres salades, sans tripler le prix de la production ?

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Sans revendiquer la qualité d'ingénieur, il est évident que les ressources sont une composante importante pour cette activité de production en ville. Dans le reportage que vous avez pu visualiser, il est démontré que la récupération de la chaleur de l'immeuble est un avantage pour la production. La récupération de l'eau de pluie permet également de produire avec des coûts maîtrisés. Il y aura de toute façon au sein des copropriétés, ou bien dans les jardins des copropriétés, des systèmes d'irrigation à mettre en place pour optimiser le coût et les rendements. Il y a des systèmes d'aquaponie, d'hydroponie, qui permettent de régénérer l'eau. Donc c'est une question technique qui est déjà maîtrisée pour certains professionnels et en passe de l'être pour d'autres.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

En fait, par rapport au fait que vous soyez chagrin, notre proposition vise à répondre à des situations qui existent déjà et qui vont se multiplier. C'est à dire, qu'avec eau ou sans eau, techniquement on n'est pas très à l'aise là-dessus, ces situations existent déjà. Nous en voyons dans des reportages, mais dans la vie réelle aussi, de plus en plus. A Lyon, je sais que cela existe par exemple. La véritable problématique que nous voyons poindre dans quelques temps, c'est qu'un jour le bailleur va vouloir récupérer son local, ou son bien ou son toit d'immeuble, et puis en face, le fermier va dire : « Mais moi j'ai le droit au statut du fermage puisque je rentre dans la définition de l'agriculteur ». Si nous avons réglé ce problème à l'avance, nous éviterons l'insécurité juridique qui va avec.

ANTOINE BOUQUEMONT, RAPPORTEUR GÉNÉRAL

Bonjour à tous. La gestion de l'eau est beaucoup plus aisée dans le cadre de l'agriculture urbaine car les surfaces d'exploitation sont en général limitées et les méthodes culturales permettent une consommation optimisée. Les besoins en eau sont donc bien moindres que dans le cadre de l'agriculture conventionnelle. J'ai cru comprendre que ce qui vous chagrinerait également, c'est la différence de traitement juridique entre l'agriculteur des champs

et l'agriculteur des villes. Il ne vous aura pas échappé qu'hier, nous avons justement proposé de libéraliser l'agriculture traditionnelle et qu'aujourd'hui, nous prônons également une libéralisation de l'agriculture urbaine.

Laurent Leveueur, professeur à l'Université de Paris II

J'habite à Paris mais j'ai aussi les pieds sur terre, notamment en Normandie. Bon là-bas, l'eau ne pose pas trop de difficultés. A Paris non plus d'ailleurs, même sur les toits, parce qu'il y en a pas mal quand même. Mais peut-être tout le monde ne sait-il pas, qu'il n'y pas de séparation des réseaux à Paris. Si bien que l'eau de pluie s'en va dans les égouts donc en la récupérant, peut-être qu'on peut faire quelque chose. Si j'ai bien entendu l'objection soulevée par Maître Chassaing, pas tout à fait une objection au contraire, un appui vers le vœu et en disant que la ville de Paris ferait mieux de faire ceci plutôt que de faire de la surélévation. J'ai l'impression que ce n'est pas contradictoire. C'est-à-dire que si on surélève, on ne va quand même pas surélever les immeubles indéfiniment, et donc il y a à un moment où ils vont s'arrêter et donc il va y avoir un toit quand même. Et, sur ce toit on peut peut-être déjà prévoir au fond, de la culture urbaine. Et, l'objection première qui a été soulevée était celle de la trop grande liberté contractuelle. Alors, j'ai l'impression qu'hier après-midi, la liberté contractuelle en a pris un coup. Notamment avec la subrogation dans le droit de préemption du fermier, mais aujourd'hui, non au contraire, c'est la liberté contractuelle qui revient, il n'y a pas de quoi s'inquiéter, surtout que la liberté contractuelle, ce serait celle du droit commun. Alors en droit commun, elle n'est plus tout à fait totale, puisque nous avons des dispositifs de lutte contre les clauses abusives qui ont vocation à s'appliquer, aussi bien en provenance du code de la consommation, que désormais dans le Code civil. Donc vraiment, votre vœu me paraît excellent.

Olivier Herrnberger, notaire à Issy-les-Moulineaux

Je suis également très favorable à votre proposition, que je trouve très intéressante. J'avais déjà eu l'occasion de travailler sur ce genre de schémas et je me pose une question : le bail ne pose pas de difficultés si le propriétaire est une personne, si le toit par exemple est une partie privative, mais en revanche comment gère-t-on l'éventualité dans laquelle l'assiette du bail va être une partie commune ? Autrement dit, est-ce qu'il ne faudrait pas doubler votre proposition d'une possibilité d'étendre la capacité pour le syndicat des copropriétaires de consentir ce bail sur ses propres parties communes ? A moins que vous considériez que c'est déjà possible.

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Dans nos hypothèses de réflexion, nous avons souvent considéré et c'est majoritairement le cas, que le toit était une partie commune. Effectivement, et c'est un inconvénient que nous avons rappelé, dès lors que l'on met à disposition une partie commune pour un bail rural, il faut la double majorité. Alors, avec ce toit commun, les obstacles vont se multiplier. Le premier sera peut-être les clauses de destination de l'immeuble. Ce premier écueil est passé, on peut imaginer que si la copropriété est motivée par un tel projet, la règle de la majorité qui pourrait s'assouplir peut-être, pourrait permettre l'installation. Il faudra je pense que les syndicats vendent les bienfaits de cette agriculture. Je n'ai peut-être pas assez insisté sur les vertus pédagogiques, les vertus sociales. Et également, le professeur Leveueur le disait, à un moment il faut bien un toit et ce toit s'il est végétalisé et bien c'est toute une amélioration de l'étanchéité, cela combat les îlots de chaleur, donc ce ne sont que des aspects bénéfiques qui pourraient notamment réduire les charges de copropriété.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Nous allons donc passer au vote.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 96 % des votants

Contre la proposition : 4 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE

**2^e PROPOSITION
LIBÉRATION DU FONCIER DANS LES LOTISSEMENTS**

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

« Qui comprend ce qu'est l'état du droit dans les lotissements ? » R. NOGUELLOU

Pas tout le monde assurément. Et pourtant, la compréhension et l'application avec discernement des articles L. 442-9, -10 et -11, qui fondent le droit des cahiers des charges dans le code de l'urbanisme, sont des **impératifs de sécurité juridique**.

Surtout que les objectifs poursuivis par ceux qui s'y intéressent sont souvent opposés.

Certains prônent une caducité radicale des cahiers des charges existants. Noble cause que cette demande motivée par la lutte contre l'étalement urbain, via la densification des espaces déjà bâtis.

Chaque année, le besoin de maisons individuelles nouvelles se chiffre à 200.000 environ. Combien d'entre elles pourraient provenir des subdivisions de lots de lotissements empêchés par les cahiers des charges ? Et combien de m² gagnés sur l'artificialisation des sols par les bâtiments collectifs aujourd'hui interdits ?

Mais noble cause aussi que celle invoquée par les défenseurs du droit au respect des contrats ! Car il existe une multitude de lotissements s'insérant harmonieusement dans l'espace communal et dans lesquels les colotis parfaitement informés ont conscience des servitudes qui les grèvent, mais les acceptent majoritairement comme un gage du respect de leur cadre de vie.

Alors, où est l'équilibre... ???

Certainement pas dans la rédaction actuelle de l'article. L. 442-9, telle qu'issue de la loi ALUR. Elle a créé un leurre invraisemblable. Beaucoup ont cru voir dans son premier alinéa la caducité de TOUS les cahiers des charges des lotissements, y compris à l'égard des colotis, et, dans sa foulée, la libération sans réserve d'hectares et d'hectares de fonciers !

L'alinéa 5 dont on parlera plus tard a également contribué à cet espoir insensé.

Mais s'il peut y avoir un miracle sur la 5^e avenue, il n'y a pas de miracle sur le 5^{ème} alinéa...

Ni sur le 1^{er} d'ailleurs. Non ! L'équilibre ne sera pas miraculeux.

Il ne pourra provenir que d'un principe simple : Le contrat ne devrait s'imposer durablement qu'à ceux qui peuvent le modifier dans des conditions validées par le législateur. Si les circonstances de fait rendent le contrat intouchable de manière perpétuelle, alors il ne correspond plus à l'esprit du contrat du lotissement, lequel, fondamentalement, doit être susceptible d'évolution.

Or, actuellement, certains cahiers des charges sont, de fait, intangibles.

Oh, pas à l'égard de l'Administration ! Aux termes de réformes successives, le législateur a en effet veillé à ce qu'aucun cahier des charges ne soit opposable aux pouvoirs publics au bout de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir, dans les communes couvertes par un PLU ou équivalent.

Mais ils le restent PAR PRINCIPE et pour TOUTES LEURS CLAUSES dans les rapports entre colotis, comme constituant un contrat entre eux.

Aussi, réclamer abruptement le principe d'une caducité automatique des clauses d'un cahier des charges, y compris entre colotis, et même seulement de celles touchant à l'urbanisme et au droit de construire, serait certainement inconstitutionnel comme attentatoire au respect du droit des contrats. Car la Cour de cassation nous le rappelle régulièrement, même après la loi ALUR : le cahier des charges « *quelle que soit sa date, approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues* ».

Les deux grands principes rappelés par les al. 1 et 3 de l'art. L.442-9, à savoir la caducité décennale du cahier des charges à l'égard de l'administration d'une part, et le maintien des règles du cahier des charges entre les colotis d'autre part, nous semblent donc devoir rester en l'état, sous la réserve de modifications formelles.

Mais alors, nous direz-vous : il n'y a aucune libération possible du foncier dans les lotissements ? Notre titre serait trompeur !

Raisonnement ainsi, c'est oublier que les articles L. 442-10 et -11 du Code de l'urbanisme prévoient que les documents des lotissements, en ce compris les cahiers des charges, peuvent être modifiés par l'autorité administrative.

Avec l'article L. 442-10, c'est à l'initiative des colotis, dès lors que les changements demandés ou acceptés par les colotis sont compatibles avec la réglementation d'urbanisme locale. Il faut pour cela l'accord de la moitié des propriétaires détenant les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement, ou, inversement, les deux-tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie.

Avec l'article L.442-11, c'est à l'initiative du maire, qui met tout ou partie des documents d'un lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, en concordance avec le PLU ou son équivalent entré en vigueur postérieurement au lotissement. Pour éviter toute dérive, l'initiative de la collectivité est soumise à enquête publique et délibération du conseil municipal.

Ces textes nous semblent répondre à l'équilibre que nous recherchons : le cahier des charges ne peut être modifié que dans un intérêt général : l'intérêt d'une majorité qualifiée des colotis correspond à l'intérêt général à l'échelle d'un lotissement. L'intérêt du maire voulant mettre un lotissement en concordance avec les règles d'urbanisme locale démontre l'intérêt général à l'échelle d'une commune.

Oui, mais pourquoi ces textes, qui existent depuis plus de 50 ans, sous leur forme actuelle ou une autre approchante, seraient-ils utilisés en masse dans le futur alors qu'ils ont été délaissés jusqu'à présent ?

Plusieurs raisons nous semblent expliquer cette désaffection passée.

Pour l'article L. 442-10, il faut rappeler que la majorité qualifiée actuelle (moitié des colotis sur les 2/3 de la surface du lotissement ou inversement) n'a été abaissée qu'en 2014, avec la loi ALUR. Auparavant, les majorités étaient de 2/3 et 3/4 (ou 3/4 et 2/3), ce qui était suffisant pour dissuader les demandes.

Pour l'article L. 442-11, il est beaucoup trop peu utilisé par les maires de France... Nous avons donc interrogé le Président de leur association à ce sujet. M. François BAROIN nous a donné son sentiment. S'agissant d'un sujet plus politique que juridique, nous l'écouterons après le vote de la proposition.

L'une des raisons de la faible mise en application des articles L. 442-10 et - 11 tient sans doute aussi aux hésitations de la jurisprudence. Il a par exemple fallu attendre un arrêt Commune de Saint-Jean-de-Monts du 7 octobre 2013, pour que le Conseil d'Etat juge que la mise en concordance de l'administration au titre de l'art. L. 442-11 pouvait porter sur un cahier des charges de nature purement contractuelle. Tant que les édiles ne se sentaient concernés que par les pièces des lotissements qui avaient été approuvés par l'administration, on comprend mieux qu'ils aient eu de la réticence à s'attaquer aux cahiers des charges de nature purement contractuelle qui n'étaient opposables qu'entre colotis, et ce, même s'ils avaient des incidences directes sur la constructibilité dans leur commune.

Enfin, et ce point nous semble fondamental, ces articles L. 442-10 et 11 ne peuvent être mis en œuvre, que si ceux qui en demandent l'application, les colotis d'un côté, le maire de l'autre, ont connaissance du périmètre du lotissement.

Or, en pratique, de nombreux actes font état de l'existence d'un lotissement dont le périmètre exact est indéfinissable. Comment le faire modifier alors ? Comment le mettre en concordance ? Ne pouvant feindre de l'ignorer mais dans l'impossibilité de le faire évoluer, on arrive à ce que nous voulions éviter... l'intangibilité DE FAIT des cahiers de charges.

Il est donc impératif de connaître le périmètre des lotissements, pour que les intéressés, puissent, le cas échéant, en demander l'évolution.

Les cahiers des charges les plus récents ne posent souvent pas trop de problèmes à cet égard, les notaires ayant désormais pris la bonne habitude de procéder à un acte de dépôt des pièces du lotissement.

Si l'on remonte dans le temps, les pratiques sont moins rigoureuses et les actes de dépôts de pièces plus rares. Mais, malgré tout, pour les lotissements postérieurs à la réforme de la publicité foncière, ces périmètres doivent pouvoir être reconstitués dans l'immense majorité des cas, ne serait-ce que par la fiche personnelle du lotisseur. Comme dans le cadre des recherches de servitudes, c'est un travail difficile, très souvent ingrat, mais qui doit pouvoir aboutir.

En revanche, avant 1956, rares sont les actes de dépôt des pièces. Pourtant, en dehors d'eux, point de salut. Comment retrouver l'ensemble des parcelles qui le constituaient dans la jungle d'une publicité foncière faite de transcriptions aléatoires et de références cadastrales inexploitable ? Nos confrères du Congrès de 2007 l'avaient bien compris, en demandant (et obtenant de notre part) la caducité des cahiers des charges non publiés de manière autonome. Ils n'ont pas été suivi par le législateur, qui a sans doute trouvé qu'ils allaient trop loin.

Il s'est contenté d'insérer dans l'art. L. 442-9 un nouvel alinéa 5. Mais sa rédaction calamiteuse a eu raison de son utilité, et même de sa mission.

Il prévoit que les clauses de certains cahiers des charges, qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble devaient soit devenir « visibles » par une publication aux services de la publicité foncière, soit disparaître.

A notre sens, et si l'on tient pour portion congrue toutes ses scories d'écriture, cet alinéa 5 a du potentiel, à condition d'évoluer au fond sur deux points.

Il faudrait d'abord étendre la caducité qu'il prévoit aux clauses « urbanistiques » des cahiers des charges antérieurs au 1^{er} janvier 1956, date d'entrée en application de la publicité foncière moderne, en réservant cependant le cas où le cahier des charges aurait été transcrit par un acte de dépôt autonome des pièces du lotissement, en définissant le périmètre.

Il faudrait ensuite prévoir que cette caducité s'applique y compris dans les rapports entre colotis. On pourrait traiter alors cette caducité limitée comme l'exception justifiée au principe de perpétuité des accords entre colotis.

Cette demande d'évolution réveillera inmanquablement la question du respect du droit des contrats.

Mais en réponse, peut-on sincèrement soutenir que la situation actuelle assure le respect des droits de tous les colotis co-contractants ?

Les charges réelles créées par un cahier des charges sont présentées en doctrine comme un corps de servitudes ayant pour fonds servant chaque lot et pour fonds dominant tous les autres. Soit ! Mais dans quel autre domaine

que le lotissement pourrait-on concevoir d'être lié par une servitude de droit privé dont on ne connaît pas les fonds dominants ?

En résumé, nous ne réclamons donc pas que TOUS les cahiers de charges soient remis en cause. Nous réclamons qu'AUCUN cahier des charges puisse ne jamais l'être.

Cette position passe par une réécriture des articles L. 442-9, -10 et -11 du Code de l'urbanisme.

**ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR
CONSIDÉRANT :**

- que la rédaction des articles L. 442-9, L. 442-10 et L. 442-11 du Code de l'urbanisme concernant notamment les cahiers des charges des lotissements est imparfaite ;
- qu'elle engendre des difficultés d'interprétation d'autant plus préjudiciables qu'elles concourent indirectement à un étalement urbain contraire à l'intérêt général ;
- que les corrections à apporter à la rédaction des articles L. 442-10 et L. 442-11 du même code ne sont que de pure forme et ne devraient pas modifier l'interprétation qu'en font les juridictions administratives et judiciaires ;
- que l'alinéa 1 de l'article L. 442-9 doit continuer à édicter le principe de caducité des règlements et des cahiers des charges approuvés à l'égard de l'autorité administrative,
- que l'alinéa 3 du même article doit continuer à édicter le principe d'absence de remise en cause des droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans les cahiers des charges des lotissements.
- que l'alinéa 5 de l'article L. 442-9 doit être traité de manière indépendante du reste de l'article, comme devant constituer une exception au principe de l'alinéa 3 pour toute disposition contenue dans un cahier des charges d'un lotissement antérieur au 1er janvier 1956, non transcrit dans le cadre d'un acte de dépôt autonome en définissant le périmètre et ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble.

Le 114^e Congrès des notaires de France propose :

- De supprimer les ambiguïtés rédactionnelles contenues dans les articles L. 442-9, L. 442-10 et L. 442-11 du Code de l'urbanisme.
- D'étendre aux rapports entre colotis et à tout cahier des charges de lotissement établi avant le 1^{er} janvier 1956 et non transcrit dans le cadre d'un acte de dépôt autonome en définissant le périmètre,
- la caducité actuellement prévue par l'alinéa 5 de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Nous maintiendrions les al. 1 à 4 de l'art. L. 442-9 en supprimant simplement une source de difficulté à notre sens inutile. Le renvoi aux clauses de nature réglementaire du cahier des charges non approuvé ne serait cohérent que s'il en existait une définition. Or, non seulement personne ne peut dire ce qu'elles sont, mais les juges judiciaires refusent d'en faire *le distinguo* avec les clauses de nature non réglementaire. La rédaction serait donc la suivante :

Article L.442-9 du Code de l'urbanisme

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, ~~et le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé,~~ deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

L'alinéa 2 serait inchangé.

L'alinéa 3 est important

Je le rappelle donc puisqu'il serait maintenu :

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

L'alinéa 4 serait inchangé.

Les alinéas 5 et 6 seraient supprimés pour être transférés avant modification dans un autre article, le L. 442-9-1, en application du principe : une idée, un article.

Cet article L. 442-9-1 corrigerait les imperfections des al. 5 et s. actuels.

Notamment, il faut maintenir la possibilité pour les colotis d'un lotissement mis en place avant 1956 et n'ayant pas fait l'objet d'un acte autonome de dépôt de décider de maintenir leur cahier des charges à la majorité qualifiée de l'article L. 442-10 en le publiant. Mais le délai de 5 ans pour le faire doit être fiable, et non pas à la fois fixe et conditionné à la parution d'un décret qui ne paraît pas, comme c'est le cas aujourd'hui. La rédaction serait donc la suivante :

Cet Article L.442-9-1 du Code de l'urbanisme (étant ici précisé que, s'agissant d'un article nouveau, les parties soulignées et rayées le sont par référence aux anciens alinéas 5, 6 et 7 de l'article L. 442-9)

La rédaction serait la suivante :

Toute disposition ~~non réglementaire~~ ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges ~~non approuvé~~ d'un lotissement antérieur au 1^{er} janvier 1956, non transcrit dans le cadre d'un acte de dépôt autonome en définissant le périmètre, cesse de produire ses effets, y compris dans les rapports entre colotis, dans le délai de cinq ans à compter de la publication au Journal Officiel d'un décret relatif aux modalités d'application du présent article, ~~promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée~~ si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au service de la publicité foncière ~~bureau des hypothèques~~ ou au livre foncier.

La publication au service de la publicité foncière ~~bureau des hypothèques~~ ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10; ~~les modalités de la publication font l'objet d'un décret.~~

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

L'article L. 442-10 serait maintenu (...) sa rédaction serait donc presque similaire à la rédaction actuelle :

Article L. 442-10 du Code de l'urbanisme

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, ~~et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé. S'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé.~~ Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Les alinéas 2 et 3 seraient inchangés.

Enfin, l'art. L. 442-11 serait maintenu, sous réserve de la correction d'un défaut formel : sa dernière version issue de la loi ALUR cite maladroitement les permis d'aménager et déclaration préalable, alors qu'il vise assurément toutes les autorisations de lotir, indépendamment de leur époque.

Sa rédaction serait donc presque similaire à la rédaction actuelle :

Article L. 442-11 du Code de l'urbanisme

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement ~~à l'autorisation de lotir au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non opposition à une déclaration préalable,~~ l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

La parole est à la salle.

Jérôme Tremeau, professeur à l'Université d'Aix-Marseille.

Je voulais d'abord vous féliciter d'avoir abordé cette thématique qui est extrêmement complexe en pratique, et qui pose des difficultés colossales. L'ensemble de la salle le sait, les notaires le savent bien et les Cridon aussi. Et, surtout d'avoir clarifié cet article avec vos propositions, en voyant bien qu'il y avait deux éléments dans cet article : d'un côté, la volonté de rendre visibles un certain nombre de cahiers des charges qui, pour des raisons procédurales que vous avez très bien expliquées, liées à la réforme de la publicité foncière, n'étaient pas visibles et sautaient finalement à la tête des praticiens, et sortaient un peu comme des diables de leurs boîtes. Et, par ailleurs une volonté de densifier, de rendre compatible un peu de manière automatique avec l'urbanisme moderne, les cahiers des charges. Donc, je crois que le fait de relocaliser ce qui est le 5^e alinéa, dans un nouvel article est une très bonne chose. Par ailleurs, votre proposition qui consiste à ne plus rendre caduc automatiquement tel que c'est rédigé dans le premier alinéa, les cahiers des charges purement privés, est une bonne proposition, parce que cela permet de sauvegarder la loi d'une inconstitutionnalité potentielle. Il est évident que si on lit le premier alinéa tel qu'il est rédigé, aujourd'hui, il porte atteinte aux droits de propriété, il porte atteinte aux droits réels, il porte atteinte à la liberté contractuelle, dans la mesure où tel qu'il est rédigé, et pas forcément interprété par la Cour de cassation, mais rédigé, et bien on a l'impression qu'effectivement la loi intervient directement dans le contrat, dans les contrats purement privés qui parfois n'ont jamais été approuvés. Et cela pose difficulté. Donc le fait de restituer l'intégrité du contrat, je crois que c'est une très bonne chose. Et en revanche, il faut évidemment équilibrer cette intégrité du contrat, avec la possibilité pour l'administration de défendre l'intérêt général, et donc le renforcement que vous proposez du tiret 10 et du tiret 11, c'est effectivement, une très bonne chose. Je crois que vous avez une proposition qui est équilibrée, qui rend visible le dispositif, et qui permet de satisfaire la sécurité juridique, ce qui est quand même le cœur du métier de notaires. Donc, le seul regret que j'ai en tant que professeur d'université, c'est de ne pas pouvoir voter des deux mains votre proposition. Je vous remercie.

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Merci beaucoup monsieur le professeur.

Patrick Wallut, notaire honoraire à Paris

Je suis complètement d'accord avec le professeur Tremeau, je trouve que votre proposition est équilibrée. On sent bien la difficulté que vous avez en tant que civiliste, que nous avons tous en tant que civilistes, à bafouer le contrat quelque part, et pourtant à essayer de maintenir et d'améliorer une sécurité juridique, qui pour l'instant est totalement incomplète. Je voudrais rappeler l'historique dans le notariat de la proposition que vous venez de faire. Vous avez cité la commission Pelletier, dont je faisais parti, et qui, effectivement, avait fait une proposition en ce sens, ainsi que le Congrès de 2007, mais n'oubliez pas le congrès de 1993, il y a 25 ans c'était ici, à Cannes, j'en ai été modestement le rapportant général, peu importe, mais toujours est-il que c'était déjà une proposition que nous avions faite. Et, je terminerai cet historique en disant que sur la Loi Alur, l'Institut d'étude juridique du Conseil supérieur avait présenté au parlement, lors du vote de la loi, un texte. Nous leur avons fait le texte. Ce qu'ils en ont fait, c'était de la bouillie de chat, et il aurait bien mieux valu que le parlement ne vote rien, et laisse le texte en l'état plutôt que voter le texte actuel. Alors maintenant, je ne reviendrai pas sur toutes les raisons qui militent sur des modifications profondes et des suppressions des très vieux cahiers des charges, pour certains plus que centenaires. Je suis d'accord avec vous, il faut maintenir les cahiers des charges, pour les lotissements qui ont vraiment encore une vie associative importante, et il y en a des cahiers des charges de la fin du 19^e siècle qui vivent très bien. Par contre, pour la plupart des lotissements, les banlieues de nos métropoles, ou même de villes entières comme La Baule, ou Hendaye, qui ont été constituées que par une succession de lotissements, Là, les gens ignorent même qu'ils sont dans un lotissement. Alors, quand on parle de contrat, est-ce qu'il y a encore contrat quand j'ignore que j'ai contracté ? Je veux dire par là que lorsque j'achète une maison à un endroit, et que j'ignore qu'elle est issue d'un lotissement de 1905, parce que personne n'en a connaissance, à commencer par la commune, ou par le notaire, auquel je m'adresse, est-ce qu'il y a encore contrat ? Je n'en suis pas sûr, parce que je pense que le contrat ne se conçoit que si j'adhère volontairement à ce contrat. Et donc je pense que de ce point de vue, on doit pouvoir considérer qu'on ne bafoue pas le contrat, si la personne n'en avait pas connaissance. Je trouve que les textes que vous proposez sont mesurés. J'étais inquiet que vous laissiez l'alinéa 3 de l'article - 9, mais quand on voit ce que vous rajoutez dans le - 9 - 1, à savoir que le cahier des charges cesse de produire ses effets, y compris dans les rapports entre Colotis, je suis rassuré, et donc je suis désolé de n'avoir que deux mains pour approuver votre vœu.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Je vous remercie beaucoup. J'ai honte effectivement, de ne pas avoir cité 1993, surtout ici, à Cannes. Mais j'avais déjà une présentation qui était sans doute un peu longue parce qu'il y avait beaucoup de choses à dire sur ce sujet très difficile, et nous sommes allés au plus court. Vous m'en excuserez. Vous avez évoqué l'une des difficultés rencontrées quant à la connaissance de l'existence du cahier des charges. Est-ce que le contrat existe, ou est-ce que le contrat n'existe pas ? Cela ramène à l'*affectio lotis*, un peu comme l'*affectio societatis*, mais dans un lotissement. Est-ce que j'y suis ou pas rattaché ? La vraie difficulté, c'est qu'il n'y a pas de différences textuelles entre celui qui est très attaché au respect des règles d'un très vieux lotissement, comme il en existe à Paris par exemple, et celui qui n'en a strictement rien à fiche. Peut-être le seul point commun, c'est que dans leurs deux actes de propriété, il y aura marqué qu'ils font parties d'un lotissement. Et comment peut-on faire le distinguo entre les deux, entre celui qui se sent toujours attaché à son lotissement et l'autre ? Aucune possibilité. Donc pour nous, la seule manière de gérer cet aspect, c'est de rapporter la gestion de ce problème à une date, une date que l'on connaît tous, la date de la publicité foncière moderne. Le 1^{er} janvier 1956, qui nous permet de faire un distinguo entre les deux. Voilà le sens de notre proposition. A défaut, on cherche une preuve qui n'existe pas, on tombe dans les difficultés de la *probatio diabolica*, ou l'équivalent. Vous avez dit que c'est notre âme de civilistes qui nous force à un équilibre. On le retrouve en justifiant notre solution sur des adages type *idem est non esse et non probari* : Avoir un droit sans le prouver revient à ne pas avoir de droits. Dans la situation actuelle, on est coincé. Donc nous estimons comme vous, que c'est assez équilibré.

INTERVENANT : (ne s'est pas présenté Me Laurent DEJOIE, Notaire à VERTOU, ancien président du CSN)

Merci monsieur le président. Alors en 1989, le rapporteur qui faisait la proposition sur le cahier des charges du lotissement, et bien c'était moi, sous la houlette de mon rapporteur général. Et donc, déjà à l'époque, le Conseil d'Etat disait quand la loi est bavarde, elle est inutile. Depuis la loi Alur, on sait que quand elle est très bavarde, elle est très inutile, voire même nuisible. Et donc, je ne vais pas compléter les propos de mon rapporteur général de l'époque sur le plan juridique, il est beaucoup plus compétent pour cela que moi, par contre je vais faire un peu de politique parce que je vais me souvenir que j'ai été maire d'une commune pendant 19 ans. Je prends un risque, parce que je ne sais pas ce que va dire François Baroin, le président des maires de France tout à l'heure, mais j'espère qu'il ne me contredira pas. Je pense que c'est une proposition que je voudrais faire de méthode

législative ensuite. On voit bien qu'aujourd'hui, et toujours depuis plus de 25 ans, s'affrontent violemment le droit de propriété d'une part, ce n'est pas seulement le droit des contrats, c'est le droit de propriété, et puis, l'intérêt général de l'autre. Depuis 1804, depuis le Code civil on sait très bien comment résoudre le conflit entre le droit de propriété et l'intérêt général. Et donc il faudra que les textes qui ressortent des réformes à venir, soient précédés de discussions entre spécialistes. Alors, ce sera des élus locaux, des professeurs d'universités, ça sera des aménageurs. Tous ceux qui ont quelque chose à dire devront, ne pourront pas faire l'économie de faire un débat très profond sur comment résoudre les questions de densification, et les questions de lotissement, mais aussi ce conflit entre le droit de propriété et comment dirais-je, l'intérêt général. Parce que cet intérêt général, il évolue vous savez On dit aujourd'hui qu'il faut au nom de la densification modifier les cahiers des charges de lotissement. Sachez que dans une métropole comme celle de Nantes aujourd'hui, qui fait son premier PLU métropolitain, les règles que le PLU est en train d'installer, tendent à diminuer le nombre de divisions intempestives dans les lotissements, rendant quasiment inconstructibles les fonds de parcelles. L'intérêt général il a déjà varié en 5 ans. A l'époque, il fallait densifier, il fallait laisser tous les lotissements se diviser en deux et on commence maintenant à prendre une autre direction. Donc il faut vraiment, réfléchir avant de trouver un texte qui soit parfaitement pensé. Le vôtre l'est, il mérite d'être approuvé parce qu'il met un peu d'ordre là où il y a un grand désordre, mais au moment de la réforme, sans doute, il ne faudra pas faire l'économie de ce débat. Je vous remercie.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Le fait que vous soyez si nombreux à intervenir à des distances respectables, 1993-2007-2018, que l'on soit encore dans ces problèmes là nous montrent bien qu'il faut absolument qu'on règle la difficulté. Pour ce qui est de la question politique que vous évoquez, je vous laisse bien évidemment le suspens parce que c'est le moment le plus intéressant dans un film, et là on est quand même dans un palais où on pourrait l'avoir, ce suspens, mais je vous promets quelques secondes de débriefing après l'intervention de François Baroin.

Pierre-Jean Meyssan, notaire à Bordeaux

Je ne vais pas vous parler du fond. Le fond a été traité par le professeur Tremeau et par Patrick Wallut, mon président. Ils ont tout dit, moi je voulais vous féliciter pour la forme de votre présentation. La matière est très compliquée et vous avez eu la clarté de l'exposer de manière absolument remarquable. Plus personne ne s'y retrouve, et grâce à vous on y voit beaucoup plus clair. Et je voulais vous féliciter pour une deuxième chose, les rapporteurs de congrès qui sont dans la salle savent combien on a tous été tentés d'aller rectifier des textes de loi. On sait tous combien c'est extrêmement difficile. Et bien, vous avez eu le courage de réécrire non pas un texte, mais trois textes. Et vous faites cela avec une facilité, une clarté, et une limpidité, absolument remarquables. J'en suis presque jaloux. Voilà. Je voulais vous dire que j'ai rêvé en 2007 du grand soir du cahier des charges, voilà les cahiers des charges, à la Bastille, mais finalement ce n'est pas une bonne idée. La bonne idée, c'est vous qui l'avez. Et ce que vous proposez, c'est quelque chose qui va peut-être enfin, si par hasard le législateur acceptait de reprendre simplement ce que vous proposez, ce qui n'est pas toujours le cas, mais rêvons. Votre proposition est d'un équilibre parfait, et je suis jaloux de ne pas l'avoir eue en 2007, mais je suis ravi de voir que 11 ans après vous êtes là et vous finissez le boulot d'une manière absolument remarquable. Alors, moi aussi je vais voter à deux mains, à la fin on n'aura plus assez de boitiers, mais voilà vous avez fait un travail absolument extraordinaire et je voulais vous en féliciter.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Merci, vous me gênez. Nous allons passer au vote.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 98 % des votants

Contre la proposition : 2 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Comme je vous l'ai indiqué, nous avons eu un entretien la semaine dernière avec Monsieur François BAROIN. On l'écoute

VIDEO « Interview de François BAROIN »

Après cette vidéo qui démontre que le sujet politique des cahiers des charges est loin d'être clos, Antoine va vous présenter notre troisième proposition

3^e PROPOSITION CRÉATION D'UNE SERVITUDE LÉGALE POUR L'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Savez-vous qu'en France, 30 % de la consommation énergétique est liée aux bâtiments d'habitation ? Ils sont également responsables de 20 % des émissions de gaz à effet de serre. Une amélioration de la performance énergétique de ces bâtiments est donc essentielle pour lutter contre le réchauffement climatique.

Pour les constructions neuves, le législateur impose des performances élevées regroupées sous les labels RT 2012 et bientôt RT 2020.

Mais la rénovation énergétique des bâtiments existants est également un sujet majeur. Depuis 2015 et la loi de transition énergétique, le législateur a fixé des objectifs ambitieux : rénover 500 000 logements par an pour disposer en 2050 d'un parc de logements entièrement BBC.

L'ampleur du chantier est donc considérable ! Il concerne notamment les 20 millions de logements construits avant 1974, date de la première réglementation thermique. Notez que ces 20 millions de logements représentent 60 % du parc.

A l'évidence le coût des travaux constitue un premier obstacle pour mettre en œuvre un projet de rénovation globale. Christophe Le Guyader et Marie-Lore Treffot vous feront à ce sujet une proposition demain matin.

Mais au-delà de la question du financement, la réalisation technique se heurte à un deuxième obstacle : des réalités juridiques.

En effet, la rénovation énergétique dépend largement de l'isolation thermique qui peut s'effectuer soit par l'intérieur soit par l'extérieur des bâtiments.

Cette isolation par l'extérieur jugée beaucoup plus efficace génère inévitablement une surépaisseur des murs.

Le Code de l'urbanisme autorise au besoin un dépassement des règles d'emprise au sol pour des isolations en saillie des façades (*C. urb., art. L. 152-5*). Toutefois il ne l'admet que sur l'assiette foncière appartenant au porteur du projet.

Au-delà de la limite divisoire, l'accord du propriétaire voisin devient obligatoire pour éviter un empiètement au sol ou aérien.

Si le débord est réalisé sur le domaine public, une autorisation d'occupation temporaire est nécessaire. Elle devrait être obtenue sous réserve du maintien de la sécurité et de l'usage de l'espace public concerné.

Ajoutons que depuis 2006, le Code général de la propriété des personnes publiques autorise la constitution de servitudes sur le domaine public, ce qui permet également d'encadrer la réalisation de ces projets d'isolation. Ces servitudes sont uniquement de nature conventionnelle.

Elles restent relativement précaires lorsqu'elles deviennent incompatibles avec un changement d'affectation du domaine public concerné.

Maintenant quelles conventions faut-il conseiller à nos clients lorsque l'accord est donné par un propriétaire **privé** ?

Cette interrogation, très courante en pratique, a fait l'objet d'une réponse ministérielle le 13 décembre 2016. Je vous en cite un extrait : « *un projet d'isolation thermique extérieure empiétant sur une parcelle voisine n'appartenant pas au porteur de projet pourra aboutir en obtenant l'accord du propriétaire de la parcelle concernée, soit en concluant un contrat de vente, soit en établissant une servitude privée sur la lanière de terrain concerné* ».

On sait que pour une vente, les formalités préalables ainsi que l'établissement du document d'arpentage allongent les délais et augmentent le coût du projet.

A l'inverse, une constitution de servitude est plus rapide et moins onéreuse. Elle présente également l'avantage de ne pas modifier les limites de propriété. Pour cette seconde solution, la jurisprudence de la Cour de cassation invite néanmoins à s'interroger.

En effet, un arrêt remarqué de la troisième chambre civile rendu le 24 mai 2000 a précisé qu'une servitude ne saurait interdire au propriétaire du fonds servant **toute jouissance de sa propriété**. Il en résulte également qu'un empiètement au sol n'est pas susceptible de prescription.

A l'inverse, en matière de débord de toit, deux arrêts rendus les 12 mars 2008 et 5 mars 2013 par la 3^{ème} chambre civile ont admis la qualification de servitude acquise par prescription trentenaire. L'empiètement aérien était donc prescriptible.

Etait, car par un nouvel arrêt rendu le 10 novembre 2016, la Cour de cassation a jugé une situation d'empiètement due à un débord de toit en ordonnant la démolition de l'ouvrage concerné.

Un pas en avant, un pas en arrière. Faut-il comprendre que le juge a cherché à gommer une disproportion entre le mal et son remède ?

Le Professeur Gérard CORNU qualifiait l'empiètement comme étant : « Le fait d'occuper, sans droit, une partie d'un immeuble contigu ».

Rappelons que les arrêts précités ont été rendus à l'occasion de litiges nés en dehors de toute situation contractuelle encadrant la situation d'emprise au sol ou aérienne.

La solution pourrait donc résider dans la convention constitutive d'un droit

Dans ce cas, les parties seraient libres de constituer une servitude, sous la seule réserve que la charge foncière constitue un démembrement de propriété, et non une expropriation.

En effet, le propriétaire du fonds servant doit impérativement conserver certains attributs de son droit de propriété. Cette servitude ne pourrait donc pas l'empêcher de construire pour lui-même jusqu'en limite de sa propriété en déposant à cette occasion l'ouvrage réalisé par le propriétaire du fonds dominant. Il s'agirait en fait d'une mise en sommeil d'une utilité du fonds servant, son propriétaire conservant pour lui dans un premier temps la jouissance du tréfonds et du surplomb de l'ouvrage. C'est en quelque sorte un partage de jouissance.

Mais comment fait-on en cas de refus du propriétaire du fonds voisin ? Cela signifierait que des millions d'appartements et de maisons individuelles seraient condamnés à demeurer des passoires énergétiques, ce qui est totalement à rebours des objectifs du législateur. L'enjeu de la situation impose d'agir.

C'est pourquoi le porteur de projet doit pouvoir détenir son droit de la loi, au moyen non pas d'une servitude conventionnelle mais d'une servitude légale.

A ce titre, l'article 649 du code civil énonce que les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers.

La lutte contre le réchauffement climatique par la performance énergétique des bâtiments est indiscutablement un enjeu d'utilité publique traduit dans la loi GRENELLE I et la loi relative à la transition énergétique.

A l'échelon européen, une première directive parlementaire de 2010 a fixé des exigences minimales en la matière, que les états membres doivent garantir par l'adoption de mesures nécessaires. Tout récemment, le 14 mai dernier, le conseil des ministres européens a définitivement adopté la nouvelle directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments.

Une servitude d'utilité privée permettant une isolation par l'extérieur s'inscrit pleinement dans la poursuite de cet intérêt général. Alors intérêt privé et intérêt général ne font plus qu'un, au service d'une même cause.

Déjà, la servitude légale de passage pour cause d'enclave met en relief cette dualité.

Son institution au service d'un fonds privé moyennant une juste indemnité répond aussi à un intérêt général : c'est l'exploitation d'un fond qui faute d'un accès serait voué à demeurer inexploité. Nous sommes ici dans une logique de territoire productif, qui sert.

Au nom de l'intérêt général, nous pouvons concevoir l'obligation faite à un propriétaire de supporter une perte de jouissance temporaire d'une vingtaine de centimètres en limite de propriété, pour l'installation de l'isolation thermique de son voisin. Comme en matière d'enclave, le propriétaire du fonds servant pourrait invoquer

l'extinction de la servitude pour cause d'inutilité en cas de réalisation par ses soins d'une construction en limite de propriété. Cette nouvelle isolation remplacerait alors la précédente.

Les parties seraient inviter à établir une convention. A défaut une instance judiciaire en fixera les conditions d'exercice et notamment le montant de l'indemnisation due au propriétaire du fonds servant.

La cour Européenne des droits de l'homme est intervenue dans une affaire mêlant propriété privée et protection de l'environnement.

L'arrêt du 27 novembre 2007 précise que :

«Certains droits fondamentaux, comme le droit de propriété, ne devraient pas se voir accorder la primauté face à des considérations relatives à la protection de l'environnement, en particulier lorsque l'Etat a légiféré en la matière.

Ainsi, des contraintes sur le droit de propriété peuvent être admises, à condition certes de respecter un juste équilibre entre les intérêts – individuel et collectif – en présence ».

Le conseil constitutionnel rappelle qu'il appartient au législateur de fixer les principes fondamentaux de la propriété et des droits réels, de définir les modalités selon lesquelles les droits des propriétaires des fonds voisins doivent être conciliés (Cons. Const, 10 novembre 2011, décision n°2011-193 QP).

C'est précisément ce que nous l'invitons à faire.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Considérant :

- que la transition énergétique est un enjeu d'utilité publique ;
- que l'isolation thermique des bâtiments par l'extérieur y contribue pleinement ;
- que ce procédé est actuellement subordonné à l'accord du propriétaire voisin pour les bâtiments édifiés en limite de propriété ;
- que la protection de l'environnement justifie une atteinte proportionnée au droit de propriété.

Le 114^e Congrès des notaires de France propose :

- la création, dans le Code civil d'une servitude légale d'isolation, permettant au propriétaire d'un bâtiment édifié en limite de propriété, n'ayant pas atteint la norme BBC, de procéder à des travaux d'isolation par l'extérieur avec emprise au sol ou aérienne sur le fonds voisin.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

La parole est à la salle.

Jean-Jacques Egron, Cridon-Ouest

Votre projet est tout à fait judicieux, il faudra cependant à mon sens pour éviter une éventuelle censure du conseil constitutionnel, vraiment dire que le propriétaire victime de cet empiètement, pourra revenir éventuellement à un système de mitoyenneté imposé qui existe déjà. Cela permettrait aussi, puisque cette servitude serait moins effrayante pour ceux qui risqueraient de devenir en vertu de la loi, des fonds servant, de rendre moins problématique le problème de l'indemnité, puisque vous allez avoir des cas où si le terrain d'à côté est exigüe, peut-être pour des raisons de droit de l'urbanisme, de COS etc., que je maîtrise moins bien, on va avoir une perte de constructibilité donc une indemnité très chère à verser au petit propriétaire d'à côté. Et en prévoyant expressément cette possibilité de retour à la normale, puisqu'on sait que par ses propres travaux, matériellement le propriétaire du fond servant va conserver l'isolation du fond dominant. Je pense que cela passera beaucoup mieux auprès des propriétaires et auprès du conseil constitutionnel éventuellement, dans le cas d'une éventuelle censure.

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Merci. Alors effectivement, vous évoquez la victime d'un empiètement, je garderai cette expression peut-être pour les empiètements clandestins, car ici l'isolation serait effectué en vertu d'un titre. Ce pourrait être une

convention qui encadrerait cette servitude légale. Le Conseil constitutionnel serait certainement saisi de cette question car le droit de propriété en France est protégé. Il ne s'agit absolument pas de faire une nouvelle révolution en arrière, mais on pourrait considérer, et c'est notre opinion que le Conseil constitutionnel se prononcerait non pas au vu d'une privation du droit de propriété, et donc sur le fondement l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen, mais plutôt sur les modifications des conditions d'exercice de ce droit de propriété. Dans ce cas l'analyse pourrait se fonder au regard de l'article 2 de cette même déclaration. Il y a quelques exemples qui vont dans ce sens. L'intérêt général que nous avons mis en avant et l'atteinte proportionnée au droit de propriété militent pour l'instauration de cette servitude. La possibilité de reconstruire jusqu'en limite de propriété, qui plus est avec une indemnité au préalable, nous semble être une atteinte proportionnée.

ANTOINE BOUQUEMONT, RAPPORTEUR GÉNÉRAL

Il convient effectivement de préciser que les droits à construire se calculent en tenant compte des parties du terrain supportant une servitude. La servitude légale proposée par Antoine et Christophe n'engendrera donc aucune diminution des droits à construire.

Laurent Leveueur, professeur à l'Université de Paris II

Je dois souligner votre habileté, car vous utilisez à la fois l'utilité publique, et puis l'utilité privée. A un moment vous avez dit qu'il s'agissait d'une servitude d'utilité privée, mais tout cela dans un but d'utilité publique qui est l'isolation. Evidemment, vous savez parfaitement que nul ne peut être privé de sa propriété si ce n'est pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité, et là c'est le droit de propriété, droit constitutionnel ainsi bien protégé. Et en réalité je me demande si votre proposition ne porte pas atteinte en réalité au droit de propriété, et si elle ne réalise pas concrètement, une expropriation. Alors, cela pourrait peut-être se défendre si l'isolation thermique par l'extérieur était la seule méthode d'isolation, mais comme vous l'avez fort justement dit en commençant votre présentation, il y a deux méthodes : par l'extérieur ou par l'intérieur. Alors sans doute pensez-vous que l'extérieur est préférable, on isole mieux. Ah oui, vous le savez il faut se méfier, quand on isole, il ne faut pas isoler trop. Vous avez vu apparaître il y a peu de temps dans vos études, ou dans certaines d'entre elles, les diagnostics mérules, on n'entendait pas parler de la mérule il y a 20 ans ou il y a 30 ans. C'est apparu quand on s'est mis à isoler, à isoler mal et trop. Et quand on isole ensuite il faut faire attention à quand même ménager une ventilation, ou on peut installer une VMC, oui c'est vrai. Enfin, ce n'est pas si grave finalement que cela ne soit pas parfaitement isolé. Alors, quand cela ne gêne personne, alors allons-y, faisons de l'isolation thermique par l'extérieur. Mais je ne pense pas que vous ferez croire à quiconque qu'on va isoler tous les immeubles de France pour une raison d'utilité publique, par l'extérieur ? Je voyais ce matin les belles façades des rues de Cannes, on ne va quand même pas recouvrir tout cela de ce que vous nous montrez à l'écran ? Je ne pense pas que dans les très beaux bâtiments Bordelais qui ont été magnifiquement restaurés récemment, on va recouvrir par l'extérieur les façades. Pas plus que sur la place des Vosges ou sur les belles façades des immeubles Roannais. Et vous avez commencé par montrer la photo d'une diapositive, d'une maison en granite, une belle maison en granite sans doute de Bretagne, avec un toit d'ardoises, avec des murs de 80 cm d'épaisseur. A l'époque, il n'y avait pas besoin de l'isolation thermique par l'extérieur, parce qu'on savait très bien comment isoler tout naturellement, donc si on se met d'accord avec le voisin, très bien, pas de difficultés. Cette convention de la servitude est toujours possible, on la crée. De toute façon dans votre esprit, il faudrait en avoir une, mais simplement, vous voulez l'imposer. Mais pourquoi l'imposer ? Alors qu'au fond, il y a quand même une solution d'isolation technique par l'intérieur. Et bien, je crois qu'aujourd'hui il faut quand même savoir utiliser le bouton numéro 2 du clavier, et c'est une proposition qui mérite d'être rejetée.

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Merci. Alors plusieurs éléments dans votre intervention. Je commence au plan technique ; Vous évoquiez votre préférence pour l'isolation par l'intérieur ? C'est vrai que quitte à faire supporter, j'imagine dans votre esprit, des contraintes, autant que cela soit chez soi. Mais selon les professionnels une isolation par l'intérieur diminue la surface habitable du logement de 6 %. Aujourd'hui nous cherchons à gagner des mètres carrés de surface habitable. Pour d'autres raisons techniques, vous évoquiez la mérule, il est avéré que les isolations par l'intérieur engendrent notamment des défauts de ventilation. Vous évoquiez ensuite une recherche d'équilibre pour éviter que cela ne soit une expropriation. Vous l'avez bien compris, notre objectif est de faire en sorte que les parties s'entendent au moyen d'une convention et à défaut par l'exercice d'une servitude légale. Quand on lit la réponse ministérielle, elle invite à faire un contrat de vente ou une servitude. A l'occasion d'une vente, un transfert de propriété s'opère, et là c'est en quelque sorte une expropriation, certes moyennant une indemnité, mais c'est une expropriation. Donc, nous pensons que l'équilibre réside plutôt dans la création d'une servitude avec une

jouissance, qui peut se retrouver par le droit de construire, chez soi, jusqu'en limite de propriété. Nous avons bien conscience que le paysage pourrait être altéré si les nombreux immeubles classés présentant des intérêts architecturaux et notamment les façades pouvaient être isolées par l'extérieur. C'est de toute façon, un cas d'exonération qui est prévu dans la loi lorsqu'il y a des travaux de rénovation prévus dans une copropriété. Il s'agit clairement de cibler ici des copropriétés des années 1960 jusqu'à plus récemment, et des pavillons individuels. Il ne faut pas quand même sous-estimer le nombre de logements que cela peut représenter. Nous avons aujourd'hui près de 4 millions de logements qui sont en classe G des DPE et qui ont un coût de chauffage et d'émission de gaz à effet de serre multiplié par 5 par rapport à des logements aujourd'hui BBC.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Et juste en complément, les exemples que vous prenez portent tous sur le domaine public. C'est sur la rue que donnent ces magnifiques immeubles de la place des Vosges et autre. Nous ce sont les rapports aux propriétés voisines privées que nous visons dans cette proposition.

Xavier Ginon, notaire à Lyon

Je voudrais bien sûr vous féliciter pour la qualité de votre travail. Chez nous, on est un petit peu chauvin mais ce travail est vraiment formidable. Monsieur le Professeur Leveneur a fait appel à la notion de subtilité à votre égard, je n'oublie pas la sienne qui est particulièrement légendaire, on le connaît très bien et on le remercie aussi de sa présence fidèle dans nos congrès. En fait, cette servitude légale que vous voulez créer, je pense qu'elle doit indiscutablement être indemnisable, premièrement. Deuxièmement, elle doit être subsidiaire, et on peut la rapprocher sans doute à ce qui existe en matière d'enclave. Voilà ce que je souhaitais vous dire. Merci et bravo.

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Effectivement, nous avons pris l'exemple de la servitude de passage pour cause d'enclave dans l'exposé des motifs, donc je n'y reviendrai pas. Indemnisable ? Oui. Nous avons bien précisé qu'elle serait conclue moyennant indemnisation à l'instar de la servitude pour cause d'enclave, lorsque c'est notamment le juge qui fixe l'indemnisation lorsque les parties ne s'entendent pas. Sur son caractère subsidiaire, il faut savoir que cette servitude est créée dans un but unique : permettre l'isolation. Elle aura à s'effacer devant tout projet de construction que le propriétaire du fond servant voudra envisager ou mettre en place. Donc, à ce titre là nous pensons qu'elle correspond à ce que vous évoquiez.

François Magnin, professeur émérite des Universités

Je voulais vous dire que je comprends très bien votre vœu, s'agissant de l'isolation de bâtiments anciens. Mais je rejoins aussi l'observation faite par mon collègue, Laurent Leveneur. La suppression du COS a pour conséquence que les propriétaires de terrain, peuvent maintenant construire en limite de propriété. Que cela soit à gauche, à droite, au fond ou devant, le fond qui est desservi par la rue. Or, vous avez dit, l'intervention par l'extérieur coûte à peu près 6 % de surface. Je peux vous dire que l'isolation par l'intérieur coûte beaucoup plus, en effet. Elle peut supprimer cette isolation lorsqu'on la fait à l'extérieur, elle peut supprimer la brique plâtrière, elle peut supprimer 15 cm de laine de verre, tout ceci étant reporté sur l'extérieur. Alors, je répète que s'agissant de constructions existantes depuis un certain temps, pas de problèmes, mais votre vœu ne fait pas le distinguo entre les constructions nouvelles, et les constructions anciennes. Donc aujourd'hui, tout promoteur qui s'alignerait exactement au droit de la limite séparative et qui gagnerait comme cela 20 % de surface intérieure, va pouvoir imposer cette possibilité de demander, d'invoquer une servitude légale. Alors, cela ça me choque profondément. S'agissant de constructions récentes, qui ont bénéficiées, je le répète d'une suppression de COS, il faudrait quand même tenir compte aussi du droit de propriété des constructeurs adjacents à qui on va imposer légalement une servitude. Et cette servitude, bon, elle sera peut-être indemnisée, mais pour vous parler d'un projet que je connais bien, de plusieurs projets d'ailleurs qui m'ont été soumis, je m'aperçois que le promoteur va bénéficier de plusieurs mètres carrés qui se construisent dans certaines villes à 5 000 €, le mètre carré. Alors, il est gagnant. Je pense qu'il serait temps aussi de respecter le droit de propriété du voisin. Donc bien, pour l'idée générale de votre vœu, j'y souscris totalement, mais je trouve que sa portée risque d'être supérieure à ce que vous avez prévu.

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Merci Monsieur. Alors, il faut avoir à l'esprit que nous confierons et laisserons bien sûr le soin au législateur, s'il souhaite se saisir de cette question, d'une rédaction précise de l'article. Peut-être n'avons-nous pas assez insisté à l'occasion de la présentation de ces travaux et de la lecture de la proposition, mais vous noterez que nous avons proposé que cette servitude légale puisse concerner tout immeuble n'ayant pas encore atteint le stade

BBC. Or, les réglementations thermiques qui nous sont imposées, et notamment la norme BBC, datent déjà d'il y a plus de 15 ans. Il s'agit clairement d'aller dans le sens voulu par le législateur avec la loi de transition énergétique, et de permettre aux seuls immeubles n'étant pas BBC de pouvoir solliciter cette servitude. Et donc là, je vous rejoins Monsieur le Professeur, il s'agit bien sûr d'éviter que tous les 5 ans, mon voisin me prenne 20 cm de mon terrain, pour se retrouver au pied de ma fenêtre de cuisine. Il s'agit bien de mettre l'accent sur le côté BBC. Enfin s'agissant des droits à construire, ils sont préservés. Comme l'a rappelé notre rapporteur général, une servitude ne fait pas obstacle au droit à construire car vous restez en tant que fond servant, propriétaire de l'assiette foncière. Il nous semble qu'il y a des exemples, où l'atteinte au droit de propriété est plus marquée. Notamment, celui de la servitude de cour commune, où un voisin peut empêcher un propriétaire de construire totalement sur sa parcelle ou en tout cas, jusqu'à certaines hauteurs limitées, alors que dans notre hypothèse nous laissons totalement le choix au fonds servant de pouvoir revenir sur la bande de terrain concernée.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Nous n'avons pas encore eu de questions en haut, donc les gens du bas, sachez qu'il y a des gens en haut.

INTERVENANT : (ne s'est pas présenté)

Bonjour, une question sur l'efficacité de l'outil choisi, la servitude légale. On connaît les relations légendaires entre voisins, et souvent vous avez évoqué, tout à l'heure, la servitude de passage notamment pour les terrains enclavés. On sait que cela peut durer de très nombreuses années en justice pour être autorisé par le juge. Du coup, au regard du délai que cela peut prendre, est-ce que l'outil sera efficace pour permettre une rénovation énergétique à court terme ?

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Ecoutez, merci. Nous le souhaitons tout état de cause, et ne rien faire serait certainement encore plus préjudiciable en terme de délai. L'idée de notre vœu est de dire qu'à défaut d'accord et donc de convention, la servitude légale pourra être revendiquée auprès du juge. C'est amener les voisins à discuter, à trouver un arrangement le plus équilibré possible, notamment dans le montant de l'indemnisation. Il faut pouvoir mobiliser ce droit de propriété. Tout à l'heure il était encore rappelé qu'il fallait respecter le droit de propriété du voisin, ces droits de propriétés aujourd'hui, doivent être mis en perspective avec des réalités contemporaines notamment, cette nécessité de transition énergétique. Avant de passer par le juge, on préfère d'abord que les voisins se mettent d'accord. Et si le temps de la justice, malheureusement, est assez long, cela sera toujours mieux que rien, enfin en tout cas c'est ce que nous pensons.

INTERVENANT : (ne s'est pas présenté)

Pour aller dans le sens de votre projet, on a un cas d'expropriation pour cause d'utilité privée, mais qui sous-tend des notions d'intérêt général, qui est d'éviter le gaspillage. Le Code civil prévoit que tel propriétaire A, peut demander à son voisin propriétaire strictement privatif d'un mur, de lui en céder la mitoyenneté. Et, à partir du moment, où cela rejoint l'intérêt général, c'est que cela est tout à fait acceptable, avec évidemment, toutes les garanties qu'on a évoquées les uns et les autres. Mais c'est acceptable.

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

C'est vrai, merci. L'article 661 du Code civil traitant des cessions forcées de mitoyenneté a été porté devant le Conseil constitutionnel, avec une décision qui date de 2010 de mémoire. Ce dernier a conclu que cela n'était pas une privation de propriété mais une restriction aux conditions d'application et d'exercice de ce droit. Le Conseil constitutionnel a donc considéré que cet article permettait à un voisin, effectivement, de revendiquer obligatoirement, la propriété d'un mur mitoyen, moyennant indemnité. En évoquant le conseil constitutionnel, nous voudrions faire cette précision. C'est que l'intérêt général que nous évoquons beaucoup cet après-midi La France a adopté en 2004 une charte environnementale qui a été reconnue à valeur constitutionnelle, et donc il faut quand même que ce droit de propriété qu'on essaye bien sûr de ménager à travers certains équilibres, respecte aussi ces intérêts de portée générale et qui ont une valeur constitutionnelle.

François Letellier, notaire à Clermont-Ferrand

D'abord je vous félicite, vous avez emprunté un chemin très escarpé avec un col particulièrement difficile à franchir, c'est le caractère sacré du droit de propriété. Je crois que ce caractère sacré devrait être quelque peu affaibli par la notion d'utilité, de fonctionnalité du droit de propriété. Le droit de propriété ne doit être protégé que s'il sert et s'il doit servir, c'est pour que les gens puissent se loger dans des conditions économes, confortables et écologiques. Et donc, je vous suivrai sur ce chemin escarpé. La seule petite chose qui me gêne,

c'est la qualification de servitude. Vous savez que la cour de cassation dans ce va-et-vient auquel vous avez fait allusion, refuse et a privé d'efficacité des conventions entre propriétaires d'empiètement, puisqu'on ne peut pas conférer un empiètement par le biais d'une servitude, cela me paraît contradictoire. Donc moi, je préférerais peut-être qu'on qualifie carrément un empiètement légal temporaire puisque vous avez toutes les garanties du caractère subjectif, le caractère temporaire qui me semblent être des garanties pour le propriétaire que vous avez qualifié du fond servant. Donc c'était simplement la petite nuance que je ferai. En tout cas merci pour ce vœu.

ANTOINE BOUQUEMONT, RAPPORTEUR GÉNÉRAL

Je tiens à apporter une précision. L'arrêt de la Cour de cassation évoqué a été rendu dans le cadre d'une servitude conventionnelle de droit de passage. Le propriétaire du fonds dominant a ensuite effectué des travaux importants, aboutissant à un empiètement non autorisé sur la propriété voisine. En l'espèce, la Cour de cassation ne s'est donc pas prononcée sur une servitude encadrant un empiètement.

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Merci. Il y a eu un arrêt de cassation qui faisait suite à une convention mais qui n'encadrait pas les conditions d'une servitude d'empiètement. Il n'y a pas eu une convention qui a été jugée sur ce plan. Vous évoquiez le fait de passer par un autre canal que par la servitude, car la Cour de cassation a refusé de couvrir un empiètement par une servitude. Nous maintenons cette idée qu'on ne parle plus d'empiètement dès lors que nous avons un titre conventionnel ou légal. L'intérêt de retenir cette servitude, c'est qu'en pratique l'ensemble des notaires la manient très bien. Nous sommes souvent confrontés à ces questions de demande d'isolation par l'extérieur, et nous sommes bien gênés lorsque nous devons leur dire qu'il faut une vente ou de faire application d'une technique plus innovante, comme le droit réel de jouissance spéciale mais qui nécessite en tout état de cause, un accord. Le caractère temporaire de cette servitude, par la volonté, la stricte et seule volonté du fond dominant, de vouloir construire sur l'assiette concernée doit permettre de qualifier ce mécanisme, de servitude. Par comparaison, même si cela se passe à d'autres niveaux, les canalisations souterraines, elles, sont une emprise sur l'assiette du fond servant, à demeure et c'est un empiètement souterrain, donc nous pensons que nous pouvons essayer de raisonner plus largement sur cette notion de servitude, adapter le concept, adapter un petit peu le droit de propriété. Nous avons beaucoup apprécié que vous ayez pris le soin de rappeler que le droit de propriété doit servir. Il a une vertu sociale, certes l'appropriation est importante mais cela ne peut pas être une appropriation absolue qui empêche tous les progrès sociaux, et notamment le respect de l'environnement.

Pierre-Jean Meyssan, notaire à Bordeaux

Désolé de reprendre la parole mais je voulais questionner la salle sur un problème de méthodologie. A quoi sert une séance de travail de Congrès des notaires ? Et bien, il y a plusieurs directions possibles. Une direction que nous avons empruntée dans notre précédente proposition, qui est le travail absolument technique sur la rédaction des propositions. Et puis d'autres propositions, beaucoup plus prospectives, et qui montrent que le Congrès des notaires voit loin. Je voudrais juste faire un tout petit parallèle avec un sujet que vous connaissez bien, la vente d'immeubles à rénover. En 2003, le congrès fait une proposition, en mettant en avant l'obligation impérative du statut de la VIR. En 2006, la loi Eudél l'entend et prend les dispositions nécessaires. Il faut juste se souvenir qu'en 1981 déjà, le Congrès des notaires avait envoyé un message en disant, il nous faut la VIR. Et bien, votre proposition a l'immense mérite, d'attirer l'attention sur un sujet absolument crucial qui est le réchauffement climatique. Et qu'est-ce qu'on constate ? On constate que finalement, vous êtes à mi-chemin entre l'utilité publique et l'utilité privée, le professeur Leveneur l'a parfaitement rappelé tout à l'heure. Et peut-être que le vecteur que nous avons aujourd'hui et que nous connaissons, ce sont les servitudes. Mais je crois que vous l'avez parfaitement dit, cette servitude elle a besoin d'être totalement rénovée, repensée et ré-analysée ; parce que c'est un enjeu majeur et que le Congrès des notaires envoie au législateur en disant, « Ecoutez, on a besoin de cet outil. Les formes que nous connaissons aujourd'hui sont imparfaites mais nous avons impérativement besoin de cet outil parce que nous avons un enjeu majeur dans les années qui viennent, et cette proposition me paraît absolument fondamentale. » Alors, techniquement, il y aura des ajustements mais on ne peut pas se priver d'envoyer ce message. Je crois que c'est impératif qu'on vote oui à cette proposition.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Merci beaucoup. Nous allons donc passer au vote.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 60 % des votants

Contre la proposition : 40 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

4^e PROPOSITION AMÉLIORATION DE LA PREVENTION DES RECOURS CONTRE LES AUTORISATIONS D'URBANISME

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Le castor et le rat

Il était une fois un lieu qui nous ressemble,
Où vivaient lion, castor, chat et rat tous ensemble.
Le maire était le lion, le chat était le juge,
Les deux veillant qu'entre eux, les autres ne se grugent.

Deux fois, le lion fit droit de construire au castor,
Mais à la condition de ne pas causer tort.
Au rat du voisinage, à l'apparence franche,
Qui ressemblait, c'est vrai, à une souris blanche.

Le rat savait fort bien que bâtir des maisons
Était pour le castor, de vivre la raison.
Ayant fait la cigale et bien trop dépensé,
Le rat dans le besoin se mit donc à penser :

« Afin que de purger le recours d'un permis,
Castor serait-il prêt à payer l'ennemi ? »
Pour avoir le cœur net, il saisit la justice,
Inventant sans effort de vagues préjudices.

Puis il dit au Castor : « Si tu me donnes tant,
Je cesse mon recours, ici et à l'instant ».
Le castor bien naïf, sûr d'être en son bon droit,
Rejeta le chantage osé à son endroit.

Le chantier fut fermé le temps de l'instruction,
Le chat rendant justice avec application
Mais sans célérité. Le matin du verdict,
Le gain qu'eut le castor ne valait pas vindicte.

Car quand il fut question de sanctionner le rat
Pour avoir abusé d'un recours scélérat,
Le bon chat invoqua le droit à la justice :
« Punir qui y recourt serait trahir Thémis ».

Le rat ne perdit rien dans ce premier procès,
Mais le castor beaucoup, et il en eut assez...
Quand le second permis fit l'objet d'un recours
Le castor transigea... et le rat toujours court.

Première moralité

Quand il est bien trop long, le temps de la justice,
Est, de l'iniquité, l'improbable complice.

Seconde moralité

Si la peur des sanctions retient le bras qui part,
Au mal, l'impunité ne sert pas de rempart.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

OK, notre fabulette n'est pas fabuleuse ! Elle a notamment le grand défaut de laisser à penser que le Castor est la seule victime du recours abusif.

Mais dans la vraie vie d'un pays en déficit chronique d'appartements, la société toute entière, qui peine à se loger, est aussi une victime collatérale.

Au point qu'aux termes d'une décision du 10 novembre 2017, le Conseil constitutionnel a jugé que la prévention des recours abusifs était d'intérêt général.

Elle est au surplus au cœur de l'actualité, le gouvernement ayant décidé de confier le règlement de ce problème à sa loi ELAN, actuellement en débat parlementaire très prochainement.

Le projet de loi prône un raccourcissement du temps judiciaire et un renforcement des sanctions contre le requérant reconnu fautif. Plus de célérité ; plus de sévérité.

En zones tendues, il serait ainsi prévu d'imposer à la juridiction administrative un délai de dix mois, pour juger les recours contre les permis autorisant des logements collectifs (la moyenne est à 23 mois actuellement) ; Dans ces mêmes zones tendues, une mesure mise en œuvre à titre expérimental du 1^{er} décembre 2013 au 1^{er} décembre 2018, vise à l'impossibilité de faire appel. Elle serait pérennisée.

Il serait prévu de réécrire l'article L. 600-7 du Code de l'urbanisme, relatif à la demande reconventionnelle d'indemnité pour recours abusifs.

Même si le risque existe de ne pas voir les juges administratifs devenir plus sévères, nous avons vraiment envie de croire à l'efficacité des dispositifs proposés par le législateur !

Si les recours pouvaient être traités en moins d'un an, il est probable que la pratique pourrait s'adapter à ce délai non seulement raisonnable, ce qui est capital, mais aussi connu à l'avance, ce qui l'est tout autant.

Mais avant de savoir s'il est abusif, penchons-nous d'abord sur ce qu'est le recours d'un tiers contre une décision d'urbanisme. *A priori*, c'est l'expression devant le juge d'une défiance à l'égard de l'application à une situation donnée des règles autorisant une construction ou une division. Or, cette défiance n'est pas illégitime par principe.

Elle l'est d'autant moins que les règles qui s'appliquent sont complexes, comme c'est le cas en matière d'urbanisme. Elle ne le deviendra qu'au moment où le juge, en dernière instance, décidera de ne pas y donner une suite favorable. C'est seulement à ce stade qu'il pourra qualifier ce recours d'abusif ou non, et en tirer les conséquences à l'égard du pétitionnaire.

En attendant, non seulement tout recours reçoit une sorte de présomption de légitimité, mais il doit même être protégé tant au titre de l'article 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme qu'au titre de l'article 16 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen.

Cette protection s'étend pour les personnes ayant de faibles ressources à la prise en charge totale ou partielle par l'Etat des honoraires et frais de justice, au travers de l'aide juridictionnelle.

Dans la plupart des contentieux, la demande de cette aide n'a pas d'autres conséquences que de ralentir une justice qui ne brille déjà pas par sa rapidité.

Mais dans la matière immobilière, où les biens voient leur valeur évoluer du jour au lendemain quand ils bénéficient d'une autorisation d'urbanisme purgée de tout recours, elle devient une source potentielle d'insécurité juridique importante, voire un moyen de piéger autrui.

En effet, l'article 38 du décret du 19 décembre 1991 relatif à l'aide juridique prévoit qu'il suffit de faire une demande d'aide juridictionnelle pour interrompre un délai de recours.

En matière de décision d'urbanisme, et s'agissant d'une interruption plutôt que d'une suspension, le délai de deux mois pour effectuer un recours repart donc à zéro à la réception de la réponse de l'Administration quant à la demande d'aide juridictionnelle, qu'elle soit positive ou négative.

Ce report est un frein au mécanisme d'accélération du temps de la justice prôné par le projet de loi ELAN. Mais si, comme on nous l'indique, le traitement moyen des demandes d'aide juridictionnelle reste d'une quarantaine de jours, le problème reste gérable.

En revanche, un problème se révèle potentiellement ingérable à l'heure actuelle. C'est tout simplement qu'au moment même où le temps du recours contre l'autorisation d'urbanisme est interrompu par une demande d'aide juridictionnelle, aucun des acteurs du dossier n'en a connaissance. Ni l'auteur de la décision susceptible d'être attaquée, ni le titulaire du permis.

En effet, l'article R 600-1 du Code de l'urbanisme (lui-même tiré du L. 600-3 version 1994) relatif aux notifications à faire à ces personnes en cas de recours ne se penche absolument pas sur la question de l'aide juridictionnelle qui en est potentiellement le préalable.

Le délai de recours peut donc continuer à courir sans que les principaux intéressés ne le sachent.

Vous êtes des praticiens, nous ne vous ferons donc pas de dessin quant aux dangers de cette situation.

Il faut y remédier en obligeant le requérant faisant précéder un potentiel recours contre une autorisation d'urbanisme, par une demande d'aide juridictionnelle, à notifier cette demande au même titre qu'il doit notifier son recours. Et ce, à peine d'irrecevabilité d'office dudit recours.

Cette insécurité juridique est dupliquée de manière beaucoup plus scandaleuse par l'article L.127-4 du Code de l'assurance, relatif à l'assurance de protection juridique.

Aux termes de cet article, un délai de recours, notamment contre un permis de construire, peut être suspendu si l'assuré ne s'est pas mis d'accord avec son assureur au sujet des mesures à prendre pour contester l'autorisation d'urbanisme, et s'il a soumis ce désaccord à l'appréciation d'une tierce personne. Il ne s'agit pas ici d'interruption de délai, mais de suspension. Pour autant, le risque est similaire à celui de l'aide juridictionnelle... Car là non plus, aucune information n'est donnée à personne.

Ici, il n'est plus question de défendre le droit à l'accès à la justice à des personnes ayant de faibles ressources.

Il s'agit d'un simple litige dans un rapport de droit privé entre l'assuré et l'assureur, litige pouvant créer des dommages collatéraux dramatiques pour autrui, sans même qu'il en ait connaissance. Pour les raisons évoquées tout à l'heure et liées aux particularités du droit immobilier, ce texte ne peut rester en l'état, au moins à l'égard des autorisations d'urbanisme... Il en va de la sécurité juridique des dossiers de constructions.

Et il ne sert à rien pour le législateur de se battre contre les recours abusifs s'il ne sécurise pas les recours tout courts.

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Considérants :

- que la prévention des recours abusifs est d'intérêt général ;
- que les mesures proposées par le législateur dans le projet de loi « ELAN » sont de nature à combattre efficacement les recours abusifs connus de l'auteur et du titulaire d'une autorisation d'urbanisme ;
- qu'en revanche, la méconnaissance, tant par son auteur que par son titulaire, de possibles interruption ou suspension du délai de recours contre une autorisation d'urbanisme, est une source majeure d'insécurité juridique propice au développement de recours abusifs ;
- que l'accès à la justice est un droit fondamental, justifiant l'interruption du délai de recours en cas de demande d'aide juridictionnelle, sous réserve qu'elle soit connue de l'auteur et du titulaire de l'autorisation d'urbanisme ;
- que l'accès à la justice n'est pas remis en cause par la seule existence d'un désaccord entre l'assureur et l'assuré au sujet de mesures à prendre pour régler un différend entre eux dans les conditions de l'article L. 127-4 du Code des assurances.

Le 114^e Congrès des notaires de France propose :

- que toute demande d'aide juridictionnelle dans le cadre d'un recours contre une autorisation d'urbanisme, soit obligatoirement notifiée à l'auteur et au titulaire de cette autorisation, sous peine d'irrecevabilité d'office du recours ;

- que le législateur écarte l'application de l'article L. 127-4 du Code des assurances dans le cadre des recours contre les autorisations d'urbanisme.

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

La parole est à la salle.

Patrick Wallut, notaire honoraire

Sur le second point, je connais moins bien mais sur le premier, vraiment je crois qu'on ne peut que soutenir votre proposition. Parce qu'on a tous vécu des opposants politiques au maire qui, systématiquement faisaient des recours en invoquant l'aide juridictionnelle. Quitte à être débouté de l'aide juridictionnelle, peu importe, mais laissant passer les délais de deux mois. Nous avons obtenu depuis une vingtaine d'années, une sécurité certaine sur les délais de recours. Pas sur ce plan, simplement vous auriez pu, et donc je l'approuve parfaitement, mais vous auriez pu aller plus loin parce qu'il y a d'autres sources d'incertitude sur les délais de recours. Notamment, vous savez que les délais de recours du préfet dans le cadre du contrôle de légalité sont d'un délai de deux mois, non pas à compter de l'affichage, à compter de la signature du permis etc., mais à compter de la date à laquelle il estime qu'il a reçu de la part du maire un dossier complet. S'il estime que son dossier n'est pas complet, il écrit au maire. Et pour lui dire que tant qu'il n'a pas la complétude du dossier, et bien son délai de recours n'a jamais commencé à courir. Cela fait longtemps que nous avons demandé simplement, lorsque les services préfectoraux écrivent au maire, en ce sens une copie de cette lettre soit envoyée au pétitionnaire. Refus, trop de travail et c'est pourtant simple. Egalement, source d'incertitude, et là c'est plus difficile à régler mais elle existe, c'est lorsque le requérant n'habite pas en France. Là aussi, ses délais de recours sont prorogés. S'il n'a qu'une seule résidence secondaire dans la commune, et bien, il a des délais supplémentaires pour exercer son recours. Encore une fois, le délai de deux mois n'est pas un délai définitif et intangible. Mais donc, votre recours bien sûr, j'aurais aimé aller plus loin sur les autres raisons d'incertitudes. Merci.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

C'est moi qui vous remercie. Pour ce qui est de notre proposition, elle va dans la continuité de la lutte contre les recours abusifs. Vous l'avez compris un petit peu avec notre fable introductive. Et à ce titre là le préfet n'est pas suspect de vouloir entrer dans cette démarche. C'est pour cela que nous n'avons pas été plus loin. Par ailleurs en ce qui concerne l'intérêt à agir des gens qui ne résident pas en France, j'ai vraiment l'impression que dans le cadre du projet de loi ELAN, et dans la continuité des textes qui réduisent à chaque fois un petit peu plus à les intérêts à agir, les gens qui n'habitent pas sur place vont de plus en plus se voir fermer la porte. Alors, à un moment nous n'avons pas été plus loin pour cette raison. Mais il est vrai, qu'effectivement on ne règle pas tous les problèmes. Pourquoi est-ce qu'on tenait vraiment à en parler aujourd'hui ? Parce que c'est aujourd'hui que cette loi est en train d'être votée, c'est aujourd'hui qu'il faut vraiment que nos pouvoirs publics prennent conscience de l'importance de cette situation. Aujourd'hui, peut-être que nous n'avons pas énormément de contentieux à cet égard, mais parce qu'il y a d'autres armes pour ceux qui veulent attaquer les permis. Quand on va leur avoir fermé l'arme de la durée judiciaire, ne vont-ils pas venir sur cette arme, c'est un vrai risque, que nous pensons évident. Dès lors, nous avons dans l'idée que le Congrès des notaires ayant un petit peu d'écho, de résonance, nous puissions immédiatement porter un vœu qui serait voté dans les mêmes proportions que le lotissement. En le votant à une telle majorité, le notariat dirait : « c'est très important ». Parce que nous avons le sentiment que les ministres n'ont pas conscience de cette importance. Nous ne sommes pas les premiers à poser cette question. Une question a été posée par un parlementaire, le 16 décembre 2014 qui était à peu près la même que la nôtre sur l'aide juridictionnelle. Il l'a posée le 16 décembre 2014. Il a eu une réponse le 6 septembre 2016 !!! Oh, ce n'est pas un sujet très important, et donc il a dit : « il y a un danger, insécurité juridique, etc. ». La réponse a été : « il n'est pas prévu d'intégrer, dans le décret une obligation de notification par le requérant de sa demande d'aide juridictionnelle à l'endroit du bénéficiaire d'un permis de construire qu'il envisage de contester. Le ministère de la justice veille en revanche à ce que le délai de traitement des demandes d'aide juridictionnelle ne dépasse pas les 60 jours. » Ils ont donc bien compris la difficulté... ou pas !!! Donc c'est vraiment pour insister sur ce point et pour que la caisse de résonance des Congrès des notaires fasse que dans le cas de la loi ELAN, on prenne ces dispositions qui sont urgentes, que nous avons présenté cette proposition.

Patrick Wallut, notaire honoraire

Je n'invoquais pas l'abus de droit, encore une fois, le recours à l'aide juridictionnelle, elle est tout à fait louable. Je veux dire que j'estime que cette autorisation est illégale, elle doit être annulée mais je n'ai pas les moyens de me payer un défenseur. On est d'accord, c'est bien cela.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

On est d'accord. Je n'ai pas mal interprété votre question.

Patrick Wallut, notaire honoraire

Je me basais sur l'incertitude, et dans les trois cas que j'évoquais, l'incertitude sur le délai à partir duquel je peux dire, ça y'est je ne risque plus de recours.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Je vous comprends, et dans ma réponse c'est un peu la même chose que j'évoquais. Autant nous pensons qu'il est possible de faire passer dans la loi ELAN des dispositions en expliquant que c'est dans le cadre de la lutte contre les recours potentiellement abusifs qu'il faut que l'on sache s'il y a recours ou pas, autant je pense que ce sera plus compliqué avec le préfet et c'est pour cela que nous n'avons pas abordé cette situation.

Marie-Hélène Pero, notaire à Chevreuse

Je voulais vous dire que votre vœu est excellent. Il est excellent pour notre pratique professionnelle, et je vous en remercie parce que vous avez évité un écueil, celui d'essayer de toucher à l'aide juridictionnelle. Vous avez évité un deuxième écueil et une arme qu'on ne connaît pas forcément tous en pratique, mais qui est celui du Code des assurances. Vous venez de verrouiller potentiellement quelque chose qui pourrait être une arme qui pourrait être utilisée par le rat, contre le castor. Alors je voterai à deux mains votre proposition, et même avec les deux pieds pour reprendre une autre expression. Je vous remercie beaucoup.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Merci beaucoup. Nous allons passer au vote.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 98 % des votants

Contre la proposition : 2 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

<p>5^e PROPOSITION RECONNAISSANCE D'UN URBANISME TRIDIMENSIONNEL</p>
--

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

L'urbanisme français a-t-il plus grands yeux que grand ventre ? On peut véritablement se poser la question. Au titre de ses objectifs généraux, le premier article du Code de l'urbanisme, l'article L. 101-1, prévoit en effet que « *Les collectivités publiques harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie* ».

Mais est-il réellement pertinent de viser l'utilisation de l'espace quand les instruments d'urbanisme ne sont pas adaptés à la gestion d'un volume occupé par quelque chose, se concentrant sur la planimétrie et oubliant l'altimétrie.

A cet égard, la sémantique est très révélatrice. Le principal instrument d'urbanisme est le PLAN local d'urbanisme, successeur du PLAN d'occupation des sols. C'est vrai qu'il s'agit sans doute de plans dans le sens de planification. Mais quand l'urbanisme n'évoque pas les plans, il convoque le SCHEMA de cohérence territoriale ou la CARTE communale. Les schémas, Les Plans, les Cartes, et en leurs seins, les graphiques, tout l'univers au pouvoir pour aménager le territoire est en deux dimensions.

Les dispositions prévues sont donc (allez, je ne vais pas dire au ras des pâquerettes...), mais en tout cas au niveau du sol. C'est le cas notamment pour le zonage, qui est géré en termes de largeur et de profondeur, mais pas de hauteur.

Pareil pour les servitudes d'utilité publique, aujourd'hui confinées par les textes eux-mêmes. Ainsi, l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme prévoit que les PLU et les cartes communales doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol... Pas de l'espace...

Et quand, par extraordinaire, on réfléchit en élévation, c'est à coup de demi-mesures.

L'exemple du tout nouvel article R. 151-37 est frappant. Il est chargé d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, sujets O combien sensibles puisqu'ils portent sur deux points fondamentaux de l'évolution de nos villes : le bien-vivre ensemble et la diminution des besoins de transports. Et bien, cet article précise que le règlement du PLU peut, je cite « Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ». Deux entités bien différenciées. Le REZ-DE-CHAUSSEE d'un côté, et le reste de l'autre. Enfin, le reste... Pas tout le reste... Que les étages supérieurs... les sous-sols passent en pertes et profits...

Et pourtant ! Tout le domaine immobilier est en train de passer à la 3D...

Nous vous passons les constructions par imprimante 3D, on en est au stade expérimental. Mais... la commercialisation des appartements par des visites en 3D, ça marche d'ores et déjà...

Et au stade de la conception de l'immeuble, les maquettes numériques 3D dite du BIM (Modélisation des Informations du Bâtiment), sont un outil formidable. Ce BIM dessine les plans de construction en 3D, permettant simulations, contrôles et projections... Et un gain de temps appréciable à l'analyse d'une demande de permis de construire déposée sous cette forme. Les premiers retours nous indiquent que le temps d'instruction serait divisé par trois...

Le droit aussi reconnaît la 3D ; des décennies après la publicité foncière, la loi ALUR a enfin adoubi le volume. Même créé *a contrario* le volume a mis le pied dans la porte et il force le passage. Combien de grands projets d'aujourd'hui y font appel ? Dans des villes se complexifiant, il sera de plus en plus indispensable...

Mais alors, Antoine, pourquoi l'urbanisme, pourtant chargé de gérer l'espace, reste-t-il si... terre à terre ?

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Le problème semble être lié aux outils qui sont à la disposition des pouvoirs publics.

Pour aménager l'espace plutôt que le sol, il faudra que les outils d'urbanisme mêlent altimétrie et planimétrie. Car il semble impossible de penser la ville de demain en restant en 2 dimensions.

Au point de vue juridique, la première étape sera la mise en place d'un cadastre en 3 D.

Ce n'est pas techniquement impossible, loin s'en faut. Par exemple, le canton de Genève a un cadastre en 3 dimensions depuis plus de 7 ans...

La 3D sera utile pour densifier. Le monde de demain vivra parfois dans la modularité des constructions. Des projets existent déjà, qui rajoutent des pièces aux logements existants, comme un jeu de cubes. Les maquettes 3D statiques, fondées sur des données géoréférencées, seront un parfait moyen d'expression des différents agencements possibles dans cet immobilier évolutif.

La 3D sera également utile pour partager. Elle participera de l'essor de la multifonctionnalité, en facilitant la modification des destinations par une étude beaucoup plus précise des situations techniques et des évolutions possibles.

Mais il ne faudra pas se contenter de cette avancée que les géomètres ont déjà réclamée.

Il faudra surtout faire de la 3D un outil de gestion de l'urbanisme.

Simuler les constructions en prévoyant leurs impacts ; Ajuster les projets pour tenir compte des nuisances révélées par l'informatique ; Anticiper les problèmes sont autant d'actions que l'urbanisme tri-dimensionnel peut permettre.

Dans ce contexte, l'acceptation des nouveaux projets par les administrés sera facilitée, car la peur de l'inconnue est le plus grand frein au progrès. La vision de maquettes 3D dynamiques sera un merveilleux outil de travail sur les consciences, en permettant d'intégrer les projets architecturaux dans leur environnement.

Si ces explications vous paraissent trop théoriques, quatre exemples vous permettront d'imaginer une petite partie du potentiel de la 3D dans le domaine de l'urbanisme :

- 1^{er} exemple : la logistique du dernier kilomètre est un véritable problème dans les communes aux voies de circulation les plus encombrées. Les drones sont susceptibles d'apporter une solution à cette difficulté en déposant par exemple les colis sur les toits d'immeuble. Mais comment prévoir des tunnels de circulation pour drones sans avoir quadrillé la ville en 3 dimensions ?
- 2^e exemple : Une commune voulant privilégier l'agriculture urbaine ou l'énergie renouvelable sur les toits de ses immeubles pourrait créer un zonage agricole ou énergétique du dernier niveau, différent de celui des niveaux inférieurs, permettant ainsi d'éviter la concurrence d'autres destinations économiquement plus favorables. Ce zonage par niveau pourrait se dupliquer à la

verticale au même titre qu'il existe aujourd'hui à l'horizontal, multipliant les combinaisons possibles d'aménagement urbain.

- 3^e exemple : dans toutes les villes où l'espace manque, la tentation des constructions en sous-sol se développe... Que ce soit dans les stations de montagne huppées où le terrain devient un véritable gruyère laissé aux parkings, saunas, voire patinoires... ou que ce soit dans le développement des souplex dans les grandes métropoles. Pour autant, les règles d'implantation des constructions souterraines sont inadaptées à ces nouveaux modes d'occupation de l'espace et le resteront probablement tant que l'urbanisme ne franchira pas le seuil de la 3D.
- 4^e exemple : Ne pensez-vous pas que certains drames de type FUKUSHIMA pourraient être évités si, préalablement à l'implantation des bâtiments, et dans un urbanisme de maquette, les pouvoirs publics pouvaient analyser les impacts virtuels de risques naturels et technologiques en faisant varier leur puissance aux confins de l'imagination des scientifiques ?

Si l'urbanisme français a plus grands yeux que grand ventre, il ne faut surtout pas toucher à ses yeux... Il faut agrandir son ventre... Permettons-lui de changer de dimension.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Considérant :

- que l'article L. 101-1 du Code de l'urbanisme assigne aux collectivités publiques la mission de décider de l'utilisation de l'espace du territoire français, patrimoine commun de la nation ;
- que les instruments mis à la disposition des collectivités locales, tels que le cadastre, sont actuellement de nature planimétrique et non altimétrique ;
- que la 3^e dimension envahit peu à peu les secteurs de l'immobilier et du droit, à l'image des volumes ou des permis de construire numériques ;
- que l'adaptation des outils urbanistiques à la 3D est de nature à faciliter les nouveaux modes d'occupation de l'espace liés à l'aménagement de la ville de demain.

LE 114^e Congrès des notaires propose :

- que l'État mette en place un cadastre en trois dimensions (3D) ;
- et que les collectivités locales soient incitées à rédiger leurs documents d'urbanisme en trois dimensions (3D).

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

La parole est à la salle (SILENCE)...qui est moins passionnée que par les servitudes légales.

Frédéric Maurer, notaire à Rouen

Le thème que vous proposez, la question est très importante puisqu'elle est déjà d'actualité. Je suis notaire à Rouen et je travaille pour un bailleur social, qui lui ne travaille plus avec des architectes si cela n'est pas fait en 3D. Donc c'est une réalité que j'ai pu voir et je souscris complètement à votre vœu puisque c'est une question de temps, dans 1 an, dans 2 ans ou dans 3 ans, mais on y arrive à grands pas. Donc je suis pour cette proposition.

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Merci Monsieur. Alors j'évoquais effectivement que nous sommes en pleine actualité avec cette Loi ELAN qui est débattue au parlement. Cette loi ELAN, elle prévoit notamment l'insertion dans le Code de l'urbanisme d'un article qui oblige les communes, selon un seuil fixé de population, et au plus tard au 1^{er} janvier 2022, à mettre en place une télé procédure spécifique destinée à recevoir et à faciliter l'instruction dématérialisée des demandes d'autorisation d'urbanisme. On est effectivement dans ce mouvement, les collectivités vont accompagner cette nécessité, et bien, de réfléchir à l'aménagement du territoire en trois dimensions. On parle d'un territoire à multiples usages, il faut que son usage puisse évoluer facilement, avec des représentations et des règles qui vont dans ce sens.

Laurent Dejoie, notaire à Vertou

Au moment où j'ai demandé la parole, vous étiez en peine d'orateur, c'est pour cela que je me suis précipité pour vous aider mais je la garde quand même. Juste pour vous dire que vous avez tout à fait raison de présenter cette proposition, que déjà dans certaines collectivités on voit des plans en 3D dans les présentations publiques, même dans certains documents, et que les sources, en matière d'aménagement urbain seront infinies, avec ce multi dimensionnement. Se posera quand même le problème financier, mais je suis prêt à parier que les collectivités locales, à qui l'État reproche souvent de dépenser trop d'argent, en trouveront avant que l'État lui-même ne fasse un véritable cadastre en trois dimensions.

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Alors, c'est vrai que Monsieur Baroin aurait pu d'ailleurs répondre à cette question car quand je lui ai posé la question de la division dans les lotissements, il a parlé de moyens financiers, donc cette réponse peut être appropriée à cette question. Il a bien insisté sur le fait que les collectivités investissent, dépensent l'argent du contribuable pour de l'investissement. Typiquement, la mise en place d'un cadastre en 3D est un investissement pour la collectivité. Elle permet une instruction beaucoup plus rapide des permis, elle permet d'éviter de nombreux contentieux, et en ce sens la dépense comme bien souvent devient finalement plus tard une recette.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Elle lui permettra aussi de régulariser son trafic, elle lui permettra de vérifier que la pollution soit moindre. La pollution, y compris sonore, si je mets un bâtiment en 3D et que je vois d'où vient le bruit, est-ce qu'il est arrêté par mon bâtiment ou pas ? Toutes ces choses que nous n'avons pas évoquées dans les exemples que nous avons pris, sont tout à fait représentatives de la suite de ce début. Vous avez compris que nous avons travaillé sur demain la ville, nous avons beaucoup parlé d'aujourd'hui la ville et il nous paraissait évident qu'il fallait terminer sur quelque chose de plus prospectif, mais c'est quelque chose qui aura des retombées à mon sens, parce que je n'ai aucun doute sur le fait que cela passera dans un an, deux ans, peut-être plus, peut-être plus parce que les choses ne se font pas aussi vite que l'on veut. Aujourd'hui on attache le droit de construire au sol. Quand on aura créé nos cubes, le droit de construire sera peut-être rattaché au volume et les choses évolueront encore. Nous n'en sommes qu'aux prémices, mais, pour commencer il nous semble bien d'avoir un point de départ.

Kévin Dorme, notaire à Aubenas

Tout d'abord je vous remercie, et puis c'est vrai que sur la dernière partie de votre intervention, vous nous indiquez effectivement, que là on est vraiment dans demain, la ville. Alors effectivement moi je suis assez jeune et je vous remercie parce que à mon sens votre proposition, et bien tout à l'heure on avait le professeur émérite François Magnin, le professeur Leveneux, on a eu un débat effectivement sur cette servitude, là aujourd'hui je ne pense pas être le seul à dire qu'il n'y a pas de débat. Là clairement, vous êtes sur l'avenir et je vous remercie pour votre proposition que je soutiens. Merci.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Merci beaucoup.

Michèle Raunet, notaire à Paris

Juste pour vous dire que j'adore ce type de proposition. C'est génial, bravo, c'est innovant, c'est moderne. Les notaires dans les années 60 ont été innovants et modernes parce qu'il ne faut pas l'oublier ce sont les notaires qui ont créés les volumes immobiliers et donc qui ont permis le développement de la ville des années 1960 - 1970. On aime, on n'aime pas mais en tout cas cela a contribué à faire un certain nombre d'opérations. Et ce que vous proposez est important parce que cela va permettre si l'État va dans ce sens, d'établir des PLU différents. En réglementant de manière différente les espaces, et donc cela c'est extrêmement important. Et je pense aussi, et donc cela c'est un peu en souvenir du Congrès de 2008 sur la participation du public, que c'est un formidable outil de démocratie participative. Parce que quand les administrés, quand les riverains auront une conscience plus réelle de ce qui se fait à côté de chez eux, peut-être qu'ils seront un peu moins enclins à le contester. Donc merci beaucoup pour des propositions de ce type.

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Merci. Et bien écoutez, peut-être que nous avons tenu le délai en votant maintenant. A vos boîtiers.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 92 % des votants

Contre la proposition : 8 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

CHRISTOPHE SARDOT, PRÉSIDENT

Merci, merci. Nous avons encore des choses à dire. On a trois minutes d'avance sur le temps qu'on avait prévu, donc je vais les utiliser pour des remerciements que nous allons faire ensemble. A Emmanuel Clerget notre président, qui en nous offrant « demain la ville » nous a sans doute donné le plus beau sujet de tous les temps d'un Congrès des notaires. A Antoine Bouquemont, qui nous a laissé libres de la forme de nos écrits et de notre scénographie, je ne suis pas certain du tout, loin s'en faut, que tout le monde aurait accepté que l'on fasse des fables et autres choses qui nous semblaient intéressantes. A nos Valérie respectives et à nos proches pour leurs sacrifices, on en a conscience. Et je voulais à titre personnel dire à Antoine l'immense plaisir que j'avais eu à travailler avec quelqu'un qui n'a pas seulement le physique du gendre idéal, mais est le binôme idéal.

ANTOINE TEITGEN, RAPPORTEUR

Alors permettez-moi un droit de réponse. Je voulais remercier et j'associais mes remerciements bien sûrs à ceux de Christophe, comme Christophe s'associe aux miens pour remercier également Hubert (NDLR Bosse-Platière) qui a pénétré la ville avec l'agriculture urbaine et les réflexions ont été tout à fait fructueuses. D'une façon plus pudique, je dirai à ma façon à Christophe tout le bien que je pense de lui, ainsi qu'à mes proches. Voilà, merci.



DEMAIN LE FINANCEMENT

MERCREDI 30 MAI 2018



Christophe Le Guyader,
notaire à Lagny-sur-Marne

Marie-Lore Treffot,
notaire à Avrillé

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT DE LA 4^e COMMISSION, NOTAIRE À LAGNY-SUR-MARNE

Mesdames, Messieurs, mes chers confrères, chers amis,

Nous le constatons depuis lundi, le territoire de Demain dépend du comportement de chacun, qu'il agisse à titre professionnel ou à titre privé.

Il s'agit par exemple :

- de l'agriculteur qui abandonne ses anciennes pratiques culturelles pour produire bio et qui participe ainsi à la transition agroécologique ;
- du propriétaire qui vend sa petite parcelle de bois à un exploitant forestier, contribuant en cela à l'amélioration de la gestion forestière ;
- du particulier qui isole son logement ou qui équipe sa maison de panneaux photovoltaïques, devenant alors un acteur de la transition énergétique,
- des copropriétaires qui vendent à un promoteur le droit de surélévation de leur immeuble favorisant ainsi la densification des villes et la lutte contre l'artificialisation des sols.

Ces comportements individuels façonnent le territoire dans son ensemble.

Autrefois limitée à quelques individus, la prise de conscience écologique s'est aujourd'hui généralisée.

La protection de la nature est devenue une norme sociale qui s'infiltré petit à petit dans la vie quotidienne. Toutefois, cette prise de conscience reste encore insuffisante pour modifier en profondeur les comportements. En effet, faire le choix de solutions plus vertueuses oblige souvent à un effort financier plus important que la poursuite des pratiques passées.

Il est donc utopique de croire qu'il suffit d'informer ou de sensibiliser, alors que le soutien financier est nécessaire au changement des comportements. Les politiques incitatives et fiscales sont déterminantes à ce titre, et plus particulièrement les aides directes ou indirectes.

Mais le coût financier n'est pas toujours l'obstacle à la prise de décision. Parfois, il résulte simplement d'un manque d'intérêt. La fiscalité constitue alors un véritable levier. Elle encourage en effet à adopter un comportement déterminé, grâce à un avantage fiscal ou, au contraire, à une forte taxation. Au fil du temps et au gré des gouvernements successifs, de nombreux dispositifs ont été instaurés pour construire le territoire de demain.

Certains sont opportuns et efficaces. Il convient de s'en réjouir. Mais d'autres sont perfectibles, inefficaces, voire contre-productifs. Nos propositions ont pour objectif d'améliorer ou de modifier certains de ces dispositifs.

L'agriculture française est en pleine crise : instabilité des cours, aléas climatiques et sanitaires, urbanisation galopante des surfaces agricoles... Face à ces difficultés, il est primordial de soutenir le monde agricole. En effet, l'avenir des territoires ruraux est intimement lié à cette activité.

Il est donc indispensable de permettre aux agriculteurs de pérenniser leurs exploitations. En outre, l'agriculture joue désormais un rôle prépondérant dans la transition écologique. Elle doit produire des aliments de qualité que les consommateurs, soucieux de leur santé, attendent aujourd'hui. Elle doit également participer à la protection de ses sols et de la biodiversité, en adoptant des pratiques respectueuses de l'environnement.

Vous le constatez, soutenir la mutation du monde agricole est de l'intérêt de tous. C'est pourquoi, trois de nos propositions concernent l'agriculture ou plutôt l'agriculteur en tant que chef d'entreprise.

Elles ont pour objectifs :

- de promouvoir de véritables entreprises agricoles, mieux armées économiquement, valorisables et transmissibles,
- de favoriser les pratiques culturelles vertueuses,
- et de protéger les terres agricoles, en luttant contre l'artificialisation des sols.

Nous vous proposons d'abord de clarifier et d'aménager la fiscalité des pas-de-porte en agriculture, afin d'encourager bailleurs et preneurs à conclure des baux ruraux cessibles hors du cadre familial. Cette proposition comprend également une incitation forte à la conclusion de baux ruraux vertueux pour l'environnement.

Une fois installé, la vie de l'agriculteur est rarement un long fleuve tranquille. Années après années, son métier se modernise et les normes sanitaires se renforcent. L'agriculteur doit investir sans cesse pour maintenir la compétitivité et la viabilité de son exploitation. En outre, les aléas climatiques sont de plus en plus fréquents et l'agriculteur risque plus qu'avant d'y être confronté. La fiscalité actuelle ne permet pas de satisfaire les besoins en trésorerie de l'agriculteur. Nous voulons donc créer une réserve financière spécifique, de nature à pérenniser l'entreprise agricole.

Enfin, comme tout parent, l'agriculteur souhaite transmettre à ses enfants ce qu'il a construit. Certains enfants choisissent de reprendre l'activité de leur parent, d'autres ont des désirs différents. L'introduction de la loi Dutreil dans notre droit a permis de réduire fortement le coût fiscal des transmissions familiales d'entreprises. Cet excellent dispositif a néanmoins bouleversé le schéma traditionnel de transmission en agriculture, en incitant les agriculteurs à regrouper dans la même structure sociétaire les terres et les outils d'exploitation. Notre proposition consiste à aligner les exonérations des dispositifs fiscaux applicables en matière agricole. De la sorte, l'agriculteur pourra organiser sa succession de la manière la plus adaptée à sa cellule familiale pour assurer la pérennité de l'exploitation. Nous vous proposerons également de favoriser plus fortement les transmissions à titre gratuit couplées à un portage foncier vertueux.

Ces propositions, propres à l'agriculture, sont respectivement notre première, troisième et cinquième proposition.

Notre deuxième proposition porte sur la transition énergétique et plus particulièrement sur la rénovation des logements.

La baisse de la consommation d'énergie est un enjeu majeur pour notre territoire. Malgré les objectifs ambitieux et les aides existantes, la rénovation efficace des logements anciens est très insuffisante. Nous vous proposerons donc d'instaurer une aide financière pour une rénovation énergétique efficace. Elle sera particulièrement incitative puisque limitée temporairement aux deux années suivant l'acquisition du logement.

Enfin, la protection de la biodiversité est vitale à notre survie.

En 2016, le législateur a créé un nouvel outil juridique : l'obligation réelle environnementale. Cet acte authentique permet aux propriétaires qui le souhaitent de grever leur terrain d'une charge environnementale. Il contribue ainsi à la préservation de l'environnement. Il est donc indispensable de promouvoir ce nouveau contrat. Notre quatrième proposition consiste à instaurer un régime fiscal de faveur de nature à développer cet outil.

En tant que contribuable, on peut s'interroger sur le fait que ces propositions ne concernent finalement que quelques catégories de personne. Pourtant, il ne faut pas y voir la création de régime de faveur au profit de quelques privilégiés, mais un soutien collectif à l'inévitable transition écologique qui profitera à tous.

Crédit d'impôt, Pacte Dutreil, Réserve, obligation réelle environnementale...

D'apparences très techniques, nos propositions ont également une portée sociologique essentielle, au cœur de laquelle se trouve le notariat.

Je vous remercie pour votre attention.

1^{re} PROPOSITION CLARIFICATION ET AMENAGEMENT DE LA FISCALITÉ DES PAS-DE-PORTE EN AGRICULTURE
--

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

Vous le savez, le bail rural est incessible et ce même avec l'accord du bailleur.

Toutefois, des dérogations existent. Sous certaines conditions, les cessions intrafamiliales sont possibles, de même que les apports et la mise à disposition du bail au profit d'une société agricole.

Mais dans tous ces cas, la valorisation patrimoniale du bail rural est refusée, laquelle est d'ailleurs pénalement sanctionnée d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30 000 €.

Or, la reprise de l'exploitation hors cadre familial est de plus en plus fréquente. L'évolution de l'exploitation familiale vers l'entreprise agricole est aujourd'hui nécessaire à l'agriculture de Demain.

Le législateur l'a compris. En 2006, il crée le bail cessible hors cadre familial. Ce bail rural obéit à un régime spécifique. Il est consenti pour une durée minimum de dix-huit ans, renouvelable tacitement pour une période de neuf ans.

Il est cessible sauf opposition légitime du bailleur.

Le loyer peut être majoré jusqu'à 50 % des maxima des baux à long terme.

La cessibilité du bail lui donne une valeur patrimoniale et justifie le versement d'un pas-de-porte. D'ailleurs, en 2010, le législateur a levé pour le bail cessible, l'interdiction d'en verser un.

Il ne peut s'agir que d'un premier pas. Lundi dernier, Rachel et Guillaume vous ont démontré l'importance de rendre cessible tous les baux ruraux. Les pas-de-porte seront alors une pratique courante.

Le versement d'un pas-de-porte au bailleur nécessite de s'interroger sur la fiscalité applicable.

La doctrine administrative précise d'abord que lorsque le preneur d'un bail rural verse un pas-de-porte, le propriétaire doit inclure la somme dans ses revenus fonciers l'année de son encaissement. Elle adopte ainsi la même position qu'en matière de baux commerciaux.

Etonnamment, la solution n'est pas limitée seulement au pas-de-porte du bail cessible. Elle résulte d'ailleurs d'une instruction fiscale antérieure à sa création.

Cela se justifie par le fait que le contribuable ne peut pas se prévaloir du caractère délictueux de ses revenus pour échapper à leur imposition.

En principe, les pas-de-porte sont donc imposés au titre des revenus fonciers. Pourtant, l'administration fiscale et la jurisprudence adoptent parfois une autre solution. Elles considèrent exceptionnellement que le pas-de-porte représente une indemnité compensatrice d'une dépréciation du capital du bailleur. L'indemnité échappe alors à toute imposition.

La valeur vénale d'une parcelle agricole est moins importante louée que libre. Ainsi, en pratique, lors d'une mutation, une décote est appliquée aux terres données à bail rural. L'administration fiscale ne remet pas en cause cette décote.

Mais cette réalité est insuffisante aux yeux de l'administration fiscale pour caractériser la dépréciation de l'immeuble. En effet, en matière de baux commerciaux, la qualification d'indemnité n'est retenue que dans des circonstances extrêmement particulières et souvent cumulatives, par exemple : absence de loyer à un niveau anormalement bas, durée importante du bail ou clause limitant de façon particulière le droit de propriété du bailleur.

Vous le pressentez, en matière de bail rural cessible, la tentation peut être grande de considérer systématiquement le pas-de-porte comme une contrepartie de la dépréciation de l'immeuble eu égard à l'importance des droits accordés au preneur.

Est-ce une réalité ? Assurément, ... NON

En effet, sauf stipulations particulières, le bailleur n'est pas dans une situation où il perdrait toute maîtrise de son bien :

- d'abord, la durée du bail de 18 ans n'est pas exceptionnellement longue et, à la lecture des dispositions légales, il n'est pas certain que le bail se renouvelle automatiquement au-delà de la première période de renouvellement de 9 ans ;
- de plus, le preneur ne dispose pas d'un droit au renouvellement entièrement acquis puisque le bailleur peut mettre fin au bail sans motif, même s'il doit régler dans ce cas une indemnité ;
- ensuite, le bailleur peut imposer un loyer majoré de 50 % par rapport au maximum de l'arrêté préfectoral relatif au fermage ;
- enfin, le bailleur dispose d'une faculté de s'opposer à la cession du bail par le preneur sous réserve d'un motif légitime.

En principe, le pas-de-porte versé au bailleur lors de la conclusion d'un bail cessible est donc un supplément de loyer taxable au titre des revenus fonciers.

L'imposition est alors pratiquée en une seule fois, l'année de perception.

L'administration fiscale assimile la somme reçue par le bailleur à un revenu exceptionnel. Le contribuable profite donc du système du quotient prévu par le Code général des impôts. Ce dispositif est de nature à atténuer la progressivité de l'impôt.

Malgré ce dispositif de lissage, le bailleur prend néanmoins le risque de voir imposer l'ensemble de ses revenus de l'année à une tranche supérieure à celle dont il relevait les années précédentes.

Cette imposition en une seule fois lors de l'encaissement n'est pas opportune. Elle ne favorise pas le développement du bail rural cessible. Nous proposons donc que le bailleur ait la faculté d'étaler sur la durée du bail initialement conclu, l'imposition du pas-de-porte.

Mais ne nous arrêtons pas là.

Nous venons de le voir, le pas-de-porte est un supplément de loyer SAUF dépréciation du bien donné en location.

Les critères retenus par l'administration fiscale pour reconnaître le caractère indemnitaire du pas-de-porte relève de sa seule appréciation.

Cette incertitude conduit à un risque de redressement fiscal.

Nous proposons donc de définir les conditions caractérisant une dépréciation du bien.

Ces conditions seraient :

- une durée minimale du bail de trente ans ;
- des clauses environnementales,
- et la renonciation par le bailleur de son droit de résiliation du bail pour cause d'urbanisme.

Le pas-de-porte versé lors de la conclusion d'un bail cessible répondant à l'ensemble de ces conditions serait ainsi exempté de toute imposition.

Cette solution s'appliquerait bien entendu à tous les pas-de-porte, si la cessibilité des baux ruraux était généralisée ainsi que vous l'ont proposé Rachel et Guillaume, Lundi.

MARIE-LORE TREFFOT, RAPPORTEUR DE LA 4^e COMMISSION, NOTAIRE À AVRILLÉ

Considérant :

- que le bail rural cessible hors du cadre familial favorise le développement de l'entreprise agricole ;
- que le pas-de-porte versé lors de la conclusion d'un tel bail constitue en principe un supplément de loyer ;
- que l'imposition du pas-de-porte en totalité l'année de son encaissement est un frein au développement du bail rural cessible ;
- qu'il est nécessaire de définir les conditions du bail permettant de qualifier le pas-de-porte d'indemnité de dépréciation non imposable.

Le 114^e Congrès des notaires de France propose :

- que le pas-de-porte versé lors de la conclusion d'un bail rural cessible hors du cadre familial soit imposable, au choix du bailleur :
 - soit en totalité, l'année de son encaissement,
 - soit annuellement, par fractions égales, pendant toute la durée du bail initial ;
- que ce pas-de-porte soit systématiquement qualifié d'indemnité de dépréciation, par conséquent non imposable, lorsque le bail cessible contient les conditions cumulatives suivantes :
 - une durée minimale de trente ans,
 - des clauses environnementales,
 - et l'impossibilité pour le bailleur de se prévaloir de la faculté de résiliation pour cause d'urbanisme, prévue par l'article L. 411-32 du Code rural et de la pêche maritime.

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

La parole est à la salle.

Jean-Pierre Barnier, notaire à Bellême

Votre vœu est fiscal, vous essayez de faire revivre le bail cessible hors cadre familial, qui pour des raisons que vous connaissez parfaitement, n'a pas pris du tout. J'aimerais savoir dans la salle, le nombre de confrères qui ont fait ce genre de bail. Ceci étant, je m'interroge, pourquoi vous limitez votre vœu au pas-de-porte versé lors de la conclusion du bail ? Cela veut dire que dans votre esprit vous n'envisagez pas le versement d'un pas-de-porte au

bailleur lors justement de la cession du bail ? Est-ce que c'est volontairement que vous avez limité votre vœu à la conclusion du bail du versement du pas-de-porte et non pas conclusion, ou la cession ?

MARIE-LORE TREFFOT, RAPPORTEUR

Lors de la 1^{re} commission lundi, Rachel et Guillaume vous ont proposé d'étendre la cessibilité à tous les baux ruraux, donc pour l'instant nous sommes avec le droit positif mais si cette position pouvait être adoptée, il y aurait une généralisation nécessaire des pas-de-porte versés par le preneur lors de la conclusion d'un bail rural au profit du bailleur. Donc, voilà pour la réponse à votre première question. Concernant votre deuxième question, nous nous sommes cantonnés à la fiscalité du pas-de-porte versé par le preneur au bailleur lors de la conclusion du bail et n'avons pas envisagé, puisqu'elle ne pose pas, pour nous de difficultés la fiscalité du pas-de-porte versé par le preneur entrant au preneur sortant lors de la cession du bail par le preneur.

Jean-Christophe HOCHE, notaire à Juliéas

Je suis désolé de commencer par être désagréable. Je pense que le pas-de-porte ne constitue pas un supplément de loyer mais une dépréciation de capital. Comment parler d'un supplément de loyer, alors qu'en matière rurale, le loyer, le fermage est encadré par des minima et par des maxima. Comment voulez-vous me parler d'un supplément de loyer anormal ? La dépréciation. En matière d'attribution préférentielle, l'existence d'un bail est une dépréciation. En matière fiscale, veut l'ISF nous parler d'une dépréciation. Le gouvernement également dans son barème sur les valeurs vénales des terres, nous parle d'une dépréciation. Mais comment voulez-vous que l'on ne parle pas d'une dépréciation, qu'on parle d'un supplément de loyer ? Oui le civil tient le fiscal. Je pense qu'il y a dépréciation. Je pense qu'il n'y a pas supplément de loyer. Je pense qu'il n'y a pas d'imposition du tout.

MARIE-LORE TREFFOT, RAPPORTEUR

Merci beaucoup pour votre question qui est bien évidemment très pertinente et qui a conduit à une longue réflexion lors de la rédaction de cette proposition. Nous avons fait une lecture très attentive de la jurisprudence du Conseil d'Etat rendue en matière de baux commerciaux, puisque c'est cette jurisprudence qui s'applique aujourd'hui en matière de baux ruraux. La position du Conseil d'Etat au départ était très claire. Elle considérait que le pas-de-porte était nécessairement un supplément de loyer et était fiscalisé en tant que revenu foncier. Et puis, effectivement en 1978, par un arrêt de principe du 24 février, le Conseil d'Etat est venu nuancer sa position. Par principe, c'est donc un supplément de loyer imposé en tant que revenu foncier et par exception cela peut être une indemnité, par conséquent elle ne serait pas taxable.

Mais cela suppose la réunion de deux conditions :

- Premièrement, le loyer ne doit pas être anormalement bas.
- Deuxièmement, le pas-de-porte doit être la contrepartie d'une dépréciation du patrimoine du bailleur.

Autrement dit, dès lors que ces conditions sont réunies, le pas-de-porte présenterait un caractère indemnitaire et ne serait pas soumis à fiscalité. Si nous transposons maintenant cette jurisprudence du Conseil d'Etat, rendue en matière de bail commercial au bail rural cessible qu'en est-il ? D'une part, il ne fait aucun doute que le montant du fermage ne va pas être anormalement bas puisque justement, en principe les baux ruraux cessibles sont utilisés pour aller au-delà des montants des arrêtés préfectoraux, avec un bail à long terme qui va déjà être majoré et un bail rural cessible qui va pouvoir bénéficier d'une majoration de 50 %. Alors, effectivement on va être au-delà des plafonds des arrêtés préfectoraux et au-delà de l'article L. 411-12 du Code rural, mais il ne nous semble pas même si civilement on va considérer que ces sommes versées au titre de pas-de-porte sont une indemnité, qu'il soit envisageable de les considérer sur un plan fiscal comme étant une indemnité.

Pour nous, le civil ne va pas imposer que le fiscal ait la même position. D'autre part, sur la dépréciation de l'immeuble, effectivement il y a une différence de taille entre les baux commerciaux et les baux ruraux, c'est ce que Christophe expliquait quand il vous a lu la proposition. En matière commerciale, il n'est pas évident que lorsque le preneur s'enrichit de la propriété commerciale, indirectement le bailleur lui, s'appauvrisse. Certains immeubles en matière commerciale valent plus lorsqu'ils sont loués que lorsqu'ils sont libres. Ce n'est pas la même chose en matière rurale puisque en matière rurale, lorsque nous avons des immeubles qui vont être loués, ils vont avoir une décote, une décote qui est entre 20 et 30 %. Il suffit d'ailleurs de regarder les valeurs des terres nues et les valeurs des terres louées, qui nous sont données notamment par la SAFER pour le constater. Décote qui par ailleurs, est retenue par l'administration fiscale elle-même, laquelle admet que l'on fasse des décotes lorsqu'on fait nos mutations à titre gratuit : donation et succession. Cependant, cet argument de perte de valeur de l'immeuble et donc de dépréciation qui irait dans le sens du fait que le pas-de-porte soit une indemnité, nous semble assez difficile d'être soutenu à la lecture de la doctrine administrative. Et pour s'en convaincre, il suffit de regarder la jurisprudence qui a eue lieu avant même la création du bail cessible hors cadre familial puisque

les pas-de-porte vous le savez, étaient déjà utilisés. Les pas-de-porte à cette époque-là n'étaient pas la contrepartie du droit de cessibilité accordée au preneur mais la contrepartie du droit pour le locataire d'accéder à la terre. Ils étaient utilisés dans des régions notamment en Nord-Pas-Calais aujourd'hui les Hauts-de-France, des régions de forte tension foncière agricole, avec des terres dans les pays limitrophes qui valent plus chères qu'en France et la jurisprudence, à cette époque sur le pas-de-porte a toujours considéré que c'était un supplément de loyer. Il suffit d'ailleurs de lire le BOFIP pour comprendre très clairement que c'est la position de l'administration fiscale. Alors ce qu'on peut regretter aujourd'hui, c'est que finalement nous n'ayons qu'une position de l'administration fiscale, une position éventuellement qui va venir du juge de l'impôt, et ce que nous souhaitons justement, c'est que le législateur se positionne avant que nous ayons des difficultés. Moi personnellement je ne voudrais pas être le praticien qui va traiter d'un dossier où on va avoir des pas-de-porte qui représentent quand même aujourd'hui entre 30 % et 50 % de la valeur des terres, donc sur 100 hectares on peut avoir des sommes qui vont représenter 300 000 – 500 000 €, et je ne voudrais pas être le praticien qui va conseiller à son client de ne pas déclarer auprès de l'administration fiscale ce pas-de-porte et de subir un jour indirectement le redressement de son client, et une action en responsabilité. Donc a minima, ce qu'il faut c'est qu'il y ait une position claire du législateur.

INTERVENANT

Félicitations d'abord à l'équipe du Congrès pour avoir traité du sujet. On s'aperçoit qu'on se penche beaucoup sur l'agriculture. J'espère que nous veillerons à ce que nos agriculteurs ne soient pas les derniers des mohicans. Votre vœu ce matin fait écho à la 4^e proposition de lundi que personnellement je regrette, parce que poser un principe de cessibilité du bail rural c'est faire fi des droits des propriétaires. Néanmoins, ce matin, cette proposition est très intéressante, puisque le fiscal va initier le développement du bail cessible hors cadre familial. Et lundi, le rapporteur soulevait que le bail cessible hors cadre familial ne fonctionnait pas. Certes, l'aspect fiscal est important mais je pense que si nous reprenons les travaux parlementaires, notre législateur de 2006 qui instaurait le bail cessible hors cadre familial, a oublié la question de sortie du bail. Or, les premiers baux viendront à échéance en 2024 et le législateur de 2006, laissant au législateur de 2024 le soin de régler la question d'indemnisation. On parle dans les travaux parlementaires de valeur de l'exploitation agricole. Mais qu'est-ce que cela veut dire ? C'est de l'incertitude. L'incertitude, donnée à nous, notaires, à nos clients. Donc effectivement, le bail rural cessible hors cadre familial a des difficultés à trouver sa vitesse de croisière. Alors ceci étant, il faut être positif et aujourd'hui vous parlez du bail cessible hors cadre familial. On va lui donner ses lettres de noblesse et la fiscalité qui ira avec. Mais je pense qu'il faudrait rappeler au législateur la nécessité de terminer son travail dans cette législation. Voilà en tout cas, un regret pour la 4^e proposition de lundi, mais félicitations pour votre proposition que j'applaudirais et que je voterais. Merci.

MARIE-LORE TREFFOT, RAPPORTEUR

Merci beaucoup. Merci de votre soutien. Aujourd'hui, dans la pratique pour les cessions de fonds agricole, l'absence de bail cessible constitue une vraie difficulté et un vrai problème aussi celui de la valorisation du fonds agricole, dans la mesure où il n'y a pas de méthodologie qui a été donnée par le législateur, ils ont certaines craintes, en l'évaluant en fonction du résultat de l'entreprise, que cela pose un problème fiscal.

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

Nous allons passer au vote alors dans ce cas-là.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 86 % des votants

Contre la proposition : 14 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

2^e PROPOSITION
INSTAURATION D'UN CRÉDIT D'IMPOT POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE LORS DE L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

Quand on pense à la transition énergétique, le développement des énergies renouvelables nous vient d'abord à l'esprit. Or, la réduction de la consommation d'énergie est tout aussi indispensable. Deux chiffres permettent de mesurer les enjeux :

- Les logements représentent plus de 30 % de la consommation d'énergie en France.
- Et les ¾ de l'énergie consommée par les ménages le sont pour le chauffage et la production d'eau chaude.

Vous le constatez, consommer moins est primordial. D'ailleurs, les pouvoirs publics l'ont bien compris. La loi de 2015 pour la transition énergétique fixe pour objectif que tous les logements répondent totalement aux normes "bâtiments basse consommation" en 2050. Un « bâtiment basse consommation » correspond aux classes « A » et « B » du DPE.

Ce sont donc au minimum 500 000 logements par an qui devront être rénovés. Compte tenu des mesures adoptées jusqu'alors, cet objectif est utopique quand on sait qu'en plus, les « passoires énergétiques », c'est-à-dire les logements en F ou G du DPE représentent plus de 7 millions de logements. Il faut aller plus vite avec des mesures plus ambitieuses.

Les travaux d'amélioration énergétique portent sur cinq postes :

Le système de chauffage, les portes et les fenêtres, l'isolation des murs et des planchers bas, celle de la toiture, enfin la VMC.

Le coût des travaux dépend de plusieurs facteurs :

Situation géographique du bâtiment, complexité technique, volume des travaux. Il varie de 230 à 430 € TTC/ m² de surface habitable.

Malgré la baisse des factures d'énergie, le « retour sur investissement » est très long et souvent bien supérieur à la durée moyenne de détention de l'immeuble. La plus-value liée à ces travaux lors de la revente n'est pas systématique.

Il existe déjà de nombreuses incitations financières (projection d'un tableau récapitulatif des aides existantes). Les aides directes principalement le Crédit d'impôt pour la transition énergétique, par abréviation CITE et les Certificats d'Economie d'Energie sont le plus souvent utilisées pour une action ponctuelle par exemple pour changer sa chaudière ou isoler ses combles. L'ECO-PRET permettrait de réaliser un projet global de rénovation. Mais, il ne constitue qu'une avance de trésorerie et sa mise en œuvre complexe est un frein à son utilisation. Pourtant, la rénovation globale d'un logement est beaucoup plus efficace et moins onéreuse qu'une succession d'actions individuelles.

Le coût des travaux n'est pas le seul obstacle :

D'abord chaque rénovation est un cas particulier. Une rénovation énergétique globale réussie nécessite des compétences techniques spécifiques et le particulier a besoin d'être accompagné par un organisme ayant une vision globale.

De plus, il est contraignant d'effectuer des travaux importants dans un logement que l'on occupe. En pratique, la décision de réaliser des travaux importants de rénovation énergétique est rarement prise par le propriétaire après qu'il ait emménagé. Il est donc urgent d'instaurer une aide forte et véritablement incitative en la matière.

Nous le constatons, pour une majorité de nouveaux propriétaires, l'acquisition du bien est le moment propice à la réalisation de travaux importants. L'aide doit donc être dispensée à cette occasion.

Ensuite, il est essentiel qu'un programme de travaux adapté au logement soit établi par un organisme agréé, capable d'en estimer précisément le coût et d'en contrôler la réalisation effective. La solution est d'instaurer un crédit d'impôt au profit de l'acquéreur d'un logement, sous condition de réaliser les travaux prescrits par l'organisme agréé.

Les travaux seront réalisés obligatoirement par une entreprise « RGE reconnue garant de l'environnement ». Ce crédit d'impôt sera égal à 60 % du coût estimé des travaux, main d'œuvre incluse.

Il sera exclu du champ d'application du plafonnement global de certains avantages fiscaux.

A l'issue des travaux, le contribuable fournira à l'administration fiscale, une attestation émanant de l'organisme agréé justifiant de la réalisation des travaux prescrits.

MARIE-LORE TREFFOT, RAPPORTEUR

CONSIDÉRANT :

- que la rénovation énergétique performante des logements est indispensable à la transition énergétique ;

- que les aides et incitations financières existantes manquent d'efficacité ;
- qu'une rénovation énergétique réussie résulte d'un programme de travaux établi par un organisme compétent ;
- que l'acquisition d'un logement est un moment propice à la réalisation d'une rénovation énergétique globale.

Le 114^e Congrès des notaires de France propose :

- que, lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, le diagnostic technique prévu par l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation comporte, en lieu et place du diagnostic de performance énergétique, un programme chiffré de travaux de rénovation énergétique performante, établi par un organisme agréé, ou une attestation certifiant que le bien immobilier est labellisé BBC ;
- que l'acquisition ouvre droit à un crédit d'impôt d'un montant égal à 60 % du coût des travaux estimé par l'organisme agréé ;
- que le bénéfice de ce crédit d'impôt soit subordonné à la réalisation effective des travaux de rénovation énergétique prescrits, dans un délai de deux ans à compter de l'acquisition du bien.

La parole est à la salle.

Nicolas Duchange, notaire à Roubaix

C'est un très beau vœu mais pourquoi ne pas l'étendre au vendeur ? C'est le vendeur qui va toucher des fonds et s'il profite d'un crédit d'impôt après avoir encaissé un prix un peu majoré parce qu'il aura fait des travaux de rénovation, et bien votre vœu est complété. C'est soit le vendeur, soit l'acquéreur au niveau de la mutation.

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

La proposition qui est faite, a pour objectif de générer la décision de réaliser les travaux. Dans les rencontres faites le coût financier de la rénovation globale énergétique est effectivement un premier obstacle la réalisation des travaux, mais ce n'est pas le seul. Les deux autres obstacles relevés sont :

la nécessité d'apporter un accompagnement technique au particulier qui peut être perdu dans les actions de travaux qu'il doit réaliser pour réussir à rénover fortement son logement.

Et réussir à générer la décision de se lancer dans ces travaux de rénovation. Nous pensons que le moment de l'acquisition du bien est le moment le plus propice pour générer cette décision de réaliser la rénovation énergétique globale du logement.

François Magnin, professeur émérite des Universités

S'agissant de ce deuxième vœu que vous présentez, je salue votre volonté de favoriser la transition écologique dans le domaine de la rénovation des logements. Je m'interroge toutefois et cela dans la prolongation de la première intervention, sur les conséquences immédiates que peut avoir ce remplacement des classiques diagnostics par cette nouvelle formule de programme chiffré de travaux de rénovation énergétique performante. Même, même si vous avez eu l'adresse de prévoir la possibilité de bénéficier d'un crédit d'impôt de 60 %. Il y a dans bon nombre de villes, un nombre très important et des milliers de locaux construits pendant les années 1960-70 et qui évidemment ne correspondaient pas aux normes actuelles. Les propriétaires de ces logements ont de grandes peines à les mettre en vente, notamment en raison des programmes de défiscalisation qui ont été lancés il y a quelques années, en faveur des logements neufs répondant à la norme BBC. Est-ce que la mise en place de ce nouveau dispositif, ne va pas alourdir la situation des propriétaires de locaux anciens ? Je précise qu'une étude a démontrée, que si ces propriétaires entendaient vendre ces locaux, il ne fallait pas dépasser 1 000 € le m². pour un F4 de 80 m², cela représente 80 000 €. Parfois les propriétaires ont payé des sommes à l'origine à hauteur de ces sommes là,. J'ai le sentiment, et conséquence pratique immédiate pour le notariat, que les ventes vont se tarir, au moins dans les années qui viennent. Je pense que la proposition qui vient d'être faite serait peut-être de nature à éviter ce tarissement des ventes, Après tout pourquoi favoriser uniquement l'acquéreur ? va-t-on obliger le vendeur à peut-être faire parfois une moins-value ? Je me pose la question et vraiment je vous félicite de l'avoir mis à l'ordre du jour parce que je suis persuadé que c'est un aspect qui va se poser sur le plan national.

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

vous posez le problème de l'augmentation importante du nombre de logements dans des zones où il n'y a pas un besoin accru de constructions. Aujourd'hui les dispositifs de défiscalisation ont été recentrés sur les zones tendues. Nous pouvons considérer que dans des zones où l'offre de logement est importante par rapport à la demande, l'acquéreur va plutôt s'orienter vers un logement énergétiquement plus performant parce que neuf que vers une passoire thermique. C'est une situation de fait. Ce crédit d'impôt au profit de l'acquéreur va peut-être l'inciter à s'orienter sur ces logements énergivores parce qu'il pourra profiter d'un crédit d'impôt important sous réserve bien sûr, dans le cadre de l'intérêt général, qu'il réalise des travaux de rénovation énergétique importants. Nous pensons donc que cette proposition est de nature à favoriser la vente des biens dont vous parlez.

Alexandre Thurel, notaire à Lyon

Je suis très favorable sur le principe de votre vœu, et sur cette aide et ce crédit d'impôt. J'ai deux remarques. La première remarque, hier Antoine Teitgen et Christophe Sardot ont rappelé que la transition énergétique était un enjeu d'utilité publique. Pourquoi se limiter uniquement à la vente ? Pourquoi moi, propriétaire depuis 20 ans qui économise sou par sou tous les jours pour améliorer mon bien, je ne pourrais pas bénéficier de ce crédit d'impôt ? Deuxièmement, pourquoi insérer ce crédit d'impôt dans l'acte de vente en tant que tel puisque, si je lis votre proposition nous aurons un nouveau diagnostic qui remplacera le DPE, et nous allons nous retrouver avec un acte dans lequel nous aurons le chiffrage du coût des travaux concernés. Pourquoi ne pas offrir le bénéfice de ce crédit d'impôt au propriétaire ancien ?

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

Pourquoi prévoir ce crédit d'impôt uniquement dans la continuité de l'acquisition du logement ? Pour une raison d'incitation toujours. Les dispositifs qui ont été mis en place jusqu'à présent le sont de manière pérenne. Et finalement, dire à un acquéreur « vous allez pouvoir bénéficier d'un crédit d'impôt plus fort que les aides auxquelles vous auriez pu prétendre si vous en aviez été propriétaire », en lui donnant le programme des travaux qu'il doit réaliser pour obtenir une rénovation énergétique importante, doit l'inciter fortement à réaliser l'ensemble de ce programme de travaux. L'idée est de parvenir à « lancer la machine ». Aujourd'hui c'est un marché qu'il faut développer. L'augmentation du nombre de rénovations globales devrait permettre à des entreprises de se spécialiser, Aujourd'hui, quand vous souhaitez réaliser une rénovation globale, vous êtes obligés de vous adresser à plusieurs corps de métiers : chauffagiste pour votre chauffage, l'expert des façades pour l'isolation extérieure, le menuisier pour vos fenêtres. Il est nécessaire de créer un réflexe de la rénovation énergétique globale. L'idée de cette proposition n'est de parvenir à « lancer la machine de la rénovation énergétique globale » Ensuite vous avez parlé si je ne me trompe pas, du diagnostic du DPE,

ANTOINE BOUQUEMONT, RAPPORTEUR GÉNÉRAL

Notre proposition vise précisément à chiffrer le coût de la rénovation énergétique globale d'un logement.

Alexandre Thurel, notaire à Lyon

Oui, je ne suis pas sûr que ce soit l'acte de vente qui soit le meilleur endroit.

ANTOINE BOUQUEMONT, RAPPORTEUR GÉNÉRAL

Il s'agit d'un diagnostic destiné à se substituer au DPE. Le crédit d'impôt n'apparaîtra pas dans l'acte de vente. Nous supprimons ainsi le DPE et nous le remplaçons par un document contenant un chiffrage global des travaux permettant d'atteindre la norme BBC.

INTERVENANT : ne s'est pas présenté

Est-ce que réserver le crédit d'impôt au moment de la vente n'est-il pas paradoxal, notamment eu égard à la rénovation globale des copropriétés ? Cela me paraît paradoxal, parce que si on limite le dispositif à la vente, cela ne répond pas aux besoins de rénovation globale, qui souvent, concernent l'ensemble de la copropriété et de l'immeuble.

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

Concernant la rénovation énergétique des copropriétés, il y a vraiment beaucoup d'obstacles. Outre l'aspect financier, la rénovation énergétique se heurte à beaucoup d'obstacles juridiques, et notamment le processus décisionnaire des travaux, qui résulte d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires pour les travaux concernant les parties communes. Nous n'avons malheureusement pas trouvé de propositions pour favoriser la rénovation énergétique globale des immeubles en copropriétés. Notre proposition bénéficierait néanmoins

pour partie, à un acquéreur d'appartement . Il existe des actions résultant de la simple décision du propriétaire, même en copropriété, Il s'agit du système de chauffage s'il est individuel, de l'isolation par l'intérieur, et éventuellement i le changement des fenêtres, à partir du moment où ces dernières sont qualifiées de partie privative dans le règlement de copropriété. Nous pensons que pour la copropriété, la proposition serait moins performante que pour les maisons individuelles, effectivement mais elle aurait encore tout à fait son intérêt.

Philippe Glaudet, notaire à Angoulême

Votre vœu est super, on va le voter bien sûr il n'y a pas de problème. Ceci étant, l'idée du diagnostic est une excellente idée et la rénovation énergétique est un enjeu sociétal extrêmement important. Les deux intervenants précédents sont intervenus dans le même sens, pour mesurer l'intérêt de l' idée du diagnostic, et l'intérêt de ne pas le valoriser au vendeur. J'ai bien compris que cela éviterait aussi les aléas fiscaux récurrents, parce qu'à la fois on nous dit qu'il faut rénover énergétiquement, et chaque loi de finances modifie de telle ou telle façon, des fois à la baisse d'ailleurs curieusement, alors qu'il y a un défi sociétal à ce titre. L'idée du diagnostic remplaçant le DPE dont on connaît les limites est une superbe idée, pourquoi ne pas l'utiliser pour mettre en place un système fiscal, pour une fois pérenne, qui permettrait de lancer le chantier de la rénovation énergétique, en dehors même des ventes. Alors d'abord les ventes, cela fluidifierait le marché en amont, et également cela permettrait d'engager la France dans un véritable bon en avant sur la notion énergétique sans que cela soit limité à la vente. Donc super, mais on aurait peut-être pu aller un peu plus loin et a priori je pense que je ne suis pas le seul à le penser dans la salle.

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

Nous ne pensons pas que décorrélérer cette proposition de l'acte d'acquisition soit opportun. Si on laisse à un propriétaire la décision lui-même d'initier le point de départ du bénéfice de ce crédit d'impôt par une demande de réalisation de ce programme de plan de travaux par l'organisme agréé, il est très probable qu'en réalité, peu de propriétaires se lancent dans la démarche. Quand vous dites à quelqu'un « voilà, vous avez le plan de travaux, vous avez deux ans pour le réaliser, et si vous le faites, vous avez une aide financière qui est plus forte que ce que vous pourriez avoir, ou ce que vous auriez pu avoir avant, ou ce que vous pourriez avoir plus tard », je vous assure que c'est de nature, à favoriser la réalisation des travaux.

Sandra Massip, notaire à Pau

Mes questions sont plutôt pratiques. votre proposition va multiplier le nombre des tiers à contacter puisqu'on aura le diagnostiqueur classique pour les diagnostics habituels, et un nouveau diagnostiqueur pour ce contrôle global. Concernant les délais, nous avons déjà des rallongements pour les biens en copropriété : pré-états datés etc. Quels seront les délais d'obtention de ce diagnostic global qui devra chiffrer une rénovation complète ? Cela veut dire qu'il faudra des devis, qu'il faudra contacter d'autres professionnels, donc cela va rallonger peut-être fortement les délais pour fixer les compromis de vente, ce que les clients n'accepteront peut-être pas facilement. Concernant le chiffrage, si jamais il y a, un surcoût, qui survient ou autres, certes le crédit d'impôt serait plus important, mais le coût des travaux serait aussi plus important, est-ce qu'on ne pourrait pas être inquiet ou recherché sur le coût supérieur ?

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

Concernant les délais, nous n'avons pas déterminé qui serait l'organisme habilité à élaborer le programme de travaux. Ce sera nécessairement un organisme spécialisé en cela, qui n'aura pas besoin de se faire produire des devis de différentes entreprises Cet organisme spécialisé saura donner un coût estimatif des travaux qu'il prescrit. Aujourd'hui dans les ventes immobilières, nous avons déjà de nombreux diagnostics comme vous l'avez rappelé. Ils sont établis par des diagnostiqueurs « classiques », par les SPANC en matière d'assainissement non collectif, etc. Tout dépendra de la réactivité de l'organisme spécialisé. Mais nous ne le maîtrisons pas. Cela ne semble pas plus compliqué, il s'agit juste d'un diagnostic de plus. Ensuite, vous vous interroger des conséquences si le coût des travaux est finalement plus important que celui qui a été chiffré. Le plan de travaux va être élaboré par un organisme puis le propriétaire devra le faire mettre en œuvre par des entreprises que lui-même aura choisi. Pour que le système fonctionne, cela nécessite que l'organisme agréé, soit réaliste sur l'estimation du coût des travaux. A défaut, si le coût des travaux prescrit est beaucoup plus important que ce qui avait été estimé, l'acquéreur risque de ne pas engager les travaux de rénovation énergétique global En tout état de cause, l'acquéreur ne s'engage pas au moment de la vente. Il est informé lors de son acquisition du plan de travaux. Il a ensuite tout le loisir de faire ces travaux ou ne pas les faire et de bénéficier ou pas de ce crédit d'impôt.

Maître Poulet, notaire à Aoste

J'avais une petite question, pourquoi ne pas se servir du DPE actuel et éventuellement permettre dans un certain délai, la délivrance de ce diagnostic dont vous parlez pour les immeubles concernés ? Cela éviterait de généraliser la production d'un nouveau diagnostic. Seul l'acquéreur éventuellement intéressé par la rénovation ferait établir ce diagnostic,. Tout le monde n'a pas besoin d'un crédit d'impôt, tout le monde ne peut pas assumer le coût de ces travaux nous pourrions se servir du DPE actuel, et prévoir votre dispositif pour les bâtiments les plus consommateurs, c'est à dire EFG, par exemple.

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

Le diagnostic de performance énergétique est souvent critiqué sur son utilité, . Faire établir le diagnostic de notre proposition à la seule demande de l'acquéreur n'est pas une bonne solution.

ANTOINE BOUQUEMONT, RAPPORTEUR GÉNÉRAL

Notre souhait est effectivement de remplacer le DPE par un plan global de rénovation. Nous savons tous aujourd'hui que ce diagnostic est critiquable. Parfois, il est établi sur la base de factures de consommation, parfois non. Il varie d'un diagnostiqueur à l'autre. Le DPE manque réellement de cohérence. Au nom de l'intérêt supérieur que constitue la rénovation énergétique, il convient désormais de s'appuyer sur un document réellement fiable.

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

Aujourd'hui, nous avons un certain nombre de logements qui sont classés en C-D-E d'après leur DPE. Lorsque vous avez le client qui est dans votre bureau, que le logement soit classé en C, D ou E, le concernant c'est un peu la même chose, c'est la moyenne. L'objectif de la loi de transition énergétique est de porter tous les logements à un niveau de performance énergétique en A ou en B. Cette proposition permet également de faire prendre conscience de cette nécessité que l'ensemble des logements réponde à des critères de performance énergétique forts. Il ne faut laisser croire aux propriétaires qu'un logement classé en D, est un logement performant énergétiquement.

Nous allons donc pouvoir passer au vote.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 70 % des votants

Contre la proposition : 30 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

**3^e PROPOSITION
CRÉATION D'UNE RESERVE POUR INVESTISSEMENTS ET ALEAS EN AGRICULTURE**

MARIE-LORE TREFFOT, RAPPORTEUR

Plusieurs phénomènes nouveaux affectent les entreprises agricoles en ce début de 21^e siècle :

1. La **fin** d'une politique européenne garantissant un écoulement de la production et **des prix stables** ;
2. La libéralisation des marchés entraînant une **volatilité des prix** ;
3. L'augmentation des **aléas climatiques et sanitaires**.

Ces phénomènes ont des conséquences directes sur les **revenus** des agriculteurs, **très variables d'une année sur l'autre**. Pour l'essentiel, ces revenus, que l'entreprise agricole soit individuelle ou sociétaire, sont taxés au régime réel des **bénéfices agricoles**.

S'agissant d'une catégorie de l'impôt sur le revenu, tous les bénéficiaires sont **imposés au barème progressif, qu'ils soient prélevés ou qu'ils restent en trésorerie dans l'entreprise**.

Cette taxation des résultats non prélevés constitue un frein important à la constitution de fonds propres. Ainsi, contrairement aux sociétés soumises à l'IS, **les entreprises agricoles à l'IR ont des possibilités de développement et des capacités de résilience et limitées**.

Qui plus est, deux autres facteurs caractérisent l'activité agricole.

1. L'agriculture nécessite une **forte mobilisation de capitaux**. Les niveaux d'investissements pour ne parler que des bâtiments et du matériel d'exploitation, sont comparables au secteur des grandes industries.

2. Certains **cycles de production** sont **longs**. L'élevage, la viticulture ou encore le passage d'une agriculture traditionnelle à une agriculture biologique, nécessitent d'attendre plusieurs années avant un retour sur investissement.

Toutes ces particularités fragilisent l'activité agricole. Le législateur l'a déjà partiellement pris en compte. C'est ainsi qu'ont été créés deux mécanismes : **la déduction pour investissements (DPI) et la déduction pour aléas (DPA).**

La déduction pour investissements a été mise en place dès 1987. Elle permet aux exploitants de déduire chaque année de leur résultat fiscal et social une fraction en vue de financer certains investissements :

1. l'acquisition de parts de sociétés coopératives agricoles ;
2. l'acquisition ou la production de stocks à rotation lente.

Jusqu'en 2012, elle pouvait être utilisée également pour l'achat d'immobilisations amortissables « *strictement nécessaires à l'exploitation* ». Ce mécanisme était alors utilisé comme un moyen de faire baisser la pression fiscale et sociale. Accentué par l'effet d'aubaine de purge des plus-values pour l'exploitant bénéficiant de l'article 151 *septies* du Code général des impôts, la DPI conduisait à un suréquipement et une revente rapide du matériel d'exploitation.

Quant à la déduction pour aléas, instaurée en 2002, son objectif est de permettre aux agriculteurs de faire face aux aléas économiques, climatiques ou sanitaires.

Ce dispositif incite les exploitants à constituer une épargne de précaution avec une obligation de bloquer 50 % de la DPA sur un compte bancaire. Il n'a malheureusement jamais trouvé d'adhésion massive, du fait de sa complexité et ce, malgré une dizaine de modifications législatives successives.

Pour que vous vous rendiez compte de la complexité du système actuel, nous vous proposons de vous expliquer en quelques mots les seuils et les règles de réintégration.

1. Le premier volet de notre explication concerne les seuils.

Le plafond de déduction est commun aux deux mécanismes DPI et DPA. Jusque-là tout est simple mais les choses vont tout de suite se compliquer.

Ainsi, la somme déductible est fixée au plus petit des trois montants suivants :

- soit le résultat de l'exercice ;
- soit 27 000 € ;
- soit la différence entre 150 000 € et le montant des déductions provisionnées non encore utilisées.

Cependant, ces déductions ne sont pas définitives.

2. Le second volet de notre explication concerne les règles de réintégration.

Utilisées pour l'acquisition de parts de sociétés coopératives, les DPI sont réintégréées sur dix exercices.

Utilisées lors de la survenance d'aléas économiques, sanitaires ou climatiques, les DPA sont également ajoutées au résultat fiscal et social.

Seules les DPI utilisées pour l'augmentation des stocks à rotation lente (stocks de vin, croûts de cheptel) ne sont pas réintégréées. Fortement critiquées par l'Union européenne, ces déductions pourraient être très prochainement supprimées.

Mais non utilisées dans le délai imparti par la loi, cinq ans pour les DPI et sept ans pour les DPA, les sommes déduites sont également réintégréées au résultat mais majorées de l'intérêt légal.

Vous l'aurez assurément compris, indépendamment des objectifs poursuivis, **les déductions pour investissements ou aléas sont davantage utilisées comme des outils de lissage du résultat, des mécanismes d'optimisation fiscale et sociale que pour constituer une épargne. Les déductions peuvent par ailleurs se révéler très pénalisantes pour l'avenir, une fiscalité latente étant toujours difficile à gérer dans le temps.**

Ainsi, la reprise des DPI et DPA non affectées risque d'intervenir à un moment qui ne sera pas nécessairement le plus favorable. **Ces déductions ne répondent donc pas aux besoins réels.** Il est par ailleurs urgent de permettre aux **entreprises agricoles de passer d'une fiscalité des particuliers à une fiscalité de l'entreprise.**

Il convient par conséquent de supprimer les DPI et DPA, de les remplacer par une solution simple qui permettrait aux agriculteurs de gérer sereinement leurs investissements et de constituer une **épargne de précaution à l'abri du barème progressif de l'impôt sur le revenu.** Ainsi, nous proposons que les entreprises agricoles puissent **constituer des réserves imposées à un taux forfaitaire modéré.**

Ce taux serait de 10 %.

Et la réserve serait soumise à un plafond par exercice de 30 000 € ou 20 % du résultat. Par ricochet les sommes mises en réserve seraient également soustraites de l'assiette des cotisations sociales.

Pour le contrôle dans le temps de la condition de maintien des réserves dans l'entreprise, elles seraient comptabilisées dans un compte spécifique accompagné d'un tableau de suivi.

En cas de distribution de ces réserves, ces dernières seraient soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu après déduction de la taxation forfaitaire de 10 % ainsi qu'aux cotisations sociales.

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

Considérant :

- Que pour encourager les investissements et faire face aux aléas, les entreprises agricoles ont besoin de trésorerie ;
- que les mécanismes actuels sont complexes et inefficaces.

Le 114^e Congrès des notaires de France propose :

- De supprimer purement et simplement les mécanismes de déductions pour aléas et pour investissements ;
- de permettre aux entreprises agricoles la constitution de réserves imposées à un taux forfaitaire de 10 % dans la limite de 30 000 € ou 20 % du résultat.

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

La parole est à la salle.

Etienne Froment, notaire à Neuves-Maisons, membre de l'INERE, de l'association française de droit rural

Je suis heureux de constater que vous avez posé exactement des excellents constats sur la situation : besoin de lissage sur plusieurs exercices, notions d'entreprises agricoles, besoins capitalistiques etc. Alors je trouve qu'à l'égard de ces besoins, le vœu que vous avez formulé, la proposition que vous faites, elle est un petit peu étriquée parce qu'elle n'a pas assez d'ampleur. Vous avez aujourd'hui, beaucoup de sociétés agricoles commencent à opter pour l'IS. Pourquoi ? Parce qu'il faut un peu arrêter l'hypocrisie qui malheureusement, est due à la distorsion qu'il y a entre les deux régimes, et en fin de compte en matière d'entreprises. D'ailleurs vous aviez fait des comparaisons avec l'industrie, l'option à l'IS avec les avantages et les outils qui sont déjà intégrés à l'IS, notamment le taux réduit. Vous avez la faculté de faire des provisions qui sont totalement déductibles, y compris pour les hausses de prix. Donc on a déjà un outil qui est en place, qui permettrait avec l'aide du législateur, d'intégrer certaines spécificités liées au monde agricole, on en a tellement dans les revenus agricoles ordinaires. Cela permettrait quand même un développement un peu plus stratégique, et plus dynamique. Bien évidemment, on utiliserait aussi donc la possibilité de distribuer de manière modulée les résultats. Rappelez-vous, les problèmes de dividendes : on aurait pas le problème de l'hypocrisie avec le social et le fiscal comme vous venez de dire, parce qu'actuellement ceux qui fréquentent les agriculteurs, ce n'est pas tellement la fiscalité qui les tuent, c'est le social. Donc d'oser les revenus aux moyens de distributions, donne déjà de la souplesse. Et ensuite, en combinant les deux systèmes, c'est à dire avec une société soumise à l'IS, qui détient une société à l'IR, on arrive à obtualiser le tout. Alors ce que j'aurai souhaité, c'est que vous ayez des propositions plus ambitieuses, peut-être moins techniques, parce que là depuis le début du congrès on voit que le problème du droit agricole, c'est qu'on travaille avec des rustines à chaque fois alors que les objectifs sont complètement renouvelés. Et

nous, on irait plutôt sur une mise à plat complète, alors le volet fiscal en fait partie. En tout cas, bravo pour ce vœu parce qu'il en exergue les besoins de petites exploitations avec des revenus moyens, mais on peut être plus ambitieux quand même, et jeter les bases pour un passage à l'IS, avec un aménagement plus adapté. Merci.

MARIE-LORE TREFFOT, RAPPORTEUR

Nous vous remercions pour cette question qui est tout à fait pertinente. Nous avons envisagé lors de la rédaction de cette proposition, la piste d'un impôt sur les sociétés spécifiques aux entreprises agricoles. Nous n'avons pas fait ce choix et nous allons essayer de vous expliquer les raisons. Alors effectivement, l'impôt sur les sociétés en agriculture présente un certain nombre d'avantages. On a trois avantages essentiels. Le premier c'est que l'impôt sur les sociétés, (et justement c'est le sens de notre proposition, d'avoir insufflé une dose d'impôts sur les sociétés dont les bénéficiaires agricoles au réel), a l'avantage d'avoir un taux forfaitaire, donc fiscalement, la modalité des revenus, cela est réglé par l'application de ce taux forfaitaire. Le deuxième constat c'est que l'impôt sur les sociétés est très avantageux en matière de report de déficit. Les déficits ne sont pas limités dans le temps, et ils ne sont pas limités dans le quantum, ce qui n'est pas le cas au régime des bénéficiaires agricoles au réel. Puis, nous avons une autre particularité qui n'existe pas à l'impôt sur le revenu, c'est qu'il est possible d'avoir un report des déficits en arrière, un carry-back. Cela veut dire que lorsque vous allez avoir un résultat déficitaire une année, vous allez pouvoir l'imputer sur le résultat bénéficiaire de l'année précédente et obtenir tout de suite une restitution de l'impôt qui a été versée l'année précédente par l'administration fiscale.

Ce mécanisme serait effectivement très avantageux, très efficace en matière agricole. Il existe par ailleurs, dans des autres pays de l'Union européenne, et notamment en Allemagne et aux Pays-Bas. Et puis le troisième constat positif en faveur de l'IS, c'est que l'IS favorise la pluriactivité. En effet une société à l'IS, dès lors qu'il va être prévu dans son objet social, qu'elle peut avoir à côté d'une activité agricole, des activités BIC - BNC, ne va plus être obligée de regarder sur le curseur de l'article 75 du Code général des impôts. Alors pour vous rappeler un petit peu, il est possible aux bénéficiaires agricoles au réel, d'avoir des activités non agricoles BIC – BNC mais avec une obligation de les limiter dans leurs montants, et donc on a une obligation à ce qu'elles ne dépassent pas 50 % de la moyenne des résultats des trois années précédentes, et de 100 000 €. Donc cela favorise la pluriactivité. Alors pourquoi ne pas avoir fait ce choix de l'IS avec ces constats positifs ? Il semble tout d'abord que le taux de l'IS aujourd'hui est trop élevé par rapport à l'agriculture : 15 % jusqu'à 38 120, 28 % au-delà, même s'il va être rapidement ramené à 25 % cela serait trop élevé. Il faudrait donc un taux pour l'impôt des sociétés spécifiques à l'agriculture. C'est la première chose qui n'est pas très compliquée en soit. La deuxième chose, et là je vais rentrer dans quelque chose de comptable et un petit peu compliqué donc il faut croire ce que je vous raconte. Je suis désolée. Et, donc c'est que finalement on a des méthodes pour valoriser les stocks et les avances aux cultures. Donc, les avances aux cultures, pour résumer, c'est l'ensemble des dépenses que je vais engager au cours d'un exercice pour une récolte que je vais récolter l'année suivante et tout cela lorsqu'on est aux bénéficiaires agricoles au réel. J'ai des méthodes qui sont tout à fait intéressantes pour l'agriculture d'évaluation, des méthodes forfaitaires. Lorsque je suis à l'impôt sur les sociétés, je suis dans les règles des bénéficiaires industriels et commerciaux et j'ai l'obligation de valoriser cela en fonction d'un prix de revient ce qui est très pénalisant et très compliqué pour les agriculteurs. Et puis, le troisième constat, c'est que finalement le choix de l'impôt des sociétés n'est envisageable que pour certains agriculteurs, ceux qui ne bénéficient pas des régimes d'exonération des plus-values, et notamment de l'article 151 septies du Code général des impôts. Tous ceux qui bénéficient du 151-septies n'iront jamais sur l'impôt vers les sociétés. Et puis pour finir le constat c'est qu'aujourd'hui, effectivement, les sociétés agricoles à l'IS sont peut-être malheureusement, mais elles sont peu répandues. On compte moins de 2 000 sociétés agricoles à l'impôt sur les sociétés, ce qui représente environ une société sur 200 et cela nous a donc paru pour toutes ces raisons, plus simple d'insuffler une dose d'impôt sur les sociétés dans le régime réel des bénéficiaires agricoles, en créant ces réserves plutôt que de créer un impôt sur les sociétés spécifiques à l'agriculture.

Jean-Christophe Hoche, notaire à Juliéas, INERE

Vous êtes également beaux et jeunes. Non, votre proposition elle est belle, elle est audacieuse. Je vous félicite. Elle va dans le sens de la simplification dans une matière qui est ou trop complexe. Mais dans cette audace, il fallait peut-être aller un peu plus loin. Et pourquoi pas l'exonération de charges sociales en plus ? Sur ces mêmes sommes mises en réserve avant distribution. Je pense qu'il faut que vous l'incluez dans votre vœu.

MARIE-LORE TREFFOT, RAPPORTEUR

Je ne l'ai pas dit tout à l'heure quand j'ai lu ma proposition ?

Jean-Christophe Hoche, notaire à Juliéas, INERE

Non vous ne l'avez pas lu.

MARIE-LORE TREFFOT, RAPPORTEUR

C'était effectivement bien prévu.

Jean-Christophe Hoche, notaire à Juliéas, INERE

Elle est d'autant plus belle, bravo.

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

Y-a-t-il d'autres questions pour cette proposition relative à la création d'une réserve en matière agricole ? Nous allons donc passer au vote.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 97 % des votants

Contre la proposition : 3 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

INTERVENTION EXTÉRIEURE : AGNES VERDIER-MOLINIÉ

4^e PROPOSITION

PROMOTION DE L'OBLIGATION RELLE ENVIRONNEMENTALE (ORE) PAR UN REGIME FISCAL DE FAVEUR

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

Environ 67 millions de personnes vivent actuellement en France. Et nous serons plus de 74 millions en 2050. Cette croissance démographique impose la construction de nouveaux logements et d'infrastructures. Ce besoin est encore accentué par l'augmentation des familles monoparentales et des personnes qui vivent seules. Ces constructions sont aujourd'hui principalement édifiées en périphérie des villes. Pourtant, la satisfaction du besoin en logements ne doit pas se faire de manière irréfléchie. En effet, l'urbanisation réduit les surfaces agricoles et porte atteinte à la biodiversité, le plus souvent, de manière irréversible.

Tous les dix ans, 600 000 hectares d'espaces vierges de constructions disparaissent. Cela équivaut à la superficie d'un département de la taille de la Seine et Marne. L'artificialisation des sols favorise en outre, les risques d'inondation et le réchauffement climatique.

Il est essentiel d'utiliser au maximum les espaces déjà urbanisés en encourageant la densification et la surélévation mais cela restera insuffisant pour répondre aux enjeux.

Le législateur en est conscient. Ainsi, la loi de 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a pour objectif de protéger et valoriser notre patrimoine naturel.

A cet effet, elle a créé un nouvel outil juridique établi en la forme authentique : l'obligation réelle environnementale par abréviation O.R.E.

Etabli en la forme authentique ? Et pourtant combien d'entre nous ont déjà dressé un tel acte ? Dans l'équipe du Congrès : un seul. Rappelons les caractéristiques de l'ORE.

Il s'agit d'un contrat passé entre :

- d'une part, un propriétaire immobilier
- et d'autre part, une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement

En pratique, le cocontractant du propriétaire peut être par exemple: une commune, le conservatoire du littoral, l'ONF, une organisation protectrice de l'environnement reconnue d'utilité publique ou encore n'importe quelle association locale dont l'objet est la protection d'une espèce endémique.

Ce contrat donne naissance à une obligation réelle à la charge du propriétaire et des propriétaires successifs.

Le but de cette obligation est la conservation, la gestion ou la restauration de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

Il peut s'agir soit d'une prestation de faire comme entretenir un marais soit d'un engagement de ne pas faire comme laisser en jachère un terrain ou ne plus utiliser de pesticides. La liberté contractuelle est forte. Néanmoins, le contrat doit obligatoirement contenir les trois éléments suivants :

- la durée de l'ORE,
- les possibilités de révision et résiliation du contrat,
- les engagements réciproques des parties : autrement dit, l'obligation du propriétaire et la contrepartie qui lui est consentie.

Cette contrepartie est convenue librement. On pense évidemment d'abord à une rémunération financière, payée lors de la conclusion de l'ORE ou à fur et à mesure du déroulement du contrat.

Mais elle peut aussi prendre toute autre forme par exemple : un appui technique dans la réalisation de la prestation.

Quelle que soit la contrepartie reçue par le propriétaire, elle est nécessairement imposable. Le régime fiscal applicable à cette contrepartie n'a pas été précisé par le législateur. En pratique, il s'agit la plupart du temps d'un bénéfice non commercial ou d'un bénéfice agricole.

Enfin, la loi Biodiversité de 2016 précise que l'ORE peut être utilisée à des fins de compensation. Cette disposition est d'une importance majeure pour le développement de cet outil. Mais, qu'est-ce que la compensation écologique ?

Tout projet d'aménagements ou d'ouvrages risquant de porter atteinte aux milieux naturels est précédé d'une étude d'impact comprenant les mesures envisagées permettant dans l'ordre :

- d'éviter les atteintes à l'environnement ;
- à défaut, de les réduire au maximum ;
- et, encore à défaut de les compenser.

C'est la séquence « ERC » « éviter, réduire, compenser ».

L'évitement et la réduction ne sont pas toujours possibles ou malheureusement insuffisamment appréhendés par le maître d'ouvrage. En pratique, la compensation est donc fréquente.

La compensation écologique doit répondre :

- au principe d'équivalence écologique, c'est-à-dire que la biodiversité créée ou restaurée pour satisfaire à la compensation doit être identique en quantité et en fonctionnalité à la biodiversité détruite ou dégradée ;
- et au principe de proximité, c'est-à-dire que la mesure compensatoire doit être réalisée sur le site endommagé ou à proximité de celui-ci.

Comment remplir les obligations de compensation ?

Il existe deux formes de compensation :

- La compensation par l'offre qui consiste à acheter des unités de compensation au gestionnaire d'un site agréé spécialement à cet effet. Autrement dit, le maître d'ouvrage remplit son obligation par le versement d'une somme d'argent.

- Et la compensation à la demande, dans cette hypothèse, le redevable de mesures compensatoires y satisfait lui-même ou délègue cette tâche à un tiers que le législateur appelle un opérateur de compensation.

- L'opérateur de compensation doit avoir la maîtrise du terrain sur lequel il réalise les mesures de compensation. Il peut être le propriétaire du terrain ou signer un contrat avec un propriétaire foncier à cet effet. Ce contrat peut être sous seing privé. Ce peut être également une ORE sous réserve que ses conditions de formation soient remplies.

Donnons un exemple, EDF est titulaire d'une autorisation pour aménager une importante centrale photovoltaïque. Les panneaux doivent être installés au sein d'un marais, une de nos fameuses zones humides.

Le projet porte atteinte à ce milieu naturel. Aucune mesure d'évitement et de réduction n'est malheureusement possible pour sauvegarder cette zone humide et la biodiversité qui s'y trouve. A titre de mesure de compensation, l'autorisation oblige EDF à créer et entretenir de nouvelles zones humides de même nature et d'une superficie équivalente à celles dégradées par son projet.

EDF contacte d'abord la CDC biodiversité qui gère un site de compensation agréé se trouvant à proximité du lieu de situation du projet de construction. Malheureusement, le site ne comporte pas de zones humides.

Ici, EDF ne peut pas acheter d'unités de compensation pour répondre à son obligation. Le site répond à l'exigence de proximité mais pas à celui d'équivalence écologique.

EDF ne veut pas se charger personnellement des mesures de compensation. EDF contracte finalement avec la société E&C« Environnement et Compensation ». Cette société privée s'engage, moyennant rémunération, à créer et entretenir les zones humides prescrites. La société agit ici en qualité d'opérateur de compensation.

Elle doit avoir la maîtrise du terrain qui servira de support aux mesures de compensation qu'elle s'engage à réaliser pour le compte d'EDF. Mais elle ne souhaite pas acheter le terrain nécessaire à cela.

Elle régularise donc avec un propriétaire foncier, un contrat lui assurant la maîtrise du terrain qui accueillera les mesures de compensation.

Il peut s'agir d'un contrat sous seing privé. Ici, la société, en tant que personne morale agissant pour la protection de l'environnement, peut également contracter une ORE avec le propriétaire foncier, les conditions de formation de l'ORE étant remplies.

Si les conditions de formation de l'ORE est possible, il est nécessaire d'inciter l'opérateur de compensation et le propriétaire, à la conclure de préférence à un contrat sous seing privé.

Pourquoi faut-il préférer l'ORE à une convention sous seing privé ?

La compensation doit durer aussi longtemps que les atteintes portées à la biodiversité suite aux travaux. Or, il est rare que ces atteintes disparaissent avec le temps. La pérennité des mesures compensatoires est donc essentielle à leur efficacité.

Aujourd'hui, en pratique, la plupart des mesures compensatoires prescrites le sont pour des durées allant de 30 à 60 ans.

Les mutations successives du terrain risquent de compromettre la réalisation des mesures compensatoires, si le nouveau propriétaire n'en a pas connaissance.

L'obligation réelle environnementale, publiée au service de la publicité foncière est opposable aux propriétaires successifs. Elle offre donc les meilleures garanties pour pérenniser les mesures compensatoires.

Il y a donc lieu de promouvoir l'obligation réelle environnementale qui permet à la fois :

- de protéger notre patrimoine naturel,
- et d'assurer une meilleure efficacité des mesures de compensation.

La solution proposée consiste à mettre en place un régime fiscal de faveur incitant à la conclusion d'ORE.

Le législateur exonère déjà le contrat des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière. La contribution de sécurité immobilière reste toutefois exigible.

En outre, les communes ont la faculté d'exonérer de taxe foncière les terrains supportant une ORE. Cette exonération est opportune mais n'est pas systématique.

Compte tenu des enjeux, ces avantages sont-ils suffisants ?

Nous ne le pensons pas.

Sans incitation financière plus conséquente, ce nouvel outil ne connaîtra pas l'essor qu'il mérite.

MARIE-LORE TREFFOT, RAPPORTEUR

Considérant :

- que la protection de nos espaces naturels est un enjeu vital ;
- que la pérennité des mesures de compensation est nécessaire à leur efficacité ;
- que l'obligation réelle environnementale permet à la fois de préserver notre environnement et d'assurer l'efficacité des mesures de compensation ;
- qu'il convient donc de la promouvoir grâce à un régime fiscal de faveur.

Le 114^e Congrès des notaires de France propose :

- Que la contrepartie reçue par le propriétaire du fonds supportant une obligation réelle environnementale soit exonérée de toute imposition.

La parole est à la salle.

Jean-Christophe Hoche, notaire à Juliéna, INERE

Votre proposition est très belle, on l'a rêvée, vous l'avez écrite. Je serais allé encore plus loin puisque l'obligation réelle environnementale est un véritable défi pour la profession. C'est un acte authentique, à l'initiative de L'IEJ, nous travaillons à la formation de ce contrat et à la rédaction de nouvelles clauses et que les 5 % qui ont appuyé, non pas par mégarde sur le « contre la proposition » tout à l'heure, me le fassent savoir, j'aimerais beaucoup les rencontrer. L'ORE à sa création est exonérée de droits d'enregistrements. L'ORE peut si la commune le veut, être exonérée de taxes foncières depuis le 1^{er} janvier 2017. Mais il faut être plus audacieux, que l'ORE soit exonérée de tous droits d'enregistrements, après qu'une fois qu'elle soit créée lors de sa transmission, titre onéreux, titre gratuit. Il fallait aller jusque-là, parce que la contrepartie, non ce n'est pas un pas-de-porte, oui elle ne doit pas être fiscalisée, et pourquoi pas ne pas aller encore plus loin et ne pas demander l'exonération totale du droit d'enregistrement de la taxe foncière et que cela soit automatique. En tout cas votre vœu est très beau, merci.

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

effectivement, nous n'avons pas été plus loin dans l'exonération des droits d'enregistrement existant déjà et n'avons pas fait le choix de promouvoir le contrat, par cette exonération de façon automatique tant que l'ORE était en vigueur. Nous avons préféré mettre en place une exonération qui profite directement au propriétaire qui l'a conclue, tout simplement pour inciter à la conclusion de ces actes. Cela nous semble plus fort que de prévoir une exonération à terme. Peut-être que le terrain sera cédé, peut-être qu'il ne le sera pas. Nous avons préféré mettre en place toute de suite une aide fiscale directe.

MARIE-LORE TREFFOT, RAPPORTEUR

Cette proposition a également un but pédagogique. Elle aura au moins eue ce mérite-là, même si elle ne suscite pas un débat intense. Nous allons passer au vote.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 97 % des votants

Contre la proposition : 3 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

5^e PROPOSITION

ALIGNEMENT DE L'EXONERATION DES BAUX RURAUX A LONG TERME SUR CELLE DU PACTE DUTREIL ET MISE EN PLACE D'UNE FISCALITÉ INCITATIVE POUR LE PORTAGE FONCIER VERTUEUX EN AGRICULTURE

MARIE-LORE TREFFOT, RAPPORTEUR

Notre cinquième proposition comporte deux volets :

- L'un visant à donner un souffle nouveau à un outil bien connu de notre profession : le couple GFA bail à long terme ;
- l'autre visant à favoriser les nouvelles formes de portage en agriculture proposées par la première commission.

Voici le premier volet de notre proposition :

En 1970, le législateur, en partenariat avec le Notariat, a créé deux outils majeurs pour l'agriculture : **le bail à long terme et le groupement foncier agricole**. L'enjeu essentiel était de décharger l'héritier reprenneur du rachat des terres. Le montage classique pour ce faire est de **dissocier la propriété de l'exploitation**. Les terres sont apportées à un GFA qui consent un bail à long terme au profit de l'enfant agriculteur.

Pour favoriser ce schéma, le législateur a aménagé un dispositif fiscal de faveur.

Rappelons brièvement le mécanisme des articles 793 et 793 bis du Code général des impôts:

- **les transmissions à titre gratuit d'immeubles ruraux bénéficient d'un abattement de 75 % de l'assiette des droits par héritier jusqu'à à 101 897 € et 50 % au-delà.**

Les conditions à remplir pour bénéficier de ce régime de faveur sont les suivantes :

- les immeubles ruraux doivent être loués par bail à long terme.

- les donataires ou héritiers doivent conserver les biens reçus pendant un délai de cinq ans à compter de la transmission.

Au début des années 2000, le législateur a institué le **pacte Dutreil** qui est venu concurrencer directement le couple GFA bail à long terme. Or, comme chacun le sait, le dispositif Dutreil permet une exonération de 75 % sans plafonnement. Il se révèle **plus avantageux sur le plan fiscal que le mécanisme dédié à l'agriculture**.

Cependant, pour bénéficier du pacte Dutreil, les terres doivent être apportées à l'entreprise agricole. Il ne permet donc pas de dissocier la propriété de l'exploitation.

Ainsi, les enfants exploitants et non exploitants se retrouvent dans la société agricole.

Cette situation ne permet pas à l'enfant agriculteur d'avoir les mains libres dans la gestion de l'entreprise. Par ailleurs, les frères et sœurs sont tenus des risques et des pertes de l'exploitation. Des **intérêts divergents** se trouvent ainsi **concentrés au sein de la même structure**.

A l'inverse, le montage originel, **bail à long terme - GFA**, offre **indépendance et stabilité à l'agriculteur, en préservant le foncier dans la famille**. Il convient aujourd'hui de permettre à nos agriculteurs d'opérer leurs choix en dehors de considérations principalement fiscales.

Pour cela, nous proposons d'aligner les deux régimes d'exonération en supprimant purement et simplement le seuil de 101 897 €. Les deux régimes bénéficieront ainsi d'une **exonération de 75 % sans limitation de montant**.

Nous vous exposons maintenant la deuxième partie de notre proposition.

Lundi, Rachel et Guillaume vous ont proposés de faire évoluer les outils existants afin de favoriser le portage en dehors du cadre familial : l'élargissement du GFA et l'élargissement des bénéficiaires de la subrogation dans l'exercice du droit de préemption du fermier.

En 1970, l'objectif du législateur était essentiellement économique. Décharger l'enfant repreneur du poids du foncier, comme nous l'avons dit il y a quelques minutes.

Aujourd'hui cet objectif économique demeure mais il n'est **plus possible de cantonner le portage au seul cadre familial**. Par ailleurs, deux autres défis majeurs sont venus se greffer : la **préservation de l'environnement et la lutte contre l'artificialisation des sols**.

C'est d'ailleurs pour ces raisons que les ouvertures proposées par la première commission sont soumises à trois conditions :

- la conclusion d'un bail de trente ans,
- l'insertion de clauses environnementales dans ce bail,
- et la renonciation à la faculté de résiliation du bail pour cause d'urbanisme.

Pour favoriser ce **portage vertueux**, qui vous le constatez, implique une **démarche citoyenne** et des **contraintes fortes**, il est nécessaire d'adosser une **fiscalité** particulièrement **incitative**.

Nous vous proposons donc d'instaurer une exonération totale des droits de mutation à titre gratuit dès lors que ces conditions sont réunies.

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

Considérant :

- qu'il convient d'encourager la dissociation du foncier et de l'exploitation en agriculture ;
- que, dans le cadre familial, l'exonération Dutreil est plus avantageuse que l'exonération liée à la conclusion d'un bail rural à long terme, incitant les agriculteurs à faire des choix purement fiscaux ;
- que le portage solidaire favorisant à long terme la préservation de l'usage agricole et de l'environnement mérite d'être pleinement encouragé.

LE 114^e Congrès des notaires propose :

- de dé plafonner l'exonération de 75 % applicable à la transmission des biens loués par bail rural à long terme et de supprimer en conséquence l'alinéa 2 de l'article 793 bis du Code général des impôts ;

- et d'exonérer totalement de droits de mutation à titre gratuit les transmissions de biens loués par bail rural à long terme contenant les conditions cumulatives suivantes :
 - o une durée minimale de trente ans ;
 - o des clauses environnementales ;
 - o et l'impossibilité pour le bailleur de se prévaloir de la faculté de résiliation pour cause d'urbanisme, prévue par l'article L. 411-32 du Code rural et de la pêche maritime.

La parole est à la salle.

Jean-Pierre Barnier, notaire à Bellême

Votre vœu est politique et ambitieux, je le voterais. Ceci étant, je crains qu'on attire les foudres de Bercy, en présentant ce texte qui à ma connaissance, n'est pas remis en cause pour la prochaine loi d'intervention agricole qui va arriver bientôt. Ce texte, comme vous l'avez rappelé date des années 1970, que nous ici on a beaucoup pratiqué. Un petit point d'histoire pour voir l'évolution du statut fiscal et je ferai une comparaison également avec d'autres domaines en matière fiscale. Des années 1970, on pouvait faire un montage pratiquement le jour même, le GFA, on attendait bien sûr l'immatriculation, le GFA, le bail rural en long terme, en principe de 18 ans -25 ans c'était un peu plus rare, et dans la foulée la donation-partage. Ensuite, le législateur a dit qu'il faut qu'un bail quand c'est le bénéficiaire de la transmission et le fermier ait une antériorité d'au moins deux ans. Ensuite, je vais vite, ils ont plafonné ce que vous voulez aujourd'hui supprimer, plafonné l'exonération tant jusqu'à 75 %, jusqu'à telle somme, 50 % au-delà. Rappelez-vous, vous êtes jeunes, du temps du gouvernement Barre, on a beaucoup pratiqué la réduction quand on achetait des immeubles neufs, où il y avait un plafonnement, ensuite il y a eu une réduction, ensuite il y a eu une suppression. Je fais juste une parenthèse, un texte qu'on a beaucoup pratiqué sur le plan fiscal, que personne n'a vu venir, cela a comme une incidence dans nos actes, la suppression de la réduction de droits pour enfants. Donc, je voterais votre vœu, il est très ambitieux, mais je ne suis pas sûr que l'administration fiscale nous entende, parce que l'évolution des textes, c'est plus à la baisse. Heureusement il reste quelques avantages fiscaux en matière rurale, il n'en reste plus beaucoup, les baux ruraux à longs termes, les transmissions de part de GFA, les transmissions de groupements forestiers. On va mettre sur la place publique un texte qui, à ma connaissance, aujourd'hui, n'est pas remis en cause par les pouvoirs publics. Donc, je voterais ce vœu, vous avez le mérite de le présenter avec beaucoup d'ambition, on verra ce que fera Bercy. Merci.

MARIE-LORE TREFFOT, RAPPORTEUR

Merci de votre question. Alors, au cours des rencontres que nous avons effectuées pour le congrès, j'ai rencontré des experts comptables, des avocats fiscalistes. Et le constat aujourd'hui, c'est que du fait du pacte Dutreil, notre ancien bail à long terme GFA, a réellement pris un coup de vieux, c'était l'expression de Michel-Pierre MADIGNIE dans un article qu'il avait écrit. Et effectivement, au regard des avantages fiscaux du Dutreil, aujourd'hui on a une transmission des exploitations, notamment des exploitations viticoles, qui se fait avec une préférence pour une transmission des parts de la société à l'ensemble des enfants qu'ils soient exploitants ou non exploitants. Il suffit aujourd'hui d'assister à une assemblée lors de la prise de décision pour la distribution des bénéfices, pour voir la complexité et les complications familiales que cela peut générer avec évidemment, l'enfant agriculteur ou viticulteur qui va avoir tout intérêt à laisser le maximum de trésorerie dans l'entreprise pour avoir une politique de développement de son entreprise agricole, et les autres enfants non exploitants qui ne vont avoir qu'un intérêt : distribuer ce bénéfice. Donc je pense en fait, que notre souhait n'est pas très ambitieux, si quand même il faut que je vous dise qu'il est ambitieux. Mais il a pour mérite de faire en sorte que par les lois fiscales qui sont arrivées les unes après les autres, par un Dutreil qui n'était pas spécifique à l'agriculture et qui est venu concurrencer un régime qui avait été vraiment réfléchi par rapport à l'entreprise agricole et qui avait un sens, cela permet du coup d'avoir le choix et de ne plus avoir ces problématiques de choix purement fiscaux qui vont aboutir à des vrais problèmes civils et familiaux. Par ailleurs, je pense que c'est dans l'objectif de notre gouvernement. Il a lancé en février 2018, une concertation sur la réforme de la fiscalité agricole et notamment dans les enjeux qui étaient la ligne de conduite et pour lesquels l'ensemble des acteurs économiques devait proposer des choses au gouvernement : il y avait notamment, favoriser les transmissions des entreprises agricoles en encourageant le renouvellement des générations et les reprises d'entreprises. On a aujourd'hui a priori, une proposition qui est faite par l'UNECA : l'Union Nationale des Experts Comptables Agricoles qui va dans un sens beaucoup plus prononcé que nous, et qui à mon avis d'ailleurs est tellement prononcé, qu'il n'aura peut-être pas de chance d'aboutir par rapport à Bercy et aux contingences qu'il n'y a pas suffisamment d'argent dans les caisses pour faire des cadeaux à tout le monde. Et la proposition de l'UNECA consiste en fait, en une exonération purement et simplement des droits de mutation à titre gratuit, lorsque l'on va avoir une transmission à titre gratuit donc, de propriété agricole et dès lors que les enfants prendront lors de la donation

ou de la succession, l'engagement de continuer à louer les biens, pendant un délai qui n'est qu'un délai de 10 ans, mais qui indirectement aboutira à un délai de 18 ans si vous m'avez bien compris, et qui évitera notre bail à long terme, donc un acte authentique, et pendant ce délai de 10 ans, il pourra même y avoir une vente des immeubles dès lors que le cessionnaire prendra l'engagement, toujours de louer pendant ce délai de 10 ans, à des membres de la famille, frères et sœurs, enfants, descendants, conjoints, qui seront donc le locataire.

Philippe Glaudet, notaire à Angoulême

Je suis évidemment d'accord avec votre vœu. Ceci étant, Dutreil, et l'exonération des bolentins, ce n'est pas pareil. Et je pense que Bercy nous l'opposera parce que Dutreil c'est lié à un acte d'entreprises. Les actifs sont dans une entreprise, et pas dans une structure génératrice du revenu foncier, c'est une logique de transmission de l'entreprise, c'est ce qu'on peut nous opposer. D'ailleurs, c'est de moins en moins le cas mais pour diverses raisons, même si longtemps on a pas transmis le foncier dans les structures d'entreprises, c'est devenu le cas. C'était devenu le cas, notamment en raison des pouvoirs de la SAFER, qui ont été améliorés, augmentés, régulièrement. Mais vous avez résolu le problème de la SAFER lundi, donc tout va bien. Bon, j'espère du moins. Toujours est-il qu'il y a une logique fiscale qui n'est pas la logique patrimoniale. Ceci étant, comme il y a la 2^e partie de votre proposition, cela résout le problème parce que vous proposez, car si évidemment tout marche comme vous l'imaginez, on aura moins besoin des 75 %, puisqu'on aura les 100 % assez facilement finalement. Non mais, les conditions que vous posez, passer de 18 à 30 ans comme la plupart des baux qui sont des baux familiaux, des baux à longs termes familiaux, je ne pense pas qu'il y aura de gros problèmes. L'inconvénient sur le plan environnemental là aussi, là aussi ça me paraît... J'ai toujours une petite réticence, les mêmes que lundi après-midi sur le problème des terrains devenus constructibles, alors ceci étant et par rapport à cela, et je vous pose une question. Quid si ayant bénéficié de l'exonération, où les partis se mettent d'accord, le bailleur et le preneur après, pour résilier à l'amiable, parce qu'une résiliation de bail pour raison d'urbanisme, des fois c'est entre des tiers, mais d'abord le bailleur et le preneur peuvent y trouver un intérêt, a fortiori si c'est le père et le fils. Est-ce que vous pensez que dans ces cas-là il y aurait des conséquences fiscales ? Est-ce que je pense que Bercy fera peut-être certainement dans ses commentaires des réserves à ce sujet ?

MARIE-LORE TREFFOT, RAPPORTEUR

Sur le principe, si par la suite il y avait une résiliation...

Philippe Glaudet, notaire à Angoulême

Sur le principe, si par la suite il y a une résiliation du bail à l'amiable, et là ce n'est pas de la faculté du preneur, on sait très bien que la lutte d'urbanisme souvent c'est un accord commun, entre le bailleur et le preneur et le bailleur d'ailleurs se fait indemniser le plus souvent.

ANTOINE BOUQUEMONT, RAPPORTEUR GÉNÉRAL

C'est précisément pour cette raison que nous proposons d'insérer cette impossibilité de résilier le bail pour cause d'urbanisme dans le bail. Cela permet de préserver l'usage agricole des terres à long terme. L'avantage fiscal devra évidemment être remis en cause si le bailleur et le preneur ne respectent pas cette obligation.

Raymond Le Guidec, professeur émérite à l'université de Nantes

Avant d'approuver votre vœu, je voudrais très sincèrement saluer l'immense travail accompli de cette grande équipe du 114^e Congrès, les féliciter pour avoir proposé la construction d'un droit nouveau, pour demain. A cette heure d'ailleurs, et depuis le départ, depuis lundi, la réussite est éclatante. Toutes les propositions sont adoptées, avec quelque fois une quasi-unanimité, c'est magnifique. Ce que je trouve aussi, c'est tout à fait important, me semble-t-il, c'est qu'avec ce congrès, le droit rural, retrouve toute sa noblesse, dans le champ du notariat. Encore, et c'est mon avis en tant qu'observateur, je dirais habituel des congrès, et toujours affectueux pour le notariat, et bien ce congrès me semble manifester magnifiquement la jeunesse et la responsabilité du notariat. Ce qui me fait dire que son avenir est quoi qu'il en soit, assuré. Alors pour le vœu lui-même, il me semble effectivement bienvenu, comme ceux qui l'ont précédé et tout à fait cohérent, et tout à fait adapté à l'évolution de l'entreprise agricole. Pour ma part, je pense qu'il est temps qu'à partir du moment où l'on parle d'entreprises agricoles ou autres, le régime fiscal doit être applicable d'une manière générale, d'une manière uniforme. Petite question à propos de cette formulation en deux parties de votre vœu, il y a d'un côté donc le dispositif de l'article 793 du Code général des impôts et par ailleurs, le pacte Dutreil. Je m'étais laissé dire qu'éventuellement les deux étaient cumulables. Alors je me permets de vous poser la question, est-ce que c'est vrai ? Est-ce que c'est faux ? Je m'étais peut-être trompé, j'avais peut-être mal compris, voilà. Et puis une deuxième réflexion mais elle était déjà répondue dans votre observation, dans votre présentation, à savoir qu'on est bien d'accord, toute transmission

à titre gratuit, anticipée ou ordinaire par le décès, donne lieu évidemment à ce nouveau dispositif que vous nous proposez et que par conséquent, à prouver. Merci dans tous les cas pour cette contribution encore à cette amélioration, cette construction du droit de demain.

MARIE-LORE TREFFOT, RAPPORTEUR

Merci. Alors à mon sens quand on a parlé de cumul, c'était en matière de forêts avec une possibilité de cumuler le régime de réduction du Serot-Monichon avec le Dutreil. Mais il n'y a pas de cumul en matière de baux à longs termes et Dutreil.

Raymond Le Guidec, professeur émérite à l'université de Nantes

C'était simplement pour bien s'accorder sur l'application du dispositif en cas de transmission anticipée, bien entendu.

CHRISTOPHE LE GUYADER, PRÉSIDENT

La réponse est évidemment positive, . Y-a-t-il d'autres questions ? Nous allons donc passer au vote.

Résultat du vote :

Pour la proposition : 97 % des votants

Contre la proposition : 3 % des votants

LA PROPOSITION EST ADOPTÉE.

SÉANCE SOLENNELLE DE CLÔTURE

Cannes – Mercredi 30 Mai 2018

RAPPORT DE SYNTHÈSE

HUBERT BOSSE-PLATIERE, RAPPORTEUR DE SYNTHÈSE – PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ DE BOURGOGNE

« Emmanuel, les mots que tu viens de prononcer me touchent en plein cœur et tu ne me facilites pas la tâche en déroulant ainsi le tapis rouge devant moi et en décuplant l'émotion qui m'étreint aujourd'hui. Je voudrais te remercier pour le cadeau que tu m'as offert en me conviant au sein de ton équipe. Accompagner une équipe de congrès, constitue à l'évidence une source de richesse inépuisable. Je ne peux vous affirmer aujourd'hui que l'énergie que vous avez déployée, Emmanuel, Antoine, et chacun des membres de cette merveilleuse équipe, contribuera, même modestement, à la lutte contre le réchauffement climatique, mais ce qui est d'ores et déjà durable, c'est le territoire de la confiance, le territoire de l'amitié. C'est peut-être un *lieu-commun*, mais ce territoire-là, est pour moi, un bien *hors du commun*. Merci infiniment à chacun d'entre vous ».

Rappelle-toi Emmanuel, tu as demandé à ton équipe, il y a maintenant deux ans, de dessiner le territoire de demain.

« STP dessine-moi ton territoire ».

Tu étais le petit prince. Nous étions tous Saint-Exupéry. Il est temps, après 3 jours de débats passionnés de te remettre cette esquisse, cette épure.

« *Nous n'héritons pas de la terre de nos parents. Nous l'empruntons à nos enfants* ». Cette phrase de Saint-Exupéry raisonne tragiquement dans toutes nos têtes aujourd'hui.

La terre est face au défi écologique. Du reste, ce n'est pas la terre qui est en danger. Non, nous le savons, c'est l'humanité. Nous vivons à crédit. Nous vivons sur le dos de nos enfants. A moins de se cacher les yeux. Effectivement, Emmanuel, « *la maison brûle* »¹.

Bien sûr, le problème est planétaire. Il ne concerne pas que la France. A quoi bon changer, que les autres commencent. Mais la France y a sa part. A son échelle. Si le monde vivait comme la France, 2,5 terres seraient nécessaires pour les 7 milliards de terriens. La France, berceau des droits de l'Homme, n'est donc pas une bonne élève pour l'Humanité.

Un nouveau mot a même été inventé par un prix Nobel² pour décrire le phénomène : *l'Anthropocène*. Ce nom caractérise l'époque géologique de la terre qui a débuté lorsque l'activité d'une seule espèce, *l'homo sapiens*, a eu un impact significatif sur l'écosystème terrestre. C'est comme si nous étions engagés dans une troisième guerre mondiale contre nous-mêmes, contre nos modes de vie.

Alors que faire ? Que faut-il changer pour réaliser cette transition écologique ? Bien sûr, le droit est plus petit que l'ensemble des relations entre les hommes, et l'écologisation de nos modes de vie³ ne dépend pas que de règles juridiques, mais le droit peut modestement y contribuer. Votre congrès se présente comme une « *offre de loi* »⁴.

Pour aborder ce sujet si vaste de la transition écologique, vous avez pris pour cadre le territoire, entendu comme notre espace de vie en commun, support de toutes les activités humaines. Ce territoire envisagé comme un patrimoine commun de la nation par le code de l'urbanisme (C. urb. art. L. 101-1). Le territoire. Quel mot étrange.

¹ En référence aux propos introductifs d'Emmanuel Clerget, président du 114^{ème} Congrès des notaires de France qui évoquait les désormais célèbres formules, « *la maison brûle et nous regardons ailleurs* » de Jacques Chirac, et « *make our planet great again* » d'Emmanuel Macron.

² Suggéré par le prix Nobel de chimie, Paul Crutzen.

³ E. Morin, *Ecologiser l'Homme*, Lemieux Editeur, 2016.

⁴ Au sens où l'entendait le légiste Jean Carbonnier, *Des libéralités. Une offre de loi*, Pierre Catala, Jean de Saint-Affrique, Georges Morin, Defrénois 2003.

Si galvaudé aujourd'hui dans tous les discours politiques. Pris dans le tourbillon de la mondialisation, le territoire rassemble, ré-ancré. La France n'est-elle pas devenue une République des territoires ?⁵

Le pluriel est habituellement de mise. Car le territoire, ne nous y trompons pas, ce qui le définit, ce n'est pas le rassemblement, c'est bien au contraire, la frontière, l'exclusion de l'autre. Les chiens, les chats, les tigres pissent pour délimiter leur territoire. Michel Serre, nous le rappelle : *Qui crache dans la soupe se l'approprie. Qui souille son terrain, en est le maître*. Il existe dans l'appropriation un « mal-propre »⁶.

A vous, le pluriel a déplu, il vous a paru étonnant, singulier même. Avec vous, le pluriel devient singulier sans doute pour marquer l'urgence à l'évanouissement de la frontière, car face au défi écologique, nous sommes tous dans la même galère, nous vivons tous sur le même territoire. Seuls les imbéciles, qu'ils soient heureux ou non, sont toujours nés quelque part. Ainsi, le droit du territoire ne serait rien d'autre que le droit du vivre ensemble.

La chose est d'une redoutable complexité car la terre est la racine (*étymologique*) du territoire⁷. Vous vous attaquez ainsi au droit du sol. Au droit foncier. Or, en France, l'histoire du droit du sol est marquée par notre conception absolutiste de la propriété. Chacun se rêve, depuis la Révolution, tel Louis XIV dans son Château de Versailles, libre, enfin libre, parce qu'il serait devenu propriétaire, libre même éventuellement de salir son bien, de manière à marquer son territoire.

De ce point de vue-là nous ne sommes pas très différents des animaux. *Qui terre a, guerre a* écrivait Molière⁸. Quoi de plus périlleux en effet que de s'aventurer à réguler l'accès au sol, à ses ressources, à en répartir les usages⁹. Quand les besoins vitaux de l'homme sont en jeu - se nourrir, se soigner, se loger -, la guerre n'est pas loin. D'autant que certains besoins, jugés hier encore, secondaires, apparaissent aujourd'hui tout aussi explosifs. Qui prendrait le risque d'emmener en vacances son adolescent sur un territoire non connecté, un désert numérique ? Une guerre assurée¹⁰. Tout l'enjeu de votre Congrès est donc d'inventer un droit du territoire qui éteindrait le droit de *terrifier* l'autre.

Le danger est d'autant plus grand que ce que nous révèle le défi écologique, et ce qui est fondamentalement nouveau, c'est que le territoire est fini. La terre se dérobe sous nos pieds. A moins d'envisager l'extra-territorialité, la colonisation d'une autre planète, il nous faut vivre, toujours plus nombreux sur un territoire de plus en plus rare. Pourtant, plus un territoire est borné, moins les gens devraient l'être.

Certains d'entre vous qui connaissent l'hyper ruralité, qui vivent éventuellement dans cette « diagonale du vide »¹¹ qui coupe la France en deux douteront peut-être de la véracité de ces propos. « *Il exagère. Il force le trait* ». Et pourtant, les chiffres sont là, implacables. Des millions d'hectares agricoles en quelques décennies sont partis en fumée urbaine. *Du ciment sur nos plaines*.

Peu importe direz-vous. Nous avons encore de la place. Et puis, nous avons la forêt, elle qui a vu sa superficie doubler en 200 ans. Bien sûr. Bien sûr. Seulement, répartir les activités humaines sur un territoire exige ne pas prendre en compte uniquement le temps. Il nous faut aussi apprécier l'espace, ce dialogue territorial entre les activités humaines, et même au-delà de l'espace, la nature des activités humaines qui y sont déployées.

⁵ Depuis la Loi constitutionnelle n° 2003-276 du 28 mars 2003 relative à l'organisation décentralisée de la République, « La France est une République indivisible, laïque, démocratique et sociale. Elle assure l'égalité devant la loi de tous les citoyens sans distinction d'origine, de race ou de religion. Elle respecte toutes les croyances. Son organisation est décentralisée » (art. 1^{er} de la constitution).

⁶ M. Serre, *Le malpropre, polluer pour s'approprier ?*, 2008, éd. Le Pommier.

⁷ V° Territoire Nom formé sur le latin "territorium" qui vient lui-même du nom "terra" auquel on a ajouté le suffixe "-orium", qui a donné "-oire" en français. Ce mot serait apparu en français au XIV^{ème} mais n'aurait vraiment été utilisé qu'à partir du XVII^{ème}.

⁸ Le proverbe manifestement ancien se trouve rappelé dans L'Amour médecin.

⁹ Par décret du 18 mars 1793, « *la Convention nationale décréta la peine de mort contre quiconque proposera une Loi Agraire ou tout autre subversive des propriétés territoriales, commerciales, et industrielles* » cité par E. Pisani, in *Utopie foncière*, Gallimard, 1977.

¹⁰ V. sur les dangers qui nous guettent, Le rapport du 114^{ème} Congrès des notaires, Demain, le territoire, spéc. C. Sardot et A. Teitgen, Demain, la ville, p. 278 et s.

¹¹ Cette expression vise cette large bande du territoire français allant de la Meuse aux Landes où les densités de population sont relativement faibles par rapport au reste de la France

Car face au défi écologique, toutes ne sont pas équivalentes, toutes ne se valent pas. Il faut changer en effet notre regard : une forêt, une terre agricole, un sol naturel, servent à stocker du carbone, à stocker de l'eau, à accueillir la biodiversité¹². Dès lors la *métropolisation* du territoire, sa *littoralisation*, sa *périurbanisation*, sa *rurbanisation*, constituent autant de maux qui rongent la France. Il n'est dès lors pas étonnant que le modèle de société que vous nous avez présenté soit en rupture totale avec ces dynamiques territoriales à l'œuvre.

Redonner le goût de la nature ; redonner le goût du centre-ville, voilà votre projet de société.

Pas simplement les centres des villes importantes où se concentrent désormais à la périphérie la plupart des habitants, mais également ceux des territoires reculés. Ces territoires reculés qui préfèrent parfois, s'offrir un lotissement proche de centres commerciaux plutôt que de mobiliser le bâti existant.

Demain, sur votre territoire, l'homme et la femme, vivront en ville, éventuellement en haut de tours surélevées, ou même peut-être sous terre, « *underground* ». Avec vous l'agriculture sera plus sobre et plus heureuse ; elle ne subira plus l'étalement urbain ; elle aura réussi sa transition écologique, elle protégera nos sols, respectera l'eau, l'air, et nous offrira une nourriture saine et de qualité, le plus souvent produite localement, dans le cadre éventuellement de projets alimentaires territoriaux (PAT) reliant cantine, maison de retraite et agriculture.

*Le Corbusier, pour la cité Radieuse ; Pierre Rabhi ; pour la campagne sobre et heureuse*¹³.

Cette ville-forêt-agricole-renouvelable, combinant sur un même espace, éventuellement sur un même immeuble, toutes les fonctionnalités, capable de stocker du carbone et de libérer de l'oxygène, doit devenir, dans ce monde de demain un must social, capable de remplacer la politique de la campagne résidentielle, dévoreuse d'espaces et néfaste pour l'avenir de l'humanité.

Alors oui Emmanuel, votre territoire sent bon la boboisation. *Et le mot a été lâché !* Mais, si je puis me permettre, votre projet se révèle tout à la fois d'une affligeante banalité et d'une extrême modernité.

D'une affligeante banalité, parce les objectifs que vous avez dessinés, se trouvent déjà en préambule de nombreux codes de loi. De tous ces codes qui justement s'occupent du territoire : Code de l'urbanisme, code de l'environnement, code rural, code forestier.

Et malgré tout, votre projet de société reste d'une extrême modernité. Car si les textes existent, ils semblent restés à l'état de discours creux, de droit mou, d'incantations politiques. Car si nous avons la carte, si nous avons la boussole, si nous avons le sens de l'orientation pour nous déplacer sur ce territoire, ce qui nous manque encore c'est le chemin. Le chemin mais aussi le véhicule. Quel véhicule prendre ? Car du véhicule juridique dépend aussi la question du rythme.

Et tout l'apport de votre congrès est là. De ce point de vue, ce congrès est même capital. Car le droit, dans sa fonction opératoire, est à la traîne. Il est en retard au rendez-vous de l'écologie.

Oui, mais pourquoi le notariat me direz-vous ? Parce que le notaire, de par son maillage territorial, est un acteur et un observateur, de toutes les mutations immobilières et, au-delà, de toutes les transformations en cours de nos modes de vie. Et, parce que le notaire est le dépositaire du temps, non pas celui passe, mais celui qui dure. Un congrès des notaires de France ne pourrait-il pas se préoccuper *de l'avenir de nos terres de France ?*

Alors oui, Emmanuel, la reconstruction de la *Maison commune*¹⁴, passe par de nouveaux instruments juridiques à la hauteur du défi. Mais chemin faisant, c'est l'ordre juridique, lui-même, qui s'en trouve déboussolé.

¹² V. R. Levesque, *Terre nourricière*, Si elle venait à nous manquer, Halte au pillage des biens communs, L'Harmattan, 2011.

¹³ P. Rabhi, *Vers la sobriété heureuse*, Actes sud, coll. Babel, 2010.

¹⁴ Lettre encyclique *Laudato Si'* du Pape François sur la sauvegarde de la maison commune, 2015.

De ce point de vue, le droit doit faire sa mue. Il est lui-même en transition. Il doit passer d'un droit de la gestion des besoins de l'homme à un droit de la gestion des ressources naturelles ; d'un droit de la démesure à un droit de la mesure.

Au voyage en territoire connu que vous nous proposez succède donc un voyage en territoire juridique inconnu. Au droit *de* la transition (I) se superpose un droit *en* transition (II).

I. Le droit *de* la transition

Le discours pendant ces trois jours a surtout porté sur la méthode.

Il est rare que les gens s'imposent à eux-mêmes, « à l'insu de leur plein gré », de nouvelles contraintes même si la prise de conscience environnementale évoquée par Antoine dans son discours introductif¹⁵ est réelle et constitue sans doute le moyen le plus efficace pour réaliser la transition.

Alors, méthode douce ou méthode dure ? Carotte ou bâton ? Faut-il accompagner ou imposer la transition ? Mettre en place une politique incitative ou plutôt coercitive ? Vous avez varié, si j'ose dire, les plaisirs et utilisé tout l'éventail juridique à votre disposition avec tout de même une différence d'approche réelle entre la ville et la campagne.

Pour construire cette nouvelle cité radieuse, vous adoptez le plus souvent, la méthode des petits-pas. Accompagner la transition plutôt que l'imposer aura été votre crédo. Adapter le droit existant, plutôt que le chambouler. En revanche, pour rejoindre cette campagne sobre et heureuse, vous appelez à une réforme en profondeur de notre droit rural foncier. Si on inclut la forêt, plus de la moitié de vos propositions la concerne.

Cela tient certainement à une conviction qui traverse l'ensemble de vos travaux ; pour réussir la transition, l'agriculture doit, demain, être placée au centre de notre politique territoriale. Vous appelez de vos vœux un nouveau pacte social entre l'agriculture et la société. Si l'enjeu est de réconcilier l'humanité avec son milieu de vie, quoi de plus naturel, en effet, que de s'adresser à ceux qui en ont la charge : les agriculteurs et les sylviculteurs.

La méthode des petits-pas pour construire votre cité radieuse (A) s'accompagne donc d'un grand-bond en avant pour rejoindre cette campagne sobre et heureuse (B).

A. Les petits-pas pour construire cette nouvelle cité radieuse

Reconstruire la ville sur la ville, mettre la campagne à la ville, comme un pied de nez à la prophétie d'Alfred Jarry, surélever la ville par la forêt, comment réussir le pari de cette ville multifonctionnelle, dense, sobre en énergie, accueillante, intelligente, bref en un mot *smart*.

Une première solution serait, pour l'Etat, de se passer du consentement des usagés, en utilisant massivement et directement nos impôts. Mais, la méthode est dangereuse, car solliciter ce « *gentil fric en action* », pourrait tout aussi bien conduire à une *gentrification* que cette même politique souhaite combattre. Il est en effet toujours délicat de décréter le bonheur des gens malgré eux ou sans eux ou même contre eux surtout lorsque l'équation densification/satisfaction constitue un changement de société aussi brutal.

Mieux vaut encore inciter.

1) Montrer le chemin

L'idée simple est que l'intérêt général est d'autant mieux défendu lorsqu'il est rejoint par l'intérêt particulier, l'intérêt privé. Chacun a en tête, ici, l'heureuse formule de Portalis : « *Les familles demeurent ces pépinières de l'Etat* ».

¹⁵ A. Bouquemont, Discours introductif présentant l'ensemble des propositions de réforme.

Le droit fiscal est orfèvre en la matière et vous l'avez justement et fortement mobilisé en ce sens. Emblématique à cet égard est votre proposition d'instaurer, pour réaliser cette transition énergétique de la ville, un crédit d'impôt lors de l'acquisition. L'idée a d'ailleurs été jugée excellente et ce, même si le débat, technique, ce matin, a été âpre. Il a tourné autour de deux questions : pourquoi le limiter au temps de la vente ? pourquoi exiger ce programme de travaux à la promesse de vente ? La crainte d'adosser un chiffrage, donnant lieu à des palabres infinis pendant vos rendez-vous ne vous aura pourtant pas fait reculer.

Mais l'incitation souvent ne suffit pas. Elle doit s'accompagner d'une sécurité juridique sans laquelle les individus se détournent de la loi.

2) Un chemin sécurisé.

L'amélioration de la prévention des recours abusifs contre les autorisations d'urbanisme délivrant les permis de construire, la création d'un fonds de garantie pour le démantèlement des éoliennes ou mieux encore avec la proposition de créer un contrat d'ordre public d'installation d'énergie renouvelable, un contrat offert clef en main au législateur, et au-delà, à l'ensemble des citoyens, participent pleinement de votre volonté de sécuriser le chemin. Le notaire, même pour des actes qui ne le concernent pas directement, rend vos contrats plus sûrs avec une garantie de production minimale pendant dix ans.

Parfois les voies de droits ne sont pas adaptées, et il faut les aménager, enlever les cailloux juridiques qui constituent autant d'obstacles à la réussite de la transition.

3) Le bon chemin

C'est le cas lorsque vous desserrez l'étau du statut en fermage en ville afin d'y promouvoir l'agriculture. Non pas que l'agriculteur professionnel des villes devrait être moins bien défendu que l'agriculteur des champs. Mais qui peut croire que le statut du fermage a été inventé pour un immeuble urbain ? Le statut du fermage : un repoussoir pour l'agriculture urbaine.

C'est encore la même démarche qui vous anime lorsque vous votez un élargissement de l'objet social des GFA aux bâtiments d'habitation, ce qui pourrait bien astucieusement contribuer à la revitalisation des centres bourgs de nos villages.

Mais, pour être à la hauteur du défi écologique, il faut se rendre à l'évidence. Il est probable, que ni l'éveil des consciences, ni l'incitation, ni la sécurité, ni même la construction de nouvelles routes juridiques, ne suffiront, et que dans un certain nombre de cas, la transition exigera la manière forte.

4) Imposer le chemin

Sur deux aspects essentiels pour la réussite de la transition, vous avez estimé que s'en remettre à la volonté des citoyens constituait une voie sans issue, une impasse juridique.

Peut-on se satisfaire encore, au nom du respect du contrat, de cette règle d'unanimité prévue dans les cahiers des charges des vieux lotissements – avant 1956 ! - qui conduit à figer les quartiers, à bloquer la politique si cruciale de la densification urbaine ? Après trois congrès des notaires sur le sujet, c'est sans doute de guerre lasse que vous vous résignez à forcer le contrat. Mais après tout, contrat et perpétuité n'ont jamais fait bon ménage. Preuve une nouvelle fois qu'avec le temps : tout passe, tout casse, tout lasse.

Et c'est, au nom de la rénovation énergétique que vous appelez de vos vœux l'introduction dans notre corpus juridique, d'une servitude légale d'isolation par l'extérieur qui, en empiétant chez les voisins, empiète également sur le droit de propriété. Demander l'accord du voisin conduit assurément à l'échec de la rénovation énergétique de notre parc immobilier. Vous auriez pu passer par une servitude d'utilité publique. La torsion conceptuelle aurait peut-être été moins grande. Vous avez préféré utiliser la servitude légale de droit privé. A bien des égards, votre proposition ressemble à une supplique adressée tant à la Cour de cassation qu'à la doctrine : une invitation à revisiter, à assouplir le concept même de servitude afin de lui rendre toutes ses utilités.

A. Le grand bond en avant pour se rendre vers cette campagne sobre et heureuse

1. L'intelligence est dans le pré

Pour réussir la transition agroécologique de nos campagnes, vous avez choisi une toute autre méthode que celle utilisée pour la ville. Pour une raison simple : le point de départ juridique n'est pas le même. Le monde rural est tout entier corseté, cadencé, traversé de règles impératives. Or cet ordre public n'est pas seulement de protection, il est aussi de direction : la promotion d'une exploitation agricole familiale construite, au lendemain de la seconde guerre mondiale, dans une perspective principalement économique, nourrir la France en quantité.

Or vous souhaitez transformer cet ordre public principalement économique par un ordre public principalement écologique. Mais pour y arriver, il faut conserver un peu de l'ordre ancien tout en se réorientant vers un ordre nouveau. Il vous faut donc tour à tour faire sauter les verrous, et en imposer d'autres. En cours de route, vous n'abandonnez pas l'exploitation agricole familiale, mais vous avez conscience que le monde agricole est pluriel ; que coexistent sur notre territoire, une agriculture de l'export, essentielle à notre économie et une agriculture de circuit-court, de proximité.

Soufflent ainsi deux vents juridiques qui ont pu vous paraître contraires mais qui en réalité poussent dans la même direction. Et ces aspirations concernent aussi bien l'exploitation du sol, sa propriété, que la régulation de son marché. Un libéralisme régulé, orienté même.

a) Le libéralisme

Tout part de cette confiance que vous placez demain dans les agriculteurs pour réussir la mutation. L'élargissement, que dis-je la migration de l'activité agricole vers une activité rurale ne constitue-t-il pas le plus beau cadeau juridique que nous puissions faire à nos agriculteurs. La dernière chance de sauver nos agriculteurs dont le nombre ne fait que baisser, année après année. C'est souvent par nécessité que les agriculteurs diversifient leurs activités.

Or, la réalisation de leurs activités para-commerciales se trouve imparfaitement prise en compte par le droit. Certains vous feront sans doute le reproche de nier que l'exploitation agricole est devenue, une entreprise libérale comme les autres. Après tout n'existe-t-il pas, en droit, un principe de non-discrimination qui veut que les individus qui se trouvent dans des situations similaires soient traités de manière similaire. Ce n'est manifestement pas votre vision. L'agriculteur n'est pas réductible, selon vous, à un commerçant.

Non seulement, la fonction nourricière occupe une place particulière dans la condition humaine, mais la maîtrise du vivant concerne l'humanité engagée dans cette lutte contre le réchauffement climatique. Mieux encore, cette activité est, elle-même, susceptible de produire (méthanisation ; agro-carburants comme nous l'a rappelé Madame Corinne Lepage) ou d'être le support d'énergies renouvelables et contribue ainsi activement à la transition énergétique et écologique du territoire.

Mais, pour arriver à vos fins, il vous fallait éviter un piège. Comment éviter tout risque d'abandon des activités traditionnelles de culture ou d'élevage au profit de la production de biogaz, d'électricité ou de chaleur par une méthanisation dite « territoriale », comme celle que l'Allemagne a connue. Une agriculture qui servirait d'alibi à la commercialité.

Pour éviter cet écueil, l'inscription sur le registre rénové des actifs agricoles jouerait le rôle de garde-fou.

L'onde de choc de votre proposition, si un jour elle est adoptée, se propagera sur l'ensemble du droit rural : le bail rural deviendra un bail vraiment rural et non plus agricole, les sociétés agricoles pourront loger en leur sein ces activités périphériques sans prendre le risque de dénaturation de leur objet social. Sur le droit rural, mais aussi sur les droits secondaires, ces droits non-civils, comme le droit fiscal, ou le droit social, qui mécaniquement devraient emboîter le pas.

Libéral vous l'êtes encore, quand vous désenclavez le statut du fermage doublement « enfermé » dans son caractère familial, et dans un principe d'interdiction des cessions et sous-locations qui interdit parfois aux agriculteurs de réaliser la transition écologique de nos sols, sous peine de résiliation du bail. Mais, c'est le caractère intuitu personae, que vous remettez ainsi en cause, si vous tirez le fil de cette pelote juridique, elle se

déroule... Soyons honnête, en procédant de la sorte, vous invitez le législateur à réécrire l'ensemble de ce monument juridique, qui a l'âge d'une retraite toute notariale.

Libéral également quand vous votez en faveur d'un élargissement des porteurs de foncier au-delà du cercle familial ou quand vous permettez au fermier de choisir son investisseur dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption.

Mais un libéralisme régulé !

2. Un libéralisme régulé

Un mot fait peur lorsque l'on évoque l'avenir des terres agricoles c'est celui de financiarisation.

Financiarisation du foncier qui verrait le prix des terres françaises s'envoler rendant impossible le slogan syndical « la terre aux paysans ». Financiarisation également de l'entreprise qui laisserait des fonds de pensions, étrangers ou non, prendre la main sur la direction de l'exploitation et reléguant l'agriculteur à un rang de subalterne pour ne pas dire de serf.

L'enjeu est de conserver notre souveraineté alimentaire. C'est le sens des nombreux garde-fous anti-capitalistiques qui apparaissent tant dans votre nouveau GFA territorial que dans le cadre de la cessibilité du bail par l'encadrement du montant du loyer et du pas-de-porte.

Mais le revers de la médaille, c'est que dépourvu d'attractivités patrimoniales, le GFA territorial ne trouve pas ces nouveaux porteurs. D'où la nécessité de parer les instruments d'avantages fiscaux à la hauteur de l'enjeu. Peut-être eût-il fallu suggérer à Bercy, outre la défiscalisation du pas-de-porte ou des droits de mutations à titre gratuit, celle des revenus fonciers puisque les nouveaux porteurs pourraient être animés par une démarche citoyenne.

Mais le plus important est ailleurs et réside dans la nature des contraintes que vous mettez en place car elle dessine le contenu de ce nouvel ordre public écologique.

Elle présente deux aspects : l'un surfacique, l'autre fonctionnel. L'enjeu surfacique vise à préserver, autant que possible, en quantité nos sols agricoles. D'où vos vœux d'écarter la faculté de résiliation du bail pour cause d'urbanisme au moins dans le cadre d'un portage vertueux et solidaire.

L'enjeu fonctionnel vise à préserver la qualité de nos sols. D'où, cette fois-ci, les obligations environnementales qui sont imposées aux agriculteurs. Dès lors qu'ils le font pour le bien de tous, quoi de plus normal que de solliciter l'aide de la nation¹⁶.

En 1970, le notariat était à l'origine de la création du couple GFA familial/bail à long terme. En 2018, le notariat, aujourd'hui même, propose de légaliser de nouvelles conventions de terres porteuses - un nouveau couple GFA territorial/bail de longue durée - cette fois-ci pour protéger nos sols, tant en quantité qu'en qualité.

Et, puisqu'un nouvel ordre public se met en place, il faut bien conserver une autorité de régulation. Mieux que quiconque, les notaires connaissent les dérives des SAFER qui, dépourvues, à la différence des EPF de recettes fiscales ou de subventions de l'Etat, en sont réduites à se comporter comme des marchands de biens en brandissant la menace d'un droit de préemption.

Ce que sous-tend votre volonté de fusionner SAFER et contrôle des structures, c'est qu'il convient désormais de glisser vers un contrôle, non plus de l'appropriation, mais de l'usage des biens. Et s'il s'agit de contrôler l'usage des biens au nom d'un intérêt général préalablement défini dans des projets de territoire, nul besoin pour les SAFER de bénéficier d'un droit de préemption ou même de promesses unilatérales de ventes ou d'achats, une simple autorisation administrative préalable d'exploiter peut en effet suffire.

¹⁶ V. votre proposition consistant à défiscaliser les sommes perçues au titre d'une obligation réelle environnementale.

D'autant, que le maintien d'une procédure d'appel à candidatures paraît tout à fait envisageable pour distribuer ce permis d'exploiter à des catégories de personnes jugées prioritaires dans le cadre de ce projet de territoire (ex : installation de jeunes en agriculture ou restructuration parcellaire).

Faut-il néanmoins doubler ce contrôle de l'usage par un contrôle de l'appropriation ? Interdire dans certains cas l'acquisition de terres. Le débat apparaît dans toute sa nudité juridique lorsque l'opération porte sur le marché des terres louées. Si certains critères semblent-euro-incompatibles, comme celui de la nationalité¹⁷, au grand désespoir de certains...d'autres finalités sont recevables comme la lutte contre la spéculation foncière ou la mise en place de plafonds pour éviter la concentration excessive des biens entre les mains d'une seule personne, qu'elle soit du reste gauloise ou chinoise.

Mais ordre public écologique ne veut pas dire négation de l'économie. Car la question économique brûle toutes les lèvres : quelle place sur le marché mondial pour cette agriculture vertueuse ? On ne peut oublier qu'en France un grain de blé sur deux produit part à l'export et que le monde ne joue pas toujours avec les mêmes règles du jeu. Sans le dire ouvertement, c'est peut-être bien, en définitive, le modèle de la petite exploitation, à visage humain, qui vous paraît, le mieux à même à défendre demain nos territoires.

Mais à l'appel de la campagne, répond comme en écho celui de la forêt.

2. « L'appel de la forêt »

Face au défi écologique, la forêt apparaît tout aussi stratégique que l'agriculture. Le cri environnemental l'a fait sortir des contes sombres de notre enfance. Elle est désormais pourvue de toutes les fonctionnalités, récréatives, économiques, et surtout écologiques. Elle stocke du carbone, libère l'oxygène, échange ses aménités avec sa voisine lorsqu'elle se fait agroforesterie. Et pourtant, son drame, c'est son morcellement.

La forêt ressemble étrangement à un territoire perdu qu'il conviendrait de reconquérir. Mais comment mettre en place une politique forestière digne de ce nom ?

Etonnamment, vous avez choisi la méthode douce, là où parfois, la contrainte paraîtrait s'imposer. On ne peut guère vous en faire le reproche. La forêt est un territoire à part. Le monde forestier l'est également, ainsi qu'en atteste toute la difficulté pour les SAFER de pénétrer au sein de ce maquis.

Imposer par la force, la transition pourrait tout aussi bien se révéler contreproductive et on peut comprendre votre souhait de passer par des solutions contractuelles nouvelles et ingénieuses, comme la création d'un bail forestier. Réimplanter la forêt dans le code forestier, sans arracher l'arbre du code civil, tout en retouchant aux vieilles dispositions napoléoniennes sur les prérogatives de l'usufruitier et du nu-propiétaire, avec cette finesse de laisser aux règles territoriales, régionales le soin d'adapter la gestion à la variété des situations. Votre démarche atteste de votre volonté de laisser aux professionnels du secteur le soin de gérer l'avenir de nos forêts.

Mais, on peut quand même s'interroger. Pourra-t-on longtemps se contenter de mesures consensuelles ? Colbert, déjà, se désolait de voir le Royaume importer du bois pour construire des vaisseaux. Aujourd'hui, la ville a remplacé les bateaux. Dans nombre de cas, le cadastre ne serait même pas à jour. La moindre des choses serait déjà de recenser les propriétaires et d'identifier les parcelles exploitables.

Le droit de délaissement forcé au profit de l'opérateur que vous avez voté ne prendrait-il pas tout son sens s'il s'accompagnait en amont d'un relèvement du seuil minimal de l'impôt foncier au-dessus du seuil de recouvrement actuel, aujourd'hui fixé à 12 euros¹⁸. La mesure ferait peut-être sortir du bois quelques propriétaires qui se désintéressent de leur micro-parcelle.

¹⁷ Ou encore, l'exigence de résidence, le privilège en faveur d'acquéreurs locaux, l'interdiction de vendre aux personnes morales, une condition de réciprocité,...cf. La Communication interprétative de la Commission sur l'acquisition de terres agricoles et le droit de l'Union européenne (2017/C 350/05) qui fournit aux Etats-membres, un guide sur la manière de réglementer les marchés des terres de manière comptable avec le droit de l'Union européenne.

¹⁸ V. S. De Los Angeles, *La reconquête des espaces ruraux perdus*, in La réforme du droit foncier rural, Demander l'impossible, actes du Colloque, ss. direct. B. Grimonprez et D. Rochard, Poitiers, 2018, Lexisnexis, à paraître.

Elle permettrait, sans doute, de restructurer plus efficacement la forêt française que le pullulement récent de droits de préemption ou autres droits de préférence forestier, dont on a parfois la sensation qu'ils n'ont été inventés que pour mettre une épine dans le pied du notariat. Et puisqu'au-delà de la propriété, l'enjeu véritable est la gestion, ne faudrait-il pas songer, sur le modèle des associations communales de chasse, à obliger les petits propriétaires à adhérer à des structures professionnelles de gestion forestière ?

Mais assez parlé du droit *de* la transition, évoquons maintenant le droit en lui-même, le droit *en* transition.

II. Le droit *en* transition

Sortir de l'Anthropocène oblige désormais l'être humain à repenser les droits individuels non plus à partir du sujet mais à partir de la nature, à partir de l'objet des biens. C'est cette révolution copernicienne qui est en train de se dérouler sous nos yeux. L'apparition d'un « *droit des sciences de la vie et de la terre* »¹⁹ vous a interpellé : comment concilier ces nouveaux droits de l'humanité avec les droits de l'homme ? Demain, les droits du territoire (A) devraient précéder les droits sur le territoire (B).

A. Le droit du territoire : un droit de la nature

Quel pourrait être ce droit du territoire ? Ce droit dont la finalité serait de réguler les besoins humains en fonction des ressources disponibles. Rêvons un instant. Voyageons en utopie foncière. Dans un territoire, où il n'y aurait ni oppositions syndicales, ni querelles de chapelles, ni conflits d'intérêts, ni lobbyings en tout genre pour défendre son pré-carré, bref dans un monde hors-sol.

Ce qui nous manque, en définitive, à bien suivre vos travaux, c'est une partition prenant en compte ce dialogue territorial permanent et nécessaire entre les activités humaines. Ce qui nous manque c'est un compositeur associant l'ensemble des acteurs. Ce qui nous manque c'est enfin un chef d'orchestre pour interpréter cette nouvelle musique territoriale.

La partition devrait décliner un projet de territoire. La création d'un écosystème juridique reliant les territoires entre eux passe par l'élaboration d'une charte territoriale²⁰. La politique de la ville, de l'agriculture, de la forêt, mais aussi des transports, de l'énergie, forme désormais un tout. La politique dite de la compensation, qu'elle soit écologique (1976), agricole (2014), environnementale (2016), forestière (2014), met en lumière la nécessité d'une approche globale surfacique des activités humaines sur notre sol. Toutefois imaginée sur un territoire fini, elle relève d'une mission physiquement impossible : comment donner à l'un sans enlever à l'autre ?

Fusionner dans un même document juridique les enjeux surfaciques – répartir les activités sur un territoire - et fonctionnels – contrôler la nature des usages – d'un territoire. Cette démarche permettrait de partir des utilités des biens pour définir les droits des individus. Pour éviter que demain, un parc d'attraction ou un aéroport, n'imperméabilise de manière malheureusement irréversible nos plus belles terres céréalières. Un droit qui prendrait en compte la qualité agronomique de nos sols, la biodiversité avant de prendre en compte le besoin de logement. N'est-ce pas du reste, cette manière de procéder que vous avez initiée lorsque lundi soir, vous avez voté en faveur d'un nouveau mode de régulation qui viendrait à confronter le projet d'entreprise agricole au projet de territoire.

Comment ne pas voir que *l'environnementalisation du territoire* est déjà à l'œuvre ? Les zones à finalité de préservation des espaces agricoles ou naturels se démultiplient sans doute moins vite que des zones commerciales ou artisanales, mais la France est devenue un mille-feuille territorial (ENS, arrêtés biotopes, réserves naturelles, réseau Natura 2000, trames vertes et bleues, espaces boisés classés,...) superposant une multitude de zonages entraînant une foule de servitudes ou autres sujétions urbanistiques²¹ et environnementales.

¹⁹ L'expression est de B. Grimonprez, *La terre un bien hors du commun*, in Colloque Réforme du droit foncier rural, Demander l'impossible, Lexisnexis 2018, à paraître.

²⁰ V. sur l'idée des territoires en réseau, M. Vanier, *Demain, les territoires*, Hermann, 2015.

²¹ En ajoutant une dimension fonctionnelle à des zones urbanistiques à dimension souvent purement surfacique (loi littoral, loi montagne, ZAP, PAEN ou PENAP, ...).

Mais ne faut-il pas aller plus loin ? Généraliser la démarche. Est-il encore tenable dans cette vision écosystémique du droit de sortir la production agricole, comme on le fait aujourd'hui, des documents de planification du droit de l'urbanisme (C. urb. art. L. 101-3) ? Le schéma directeur régional des structures agricoles (SDREA) est-il soluble dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT) ?

Oui, mais : quel compositeur ? se poser la question du compositeur, c'est s'interroger sur le bon échelon territorial. En la matière, la cacophonie règne ainsi qu'en témoignent les acronymes les plus barbares qui circulent, les SCoT, les SCoT, SRADET se superposant au PLU ou PLUI... Puisque 85 % de la population vit aujourd'hui dans une aire urbaine, puisque la France est devenue « *périphérique* ²² », n'est-ce pas, à titre principal, à l'échelle de l'intercommunalité, de la métropole qu'il conviendrait d'écrire cette partition ; là où se situe le bassin de vie. Le glissement des PLU en PLUI atteste de cette nouvelle orientation consistant à ne pas laisser les maires, seuls, face à toutes les convoitises foncières et seuls, dépositaires d'un intérêt général protéiforme et tellement lourd à porter.

Une réforme d'une telle ampleur ne pourrait se réaliser sans une profonde remise à plat **de la gouvernance territoriale**. Même si le nombre d'agriculteurs ne fait que baisser, ils couvrent à eux seuls 54 % du territoire métropolitain, et l'importance stratégique de l'agriculture en termes tant de surface que de fonctions, justifierait qu'ils soient également présents dans la politique de la ville. Ce saut dans l'inconnu fait peur au monde agricole ²³ qui craint de perdre la main face à une politique urbanistique qui, pour des raisons financières, sacrifierait leurs intérêts. Pour une fois, le rat des champs ne pourrait-il pas convier à sa table le rat des villes ? ²⁴

Pour jouer la partition (le projet de territoire), il faut également et surtout un **chef d'orchestre**. La fusion de la multitude d'établissements publics, de conservateurs, d'agences, de SAFER, ... apparaîtrait d'autant plus salubre qu'elle entraînerait avec elle mécaniquement une absorption des droits de préemption en un unique droit de priorité à finalités diverses (environnementale, urbaine, rurale ou agricole, sylvicole, ...). Fusion-absorption de nature à fluidifier le marché des transactions et à simplifier l'état d'un droit positif qui enchevêtre toujours un peu plus des droits de préemption les uns autour des autres. Et puisqu'il s'agit de rechercher désormais le fondement de ce droit exorbitant dans les utilités communes du bien plutôt que dans l'existence d'un contrat, pourquoi, effectivement, comme l'a suggéré la deuxième commission, ne pas rebaptiser, ce droit de préemption, en un droit de priorité, *réellement ante contractuelle* ?

La question du statut de cette agence de la cohésion des territoires semble secondaire par rapport à une autre plus cruciale : celle de son financement. Pour assurer la transparence de l'action de cette agence, un préalable devrait s'imposer : couper tout lien ombilical entre rémunération et nombre d'opérations réalisées. L'idée d'augmenter même légèrement les droits de mutation à titre onéreux, mesure quasi-indolore, portant sur tout immeuble pour financer l'opérateur pourrait avoir du sens dès lors que sa mission principale demeure l'ensemble de la politique foncière.

Resterait, dans un Etat de droit, à demander l'avis du public, mais le faire, c'est déjà s'interroger sur la manière de concilier droits de l'humanité et droits de l'homme, se demander quels seront, demain, les droits des individus sur le territoire.

B. Les droits sur le territoire : concilier droits de l'Homme et droits de l'Humanité

La tension a été palpable, à maintes reprises, au cours de nos débats : l'émergence d'un ordre public écologique transversal heurterait de plein fouet certains droits fondamentaux.

²² C. Guilluy, *La France périphérique*, Flammarion, 2014.

²³ Cf. le projet avorté de fusion EPF et SAFER lors de la discussion parlementaire de la dernière loi d'avenir agricole de 2014.

²⁴ Du reste, au nom de ce territoire désormais en réseau, de nouvelles instances démocratiques, attestant de cet élargissement, fonctionnent déjà au sein des CDPNAF, ou au sein des comités techniques SAFER intégrant non seulement la profession agricole, mais également ceux du monde forestier ou les représentants du monde de l'environnement.

L'atteinte au droit de propriété a été brandie pour écarter la servitude légale d'isolation de droit privé. Le respect du contrat s'opposerait à une remise en cause rétroactive des modalités de décisions pour libérer le foncier dans les lotissements. La liberté d'entreprendre pourrait venir contrecarrer votre contrôle visant à apprécier le projet d'utilisation du sol à l'aune du projet de territoire²⁵. Prévenir les recours abusifs contre les autorisations d'urbanisme délivrant les permis de construire ne risque-t-il pas d'heurter le droit d'ester en justice ?

Poussée à l'extrême, cette collectivisation des biens et des droits, ne contient-elle pas en germe la création d'un monstre juridique, un nouveau *Léviathan*, incarné justement par cet opérateur foncier unique, capable de dévorer les droits de l'Homme ? Qui protégera, demain, sur notre territoire, l'individu ?

1) De la propriété au *Bien commun*

En réalité, il n'a pas été question de nier la propriété privée, ni la liberté contractuelle, ni même la liberté d'entreprendre, bien au contraire. C'est parce que la propriété est héréditaire qu'elle peut faire de grandes choses nous rappelle encore le doyen Carbonnier²⁶. Réconcilier l'homme avec la nature invite toutefois à faire sortir la terre de son statut de bien ordinaire et par là-même, à reconsidérer la notion de bien. On le sait, dans notre conception, le bien en tant que tel est une source d'utilités pour celui qui parvient à s'approprier cette chose.

Pour autant celle-ci, en dépit du rapport d'appropriation en faveur d'un individu, peut conserver un intérêt pour le plus grand nombre. C'est le cas des terres agricoles mais aussi de la forêt, des ressources naturelles. Du reste, à bien y regarder, et ce n'est pas anodin, ce n'est pas seulement le territoire tout entier qui est envisagé comme un « patrimoine commun » et placé « sous la sauvegarde de la Nation » (C. urb. art. L. 101-1), c'est aussi la forêt (C. for. art. L. 112-1), et les « ressources et milieux naturels terrestres » (C. env., art. L. 110-1).

Et pourtant, la terre agricole, elle, la terre-sol, *le fundus*, le fonds de terre, qui est la *racine du territoire*, demeure dans notre conception du code civil assimilée à un bien ordinaire, comme une chaise ou une table. N'est-ce pas là le péché originel alors que la terre est comme l'air et l'eau, à l'origine de la vie ?²⁷ Rien d'étonnant à cela, dans notre conception du Code civil, tiré des physiocrates - physio *physis* (la Nature) et *kratos* (gouverner), l'homme se rend maître de la nature. Le *fundus* reste l'archétype de l'immeuble, du bien marchand par excellence. Pour le juriste, la terre demeure plate, car le droit ignore l'infiniment grand (la planète, Gaïa) et l'infiniment petit (la matière, l'humus). Demain, le droit devra vraisemblablement, comme le propose la 3^{ème} commission, être en mesure de basculer dans la troisième dimension, car la protection de la planète (Gaïa, notre grand-mère à tous) notre humanité (l'infiniment grand) passe par la protection de la biodiversité (l'infiniment petit, l'*humus*).

*Humus, humanité, ... humilité, la même racine étymologique comme nous le rappelle Pierre Rabhi*²⁸.

D'où le débat qui surgit aujourd'hui de faire apparaître, à côté des biens exclusivement privés et des biens publics, *des biens communs*²⁹, *des biens environnementaux*³⁰, *des biens nature*³¹.

Là où **la théorie de la fonction sociale de la propriété de Duguit et de Josserand**³² – le propriétaire a une fonction sociale à remplir - pouvait apparaître comme une simple restriction à une conception absolutiste de la propriété, par des obligations de ne pas faire, la notion de biens communs pourrait, sans nier la propriété privée, offrir des

²⁵ Le débat actuel sur « la sortie du glyphosate » en atteste.

²⁶ « C'est parce que la propriété est héréditaire qu'elle peut faire de grandes choses. La propriété, particulièrement la propriété immobilière, plus particulièrement rurale, appelle, de son essence un caractère familial. Ce n'est pas à l'échelle de l'homme qu'il faut bâtir la propriété, c'est à l'échelle de la famille », Flexible droit. 1992. LGDJ.

²⁷ V. en ce sens, la démonstration éclairante de B. Grimonprez, *La terre un bien hors du commun*, art. préc.

²⁸ P. Rabhi, *Humus, humanité, humilité*, Salon de l'agriculture, L'aube, 2018.

²⁹ La commission Rodota en Italie a proposé de créer, à côté des biens privés et des biens publics, une nouvelle catégorie : le bien commun. V° Bien commun par M. Cornu, in Dictionnaire des biens communs, ss. direct. M. Cornu, F. Orsi, et J. Rochfeld, PUF, 2017.

³⁰ V. G. J. Martin, V. Biens environnement, in Dictionnaire des biens communs, ss. direct. M. Cornu, F. Orsi, et J. Rochfeld, PUF, 2017.

³¹ B. Grimonprez, Les « biens nature » : précis de recomposition juridique, in *Le droit des biens au service de la transition écologique*, (dir.) B. Grimonprez, Dalloz, 2018, p. 13.

³² V° Fonction sociale de la propriété, par J-L. Halperin, in Dictionnaire des biens communs, ss. direct. M. Cornu, F. Orsi, et J. Rochfeld, PUF, 2017.

perspectives nouvelles avec la possibilité de faire naître, au nom de l'intérêt général, des obligations de faire quelque chose.

L'introduction de l'obligation réelle environnementale (2016) atteste de cette évolution. Dans le monde qui s'ouvre, il faut sans doute s'habituer à voir les personnes être débitrices envers les choses, d'obligations de ne pas faire mais aussi de faire quelque chose. Mais la réussite de la transition écologique de nos sols demeure subordonnée au financement de ces nouvelles obligations environnementales. La politique de la compensation, si décriée par ailleurs, lorsqu'elle est en valeur, parce qu'elle conduit à un risque de marchandisation de la nature elle-même, pourrait toutefois se révéler d'une redoutable efficacité, si demain, elle vise à réparer les atteintes à la biodiversité ordinaire et pas seulement extraordinaire, comme c'est le cas aujourd'hui. Ainsi, défiscaliser les sommes perçues par le propriétaire du fonds se justifie pleinement dès lors que ces obligations environnementales sont *réellement* réalisées pour le compte de la collectivité, *du Bien commun*. Mais comment l'Etat peut-il laisser, sans contrôle, à des organismes purement privés le soin de mettre en œuvre ces obligations ? La moindre des choses serait que ces organismes de compensations soient agréés par l'Etat.

2° Du bien commun à la pluri-appartenance

Le recours au bien commun met également en lumière l'existence d'une pluralité d'utilités sur un même bien (utilités privées ou utilités communes)³³. A chaque utilité, un bien ; à chaque bien, un régime, tel pourrait être le nouvel aphorisme de ce droit en transition. L'idée de distribuer entre plusieurs sujets de droits ces utilités heurte également la conception unitaire du droit de propriété. Non seulement le propriétaire (ou celui qui bénéficie d'un droit d'usage) ne fait pas ce qu'il veut de son bien mais en outre, il pourrait tout à fait en partager les utilités avec d'autres. La pluri-appartenance³⁴ apparaît comme une solution à la problématique de la multifonctionnalité de l'espace et des immeubles dont nous avons tant parlé pendant trois-jours. Droit réel de jouissance spécial, bail réel solidaire en ville mais pourquoi pas aussi à la campagne³⁵, copropriétés verticales mais aussi horizontales, revisiter le concept de servitudes,tout l'enjeu demain sera de mieux répartir les différents usages des biens entre eux, ou de partager un même bien entre plusieurs utilités.

« Offre de loi » disais-je en préambule. Espérons que d'autres Palais que celui-ci sauront vous lire et vous écouter. « Le but du droit est la paix, le moyen est le combat » écrivait *Jhering*. Ce Congrès des Notaires fournit de nouvelles armes au législateur afin que le territoire de demain *soit un territoire d'avenir* et de consciences éveillées.

Des armes, des armes, des armes, bleues comme la terre,.... au bout d'un vers français brillant comme une larme. »

DEBAT DE CLÔTURE

RÉMY SAMSON, VICE-PRÉSIDENT DU 114^e CONGRÈS DES NOTAIRES

Mes chers confrères, mesdames, messieurs,

Durant ces trois jours les commissions du 114^e Congrès vous ont présenté leur vision, empreint d'optimisme, d'un avenir maîtrisé. Cette peinture du monde de demain est celle de juristes. Rendre plus verte la croissance, plus raisonnée la production agricole, plus agréable et humaine la ville, développer et utiliser au mieux les énergies renouvelables, sont des objectifs louables ...

Ce monde-là est-il réellement celui qui va s'imposer à nous dans les prochaines décennies ?

³³ V. sur cette question, B. Travely, *Imaginer les instruments du portage des terres agricoles*, Colloque Réforme du foncier, op. cit., 2018, Lexisnexis à paraître.

³⁴ R. Lafargue, La « terre-personne » en Océanie : le Droit de la terre analysé comme un droit moral et un devoir fiduciaire sur un patrimoine transgénérationnel », in *Repenser la propriété, un essai de politique écologique*, sous la dir. de S. Vanuxem et C. Guibet Lafaye, PUAM, 2015.

³⁵ Le bail rural devenu entretemps cessible conférerait-il enfin un droit réel comme le prophétisait Troplong au milieu du 19^{ème} siècle ? Chemin faisant, votre nouveau couple GFA territorial/bail de longue durée aurait quelques ressemblances campagnardes avec le bail réel solidaire des villes. Imagine-t-o, demain, le preneur conclure des ORE sans avoir à solliciter l'accord du bailleur ?.

Faut-il voir une dualité ou une opposition :

- Entre une agriculture de qualité soucieuse de la préservation de notre environnement et la nécessité de nourrir une population toujours plus nombreuse ?
- Entre l'investissement dans de nouvelles énergies propres mais coûteuses et la tentation de poursuivre dans la voie de l'épuisement des ressources fossiles ?
- Entre le rêve d'une ville tournée vers l'amélioration de la qualité de vie ses habitants et un besoin sans fin de production de logements ?

Soyez certain que nos enfants, voir nous-mêmes, en raison de l'accélération de la fréquence des événements catastrophiques, auront à gérer les conséquences de la fin d'un modèle de croissance économique axé sur une énergie abondante et peu coûteuse.

Changements climatiques ; Pollution de l'environnement ; Stérilisation des sols ; Effondrement de la biodiversité ; Explosion démographique ; Mouvements de populations ;

Chers amis, que de périls à l'horizon !

Dès lors, ne faut-il pas s'attendre à voir s'amplifier les luttes pour l'énergie, l'eau, la terre, le territoire ? L'humanité est à un tournant, l'humanité s'interroge ...

C'est de cette réflexion que sortiront certainement des solutions originales. Sans se laisser gagner par l'utopie de l'harmonie universelle dans un monde globalisé, ne peut-on pas être simplement optimiste et penser que l'ingéniosité de l'homme, sa créativité et sa faculté d'adaptation auront raison des difficultés qui nous semblent aujourd'hui insurmontables.

Le Congrès des notaires de France, dans un souci d'élargir la réflexion de notre profession quant aux thèmes proposés, a souhaité inviter des personnalités extérieures à notre univers juridique, venant d'horizons divers.

Par vos applaudissements je vous demande de les remercier d'avoir accepté notre invitation.

- Chef d'entreprise, présidente d'honneur du MEDEF: j'appelle **Laurence Parisot**
- Académicien, conseiller d'état, écrivain à succès dont la carrière a été couronnée par un prix Goncourt : j'appelle **Erik Orsenna**
- Démographe, chercheur émérite à l'Institut national d'études démographiques, et historien enseignant à l'École des hautes études en sciences sociales, **Hervé Le Bras**.

Et pour animer ce débat, celui que l'on n'ose plus présenter mais que l'on pourrait qualifier de « plus célèbre journaliste de France » : J'appelle **Patrick Poivre D'Arvor**

Madame, messieurs je vous laisse exposer à cette assemblée votre vision de l'avenir de l'humanité.

PATRICK POIVRE D'ARVOR, JOURNALISTE – ECRIVAIN – ANIMATEUR DE RADIO & DE TÉLÉVISION

LAURENCE PARISOT, CHEF D'ENTREPRISE – PRÉSIDENT D'HONNEUR DU MEDEF

ERIK ORSENNA, ECONOMISTE – ECRIVAIN ET MEMBRE DE L'ACADEMIE FRANÇAISE

HERVÉ LE BRAS, HISTORIEN – DEMOGAPHE – CHERCHEUR A L'INSTITUT NATIONAL DES ETUDES DEMOGRAPHIQUES ET ENSEIGNANT

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Vaste programme ! Merci d'abord à toute cette équipe qui a préparé ce 114^e Congrès, vous venez de nous en administrer la preuve. Ce qui est formidable avec les notaires, c'est d'abord que vous êtes très sérieux, vous respectez la plupart du temps les horaires, vous respectez les contrats, évidemment, c'est le fond de votre métier, et en même temps vous essayez de réfléchir à l'avenir... , j'apprécie vraiment cette démarche, de congrès en congrès, vous imaginez ce que peut être, pas uniquement votre métier, mais le pays, le monde, dans 10, 20, 30 ans. Vous fixez à l'horizon 2050, ce sujet passionnant. Il y a beaucoup d'instances où l'on ne réfléchit pas assez, ou parfois, l'on agit sans avoir réfléchi en amont. Bravo pour votre sens de l'anticipation et de nous

enrichir. Lorsque qu'on sort d'un congrès ou d'une table ronde comme celle à laquelle vous allez pouvoir assister, ou celle qui ont précédées celle-ci, l'on se sent enrichit. Cette table ronde sera divisée en 3 parties : la question de la démographie, la question du problème du progrès technique et puis la question de la gouvernance. Chacun s'occupera un peu de son domaine mais évidemment mais pourra donner son avis et Dieu sait si ces avis sont pertinents, il n'est qu'à voir la séance qu'on a eu tout à l'heure pour préparer cette table ronde. Pour introduire chacune de ces sous-parties il y aura un petit film, parfois provocateur, parfois comme ça, qui s'assemble un peu a côté du sujet mais c'est un des éléments du sujet.

Séquence 1 : Croissance démographique mondiale : chance ou péril ?

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Commençons par cette question de la démographie : changer ou périr, par un petit film qui est remarquable, et qui va nous en dire assez long, et puis derrière Hervé Le Bras, qui est vraiment le pape de la question, nous donnera son avis, et évidemment, à la fois Laurence Parisot et Erik Orsenna auront leurs mots à dire. On commence donc par ce petit film.

VIDEO 1

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Hervé Le Bras, aura-t-on aura suffisamment pour nourrir 7 milliards et demi d'habitants ? Depuis l'âge de notre naissance de celle d'Erik également et aujourd'hui, il y a trois fois plus d'habitants, sur la planète, c'est inimaginable que cela soit allé aussi vite ...

HERVÉ LE BRAS

Il y a trois fois plus d'habitants, mais selon la FAO, il y a 5 fois plus de calories produites sur terre, autrement dit, chaque humain dispose de 50 % de plus de calories produites. « Dispose » c'est la calorie produite dans les champs. Le problème est lié à la viande parce que ces calories produites en blé, en soja, en maïs, 50 % d'entre elles sont consommées, non pas par l'homme mais par les animaux domestiques. On pourrait penser qu'on les récupère sous forme de blanc de poulet, de steak, de hamburger, mais cela n'est pas le cas. Pour récupérer 1 calorie de viande de bœuf, il faut que donner à cet animal 10 calories de céréales, ou de maïs ou soja... Si toute la terre avait le régime alimentaire des Français, on ne pourrait être que 4 milliards d'habitants. Si toute la terre avait le régime des habitants du Bangladesh, ce qui n'est pas souhaitable, on pourrait nourrir 11 milliards d'habitants. Donc la question porte sur les régimes alimentaires beaucoup plus que sur l'importance de la production de nourriture.

A cela s'ajoute les problèmes des biocarburants qui peuvent rentrer en concurrence avec la production alimentaire. Le problème est que la production de nourriture est devenue polyvalente, c'est-à-dire, qu'elle permet de faire de l'énergie, mais aussi de produire des matières plastiques qu'on ne produira plus avec les énergies fossiles. Là est le vrai défi pour l'humanité.

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Vous êtes assez optimiste parce que la question posée est de savoir si l'on va vers une augmentation ou une stabilisation. Vous pensez plutôt une stabilisation ?

HERVÉ LE BRAS

Oui, je me fonde sur une institution qui porte un nom presque militaire, c'est la « division de la population », aux Nations-Unies à New York. Cette « division de la population », en liaison avec toutes les nations du monde projette que la population progressera en moyenne à 10 milliards d'habitants en 2050, mais - et c'est ce qui est important - le taux de croissance de la population mondiale diminue sans arrêt depuis 1970. En 1970, la population de la terre s'accroissait d'un peu plus de 2% par an, soit un doublement en 30 ans. Ce taux est entrain de passer en dessous de 1 % et 0% vers 2060.

Le problème n'est au fond plus tellement la population mondiale dans son ensemble mais seulement quelques « hotspot démographiques », je parle de la partie de l'Afrique comprise entre les deux tropiques, à partir du Sahel et jusqu'au Zambeze, sans l'Afrique du Sud. Et puis, une petite partie du Proche Orient et de l'Asie de l'ouest avec Afghanistan, Pakistan.

Pour vous donner l'ampleur du problème, en 2050 les ¾ de la croissance de la population mondiale proviendront de cette zone entre les deux tropiques et plus particulièrement au niveau du Sahel, la population de la République du Congo et de la République Centre Africaine. Ces populations sont appelées à s'accroître mais les densités sont faibles voir très faibles dans ces pays, les ressources sont énormes. Il y a 20 millions d'habitants au Niger, selon la projection moyenne de la « division de la population », ils seront 70 millions en 2050, c'est dire qu'il devrait être plus nombreux que la population de l'Allemagne à la même époque. Il faudrait pouvoir maîtriser cette croissance dans ces quelques pays.

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Les phénomènes de migration se sont accélérés ces dernières années. 2 milliards d'habitants en Afrique en 2050, alors qu'il y aura en Europe Occidentale à peu près 500 millions. Peut-on penser que beaucoup tenteront de traverser cette mer pour gagner ce qu'ils pensent être l'Eldorado ? Vous distinguez me semble-t-il les migrations courtes et les migrations longues, expliquez-nous cela.

HERVÉ LE BRAS

80% des migrations en Afrique sont entre Pays d'Afrique, pour une raison assez simple : les populations pauvres migrent peu loin et lorsqu'elles migrent c'est parce qu'ils sont chassés par des guerres ou par des épidémies. Regardez au Darfour : très peu d'habitants traversent la méditerranée. Ils sont en grande masse à 50 km du Soudan, à l'est du Tchad dans des camps. Même phénomène en Somalie, où 500 000 habitants sont dans des camps à l'est du Kenya et en Afghanistan avec 3 millions de réfugiés, ou encore en Syrie avec 3 millions de Syrien en Turquie, 1 million au Liban, 500 000 en Jordanie.

Ceux qui migrent de plus en plus sont les personnes éduquées, diplômées. Il est plus aisé de se déplacer avec un diplôme que lorsque l'on possède un champs, une ferme ou un troupeau avec une connaissance limitée du monde. Nous allons vers une migration de personnes diplômées, ayant des compétences. Le réservoir est immense. Jugez-en : en 1970, 15 000 étudiants dans les universités du Maroc, l'année dernière, 850 000. Ces 850 000 étudiants auront du mal à trouver du travail au Maroc et ils chercheront à exercer leurs talents ailleurs. Beaucoup de Français s'expatrient également hors de France pour développer leurs compétences dans d'autres pays. Selon l'INSEE, le déficit est depuis 3 ou 4 ans, chaque année de 100 000 français qui partent chaque année. La mondialisation se poursuivra. Une mondialisation d'un personnel diplômé, de « capital humain », comme on le dit assez souvent.

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Donc avec, peut-être, plus de facilité pour s'intégrer dans les autres sociétés dans lesquelles ils arrivent ?

HERVÉ LE BRAS

Oui, très vraisemblablement.

La pression ne sera pas vers le nord car la pression habituelle des pays d'Afrique est vers le sud. Si la pression démographique de ces pays africains devait se faire forte, des habitants descendront vers le golfe de Guinée risquant alors de le déstabiliser au plan mondial. Passer au nord est difficile car il faut traverser le Sahara. Les population du Maghreb sont maintenant presque stabilisées avec fécondité moyenne de 2,2 enfants, proche de celle de la France. Ces pays-là sont, au fond, beaucoup plus menacés que nous sur ce que le journaliste Stephen Smith a appelé la Ruée vers l'Europe.

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Pourquoi alors ne pas fixer ces populations sur place ? C'est un désir récurrent des autorités politiques souvent occidentales de souhaiter augmenter la coopération pour réduire la tentation de migrer.

HERVÉ LE BRAS

Cette idée fut défendue par le représentant algérien d'une des dernières conférences de la population. Il a dit : « le meilleur contraceptif, c'est le développement ». Stephen Smith pense que plus l'Afrique se développe (c'est une remarque un peu vicieuse à vrai dire), plus le nombre de personnes éduquées et diplômées seront tentées par la migration. L'une des solutions envisagée dans les discussions internationales est une sorte de suppression des frontières sous la forme de visas multi-entrées, c'est-à-dire permettant aux personnes diplômées et compétentes d'aller et venir entre leur pays d'origine et le pays où ils peuvent temporairement exercer un travail. C'est sans doute une solution d'avenir pour la France où nous recensons chaque année 1 million de personnes avec un visa multi-entrée. Très peu de cas de visas exploités au-delà de leur durée c'est-à-dire de « sans papiers ».

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Sur ce sujet quel regard économique peut-on porter Laurence Parisot ?

LAURENCE PARISOT

Ce que vient de dire Hervé Le Bras est fondamental et passionnant. Face aux complexités actuelles des transitions et tout ce qui va avec, et notamment des migrations, le rêve serait qu'il y ait un peu moins de croissance dans les pays très avancés et un peu plus de croissance, voire beaucoup plus de croissance, dans les pays en difficulté et à fort développement démographique. Mais, comme vous venez de le souligner, il faut dans ces pays qu'il y ait du développement économique qui ne se limite pas au développement du capital humain. Ce qui peut être le cas, comme par exemple au Maroc, avec un niveau d'éducation qui progresse d'une manière, pas toujours satisfaisante, mais quand même significative.

Il nous faut, en plus du capital humain deux autres ingrédients majeurs qui sont nécessaires à passer le cap de croissance : du capital financier pour investir dans les infrastructures et de l'énergie. Le projet un peu fou d'électrification de l'Afrique de Jean-Louis Borloo, intellectuellement a du sens. Tous les projets portés par la banque mondiale, par exemple, sont essentiels pour donner de l'espoir à ces pays. Les entreprises ont un rôle clé dans les migrations, car ce sont elles qui bien souvent attirent. Dans les années 60 beaucoup d'entreprises ont voulu faire venir des populations notamment d'Afrique du nord. Si l'Allemagne a été aussi ouverte aux migrants c'est notamment parce que les entreprises allemandes, face au déclin démographique allemand, faisaient comprendre à leurs autorités qu'elles avaient besoin de main d'œuvre. Si l'Europe ne s'attaque pas sérieusement, globalement, collectivement à cette question de la migration, alors je pense que l'Europe est en très grave danger. Je tiens à le dire parce que nous sommes tous inquiets de voir ce qui se passe en Italie. C'est notamment l'effet du manque de solidarité que nous autres, européens non-italiens qui avons fait preuve à l'égard des italiens qui étaient perturbés, je ne veux pas dire submergés, par une vague migratoire très forte.

PATRICK POIVRE D'ARVOR

En première ligne en tout cas. Erik Orsenna, est-ce qu'il est possible d'accueillir ces populations en errance, sans remettre en cause notre mode de vie, notre propre culture ?

ERIK ORSENNA

Ce que dit Hervé est clé. D'abord en terme de méthode, il ne faut pas parler d'Afrique au singulier. Dis-moi de quelle Afrique tu parles, et à l'intérieur de chacun des pays d'Afrique de quel endroit ? Réfléchir en terme de moyenne n'a pas de sens. Avec simplement le risque très bien exprimé par Hervé qui qu'une déstabilisation d'un endroit entraîne, avec un effet domino d'accroissement, une situation très périlleuse en périphérie. Je reviens de Dakar, il y a déjà une immigration Malienne très forte. Pareil en Côte d'Ivoire qui sort à peine de drames internes et il y a des éléments extérieurs qui entraînent, de nouveau, des inquiétudes, alors que ce pays a tout pour se développer.

Il y a aussi une question d'ordre de grandeur. Comment dire que nos sociétés peuvent être déstabilisées avec 30-40 000 personnes qui arrivent en plus ? Dernier point absolument clé dont on parle rarement est la place des femmes. Il y a un lien très fort, plus l'éducation des femmes est développée, plus elles maîtrisent leur destin. Aucune femme n'a comme but dans la vie d'avoir 12 enfants. C'est un discours d'homme. Le dernier point, c'est le rôle fondamental de la gouvernance. Certains endroits qui devraient être riches sont pauvres, notamment l'agriculture parce qu'on n'a pas suffisamment investi, et d'autres endroits qui devraient être pauvres sont riches parce qu'il y a du trafic. Quand il y a du vide, il y a du trafic et quand il y a du trafic, on a tous les trafics que l'on peut imaginer.

HERVÉ LE BRAS

Sur ce 1 % problématique du Sahel, nous savons que dans un pays où les jeunes filles ont un début d'éducation secondaire, la fécondité tombe autour de 2 à 3,5 enfants par femme donc la croissance devient gérable. S'y ajoute, et tu as raison de le dire aussi, la condition des femmes. C'est plus difficile de lutter contre le patriarcat dans ces pays. Dans les enquêtes autrefois, on demandait aux africains : « combien d'enfants voulez-vous avoir ? » et ils répondaient : « 6, 7, 8... », ils expliquaient : « ça nous fournit de la main d'œuvre qui s'occupera de nous quand on sera âgés » etc. Les femmes disaient « 3 ou 4 ».

Nous avons le nez collé sur la vitre de la question des réfugiés, mais même au pic de leur arrivée en Europe, cela n'a dépassé le million...

PATRICK POIVRE D'ARVOR

En Allemagne...

HERVÉ LE BRAS

Très peu en France comme vous le savez ... Dans le même temps, il y a eu 2 400 000 permis légaux distribués à des étrangers dans l'ensemble des pays de l'Europe. La vraie migration, est la migration régulière. Le solde pour la France actuellement c'est - 100 000 français et + 170 000 étrangers pour l'année dernière. Le solde total est de seulement +70 000, ce qui est très peu. Nous entrons dans une aire de migrations régulières, dans un domaine de circulation beaucoup plus que de migration. Ceux mêmes qui vont arriver en France avec des diplômes n'y resteront pas forcément : ils retourneront dans leurs pays, iront dans un autre pays.

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Merci beaucoup pour cet éclairage fort utile en effet. Nous allons passer au deuxième sous-thème de notre débat : survivre grâce aux progrès techniques, solution ou leurre ?

Séquence 2 : Progrès technique : solution ou leurre ?

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Là aussi, point d'interrogation. Et là aussi, pour introduire ce débat, et notamment l'intervention de Laurence Parisot, ce petit film que je vous invite à découvrir.

VIDEO 2

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Laurence Parisot, on vous connaît pour vos compétences économiques bien sûr, sondagières aussi. Vous êtes passionnée par la transition écologique. Vous faites partie d'un comité auprès de Nicolas Hulot, sur ce sujet. Qui dit ordinateur, dit énergie. On n'y pense pas spontanément, mais il y a 1 000 sujets finalement, qui se déclinent dans ce sous sujet.

LAURENCE PARISOT

Le sujet est d'une complexité extraordinaire, parce la question de la transition écologique nécessite de rassembler des compétences des sciences exactes, comme la physique, la chimie, mais aussi une compréhension sociologique. Tout cela provoque des questions géopolitiques lourdes. Nous sommes en train de changer complètement de paradigme. Pendant des siècles, au moins jusqu'à la deuxième moitié du 20^e siècle en tout cas, l'homme a souhaité maîtriser la nature, la posséder. Aujourd'hui, on se dit qu'on l'a trop maîtrisée au point de l'épuiser. En phase d'innovation, on est obligé de se poser la question du bien. C'est une question philosophique éternelle, Rabelais disait déjà, « science sans conscience n'est que ruine de l'âme ». « Mon action fait-elle du bien ou du mal ? », à chaque choix et arbitrage. Nous sommes tous en train d'arriver à une conclusion évidente en économie. Que l'on soit d'inspiration classique, néolibérale, ou à l'autre bout, plutôt marxiste, nous devons changer les modèles et les concepts.

Vous évoquiez des statistiques issues de la FAO, l'organisation mondiale de l'alimentation, sur le fait qu'on produisait beaucoup plus de calories qu'on en mangeait. On ne consomme qu'un tiers de la production agroalimentaire : tout le reste part d'une manière ou d'une autre en déchets. Le modèle économique que nous devons essayer d'oublier, d'abolir, c'est le modèle qui dit : « je prends, je transforme et je jette ». Il faut passer à autre chose, et il y a plein de nouveaux concepts pour cela. Il y a notamment un concept dont vous entendez de plus en plus souvent parler, qui est celui de **l'économie circulaire**. L'économie circulaire ce n'est pas simplement, j'utilise la production locale, c'est aussi, je fais en sorte de limiter les déchets, et que les déchets soient tout de suite réutilisés. C'est une réutilisation considérable de la matière qu'on utilise.

Un autre concept économique que tout le monde connaît et utilise : c'est le **concept de l'économie de partage**. C'est Uber, c'est Airbnb. Pourquoi tous ces concepts sont fondamentaux dans la transition ? Parce qu'ils ont la caractéristique de mettre en commun les différents actifs, les différentes matières, et donc si on les met en commun, et bien du coup on a moins besoin d'en avoir. On peut à partir d'un seul actif, on voit bien quand on utilise son appartement, et qu'on le met en location chez Airbnb, c'est un actif qui sert à deux utilités : c'est mon appartement et cela sert aussi de nuitées de vacances pour des touristes de passage. Donc un actif, deux utilités. Voilà des conditions à mettre en œuvre pour gérer la transition. Mais cela ne suffit pas, et la grande difficulté que nous avons, ce sont les choix technologiques. Quel est le meilleur choix par exemple si on parle des énergies ?

Qu'est-ce qu'il vaut mieux ? Multiplier les énergies renouvelables, éoliens, photovoltaïques ? Le renouvelable semble vraiment bien sauf que d'où viennent toutes les cellules, les caractéristiques physiques des panneaux photovoltaïques ?

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Il y a beaucoup de terres rares...

LAURENCE PARISOT

Comme leur nom l'indique, ce sont des terres vraiment rares dont l'exploitation actuelle produit des dégâts écologiques colossaux, en Mongolie intérieure par exemple où il y a des « villages de cancers » ou les mines de lithium en Amérique du sud, les mines de cobalt, en Afrique. Tout cela pour le confort des sociétés occidentales. Le cobalt est très utilisé, notamment dans les téléphones portables.

Ainsi, nous sommes obligés de se poser les questions jusqu'au bout. Dans le champ du nucléaire, une pensée commune est répandue sur le fait qu'il pourrait être remplacé par des énergies renouvelables. Si nous perdons notre filière nucléaire, notre savoir-faire, et la recherche qui va avec, nous perdons l'espoir d'un nucléaire de 4^e génération dont le procédé de fusion permettrait de ne plus avoir de déchets. Nous atteindrions le graal de l'énergie : une énergie puissante, stable, dont on aurait la maîtrise totale. Géopolitiquement c'est tout à fait intéressant, et elle ne produirait pas de déchets.

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Erik, on évoquait vos multiples voyages. Vous avez pu voir concrètement ce qui se passe parfois, et comment finalement avec de bonnes intentions, l'Homme, peut faire du mal.

ERIK ORSENNA

C'est exactement ce que dit Laurence. Nous sommes les champions du monde, parce que cela nous facilite la vie de voir le court terme. Nous pensons par exemple que le photovoltaïque est parfait », sans voir l'ensemble du processus. Nous parlons devant vous, les notaires, qui êtes des chevaliers du temps. La valeur du temps, c'est votre valeur à vous. Vous en voyez les conséquences sur 10 ans, 20 ans, voire bien davantage. Nous entendons peu le langage du temps long parce qu'on est toujours dans le court terme. Il y a des dettes financières, et des dettes écologiques transférées encore et encore sur les générations à venir.

Il y a un autre élément qui me passionne dans la transition énergétique, c'est son bouleversement extrêmement rapide : il y a encore 10 ans, nous avions en France deux sociétés en situation de monopole : l'électricité et le gaz, qui fabriquaient l'électricité de la même manière que cela soit à Dunkerque ou à Nice, où aucune Start-Up ne pouvait s'inviter au festin, et où le consommateur était passif. Aujourd'hui, chacun peut décider de mettre un panneau photovoltaïque sur sa maison, de faire du bio méthane etc.

C'est rendu possible par une autre révolution le Numérique, les deux, l'énergétique et le numérique, s'alliant et s'accéléralent l'une et l'autre. C'est aussi une sorte de remise en cause de la centralisation de l'homogénéité et donc de la gouvernance. C'est une chance formidable aussi pour la liberté à la condition de la penser et de l'inscrire dans le temps.

HERVÉ LE BRAS

Les 10 dernières années sont celles où l'espérance de vie dans le monde entier a augmenté le plus rapidement. Au lendemain de la guerre, puisqu'on évoquait la démographie, la moyenne d'âge de mortalité, c'était à peu près 60 ans. Aujourd'hui c'est 83 à 85 ans en France. Même dans un pays comme le Mexique, c'était 50 ans dans les années 70, c'est maintenant 75 ans, donc même dans les pays pauvres ...

Il y a un point que je trouve très intéressant dans le progrès : nous bénéficions du progrès entrepris par les autres. Pour l'Afrique, par exemple est le continent au taux d'équipement en téléphone portable le plus élevé, s'affranchissant de les lignes électriques.

ERIK ORSENNA

Même chose en Ethiopie où le taux de paiement par portables est le plus élevé. On appelle cela de façon très imagée, le « saut de grenouilles ».

HERVÉ LE BRAS

Les réverbères d'Abidjan sont maintenant alimentés par des cellules photovoltaïques. Je ne vois pas cela en France, et pourtant c'est quelque chose qui malgré les défauts des cellules photovoltaïques, c'est quand même un progrès. Il faut se souvenir qu'au fond si le Japon s'est développé si vite, c'est parce qu'il a profité de tout le progrès occidental du 19^e siècle. La Chine s'est développée encore plus vite profitant de ce progrès. Pour faire rouler une tonne de marchandises sur les premiers chemins de fer au milieu du 19^e siècle, il fallait une dépense d'énergie qui est 100 fois plus forte, que celle dont on a besoin maintenant, grâce à l'amélioration des rails, des moteurs et des machines.

Pour toutes ces raisons, nous devons être confiants y compris pour l'Afrique qui bénéficiera de toutes ces solutions. Il faudra qu'elle les copie, il n'y a rien de honteux à copier.

LAURENCE PARISOT

Laissez-moi mettre un petit peu d'optimisme dans nos réflexions. Nous pouvons regarder tous ces sujets d'une manière très noire, parce qu'il y a des catastrophes évidentes, qui sont soit déjà là, soit qui s'annoncent, et qui sont imminentes. Mais il y a aussi **un mouvement assez puissant qui s'engage pour faire changer les choses, et une des choses personnellement qui m'a le plus frappée ces deux ou trois dernières années, c'est les engagements qui ont des effets de levier très puissant du secteur financier**. Les grandes banques françaises ont décidé de ne plus financer de projets industriels liés au charbon.

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Même si cela reste l'énergie majeure en Allemagne, par exemple.

LAURENCE PARISOT

Vous avez raison, ce sont les banques françaises et malheureusement l'Allemagne a préféré redévelopper son système de charbon, limite nocif, en fait, et ce, pour fermer son nucléaire. C'est vrai qu'il y a des limites, ce qui est très triste pour moi, c'est que l'on n'arrive pas à voir une vision européenne commune sur cette question essentielle de l'énergie. Il y a quand même des acteurs qui bougent tel que BlackRock l'un des plus grands fonds d'investissements au monde qui surveille désormais les entreprises au regard de critères financiers mais également de Responsabilité Sociétale. C'est un mouvement d'allocations des capitaux précis. Et c'est exactement aussi, ce mouvement qu'incarne le Président de la République, quand il rassemble la semaine dernière tous les grands acteurs de la TECH américaine autour d'un slogan qui est « Tech for Good ». C'est pour leur dire, montrez bien, vous gagnez beaucoup d'argent, vous êtes très forts mais en échange il faut que vous fassiez le bien commun. « Tech For Good », c'est cela.

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Voilà donc pour ce deuxième sous-débat. Le troisième est celui de la gouvernance. Erik Orsenna, le modèle démocratique est-il aujourd'hui adapté ou dépassé ?

VIDEO 3

Séquence 3 : Modèle démocratique : adapté ou dépassé ?

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Nous avons l'impression d'une impuissance de nos démocraties occidentales face à une montée des périls, et face à ce double facteur, certaines sociétés sont tentées par l'aventure autoritaire pour ne pas dire le recours à l'homme providentiel... Ce mouvement va-t-il durer longtemps ?

ERIK ORSENNA

Alors, je ne suis pas Madame Soleil, mais on peut essayer, avec le contrôle vigilant et implacable de mes trois amis, de voir un peu ce qu'il se passe.

Premier point, c'est la distinction entre la démocratie et la république. La démocratie c'est un moyen, un moyen d'élection. La république c'est le but, c'est à dire de faire une société commune. De vivre ensemble. Certaines personnes que la démocratie n'est pas un bon système pour faire une société commune, parce que quelque chose se déchire. Pourquoi cela se déchire ? Parce que c'est la fin des classes moyennes : c'est l'effet sablier. Il y a des population d'au-dessus, pour qui cela va très bien, cela se creuse au milieu, et puis en-dessous il y a les esclaves ou les assignés à résidence. La progression des inégalités s'accélère. 62 personnes possèdent plus de la

moitié de l'humanité. Je me rappelle un propos de Pierre Ponte Morgane, banquier au 20^e siècle : « je ne prête jamais à un client qui aura une société dans laquelle le patron gagne plus de 30 fois ce que gagne l'ouvrier le moins bien payé. Pourquoi ? Parce que ce n'est pas une société mais deux univers différents. »

Deuxième question, l'échelle. Quelle est l'échelle de solidarité ? Parlons des métropoles. 14 à 16 métropoles produisent en France de la richesse qu'elles redistribuent. Cela va plutôt bien, il y a des zones de pauvreté que ces métropoles. 20 millions de personnes qui vivent dans des villes de 20 à 50 000 habitants. Leur maire sont confrontés à la fuite de leurs forces, attirés par les métropoles. Donc d'un côté il y a des vrais pôles de solidarité, des villes, bénéfiques, regardez les 90 grandes métropoles américaines qui résistent quand Donald Trump annonce le retrait de l'accord de Paris.

Le désastre pour moi, en terme d'échelle de solidarité, c'est l'Europe, qui se déchire. Le monde dans lequel il n'y a que des cités et pas d'Europe revient au moyen-âge avec les ligues hanséatiques, avec des villes très puissantes et des pôles de misère et pas de solidarité. Tout le monde valorise Singapour, évidemment c'est formidable, parce que vous avez un million d'esclaves qui viennent du Bangladesh et du Pakistan, voulons-nous cela à grand échelle ?

Il y a aussi la question du temps. Nos démocraties sont incapables de gérer le temps long. Notamment parce que leurs élus sont par définition soumis à la réélection et en campagne électorale permanente. Il leur faut avoir un formidable courage, une vertu romaine, pour choisir une mesure dont on verra le résultat à long terme, après la fin du mandat.

HERVÉ LE BRAS

Je voudrais ajouter sur cet effet sablier qu'il vient en contradiction avec un autre point signalé dans le cadre du Maroc, la montée de l'éducation.

J'ai fait un travail sur les agriculteurs depuis 50 ans : 4 % d'entre eux avaient un diplôme à partir du CAP, donc 96 % n'avaient même pas le CAP en 1970. Maintenant, 70 % ont au moins un BEP. Pour les ouvriers, c'est à peu près la même chose, donc ce n'est plus les mêmes, et au fond il y a une demande d'égalité, de participation de leur part qui n'existait pas à l'époque. Le patron était celui qui savait. Désormais, l'écart entre le diplôme du patron et le diplôme de la plupart de ses employés devient beaucoup plus faible. Et le même contraste qui est entre richesse et éducation, il est aussi pour les hommes et les femmes. Vous savez aussi que désormais en France, les femmes sont beaucoup plus diplômées que les hommes dans les autres générations.

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Sauf chez les notaires, cela monte, monte beaucoup.

HERVÉ LE BRAS

Ca monte mais cela accentue cette question du sablier et du divorce...

ERIK ORSENNA

Évidemment il y a 2 désespérances : la première désespérance c'est « je ne suis capable de rien » et la deuxième désespérance plus violente : « je suis capable alors pourquoi on ne m'offre pas » ! La principale des réactions la plus violente, est celle des gens formés à qui on n'offre rien ! Il est possible de prévoir exactement ce que tu disais notamment au Maroc, on voit très bien dans les radicalisations qui touchent souvent des bacs +2, 3, 4, 5 mais pas les moins bien formés. Je suis ambassadeur à L'Institut Pasteur. Je fais une analogie avec le monde des vaccins : il y a une sorte de couple entre l'obscurantisme et la transparence. Internet véhicule de la transparence mais aussi le tout et son contraire. Notamment sur les vaccins on dit n'importe quoi. D'où un rapport très particulier avec la réalité et la montée du « populisme », ou comme cette maxime attribuée à Einstein : « Tout ce qui est simple est faux, tout ce qui ne l'est pas, est inutilisable. ». Nous devons comprendre des gens perdus dans cette complexité croissante qui préfèrent le faux sachant que c'est faux, mais c'est au moins une base. La vérité devient une question clé. Donc être spécialiste c'est la moindre des choses, mais dans un monde de plus en plus relié, de plus en plus religieux, c'est la culture générale qui permet de comprendre ce qui se passe. Quelle est la bonne échelle de solidarité ? C'est le retour de la géographie, après avoir tout donné à l'histoire.

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Vous évoqué ce monde connecté, donc internet, les réseaux sociaux, est-ce qu'on peut considérer que les réseaux sociaux sont la forme la plus aboutie de la démocratie ou au contraire la tyrannie de quelques individus ?

ERIK ORSENNA

Evoquons la question des corps intermédiaires. Nous pouvons certes penser vivre dans un millefeuille administratifs mais si les maires disparaissent, si le nombre des représentants du peuple, les députés diminuent, comment la démocratie va-t-elle s'incarner ?

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Est-ce que, justement, Laurence Parisot, vous qui avez eu à dialoguer beaucoup avec les pouvoirs publics, est-ce que vous pensez que cette faiblesse inhérente aux démocraties occidentales et qui est beaucoup exploitée par ces ennemis, je ne parle pas uniquement des Djihadistes, mais il y a d'autres types de sociétés autoritaires qui sont en train de se mettre en place. Pensez-vous qu'il sera difficile de les endiguer, face à la montée des nationalistes notamment ?

LAURENCE PARISOT

Oui, je suis inquiète et soucieuse de l'avenir de l'Europe, soucieuse de ce qui se passe en ce moment en Hongrie avec Viktor Orban. Ce pays est en train de sortir des valeurs fondamentales et fondatrices de l'Europe. La Pologne est également inquiétante. Il y a des mouvements - on dit populistes – extrémistes qui gagnent partout du terrain. L'Italie est également en train de changer. J'ai toujours vu quelques chefs d'entreprises de très grandes entreprises, être un peu admiratifs du modèle Singapourien voir du modèle chinois. Il est important de défendre nos valeurs démocratiques, il faut peut-être repenser la démocratie. Sur la question des corps intermédiaires attaqués par les politiques parce qu'ils ont été plus d'une fois bloquants, la clé ce n'est pas de les supprimer mais de les inciter à se réformer.

Sachons également profiter des réseaux sociaux qui impulsent une nouvelle forme de démocratie participative si délicate à faire fonctionner. Les entreprises ont été obligées de s'y mettre, plus personne n'est dans des organisations hiérarchiques, disciplinées, militaires, comme il y a 30 ans. L'ère est désormais au travail en collectif, les idées doivent pouvoir s'exprimer avant faire converger dans le consensus. La démocratie dans son fonctionnement institutionnel a des progrès à faire. Le vrai sujet aujourd'hui c'est la démocratie au sommet des institutions européennes qui ne sont pas anti-démocratiques mais qui sont d'abord bureaucratiques.

LAURENCE PARISOT

L'une des rigidités de l'Europe, est de ne pas laisser d'espace et de respiration aux identités locales, je pense que ça contribuerait à un peu plus de démocratie européenne.

PATRICK POIVRE D'ARVOR

Merci à tous de nous avoir offert de l'espace, du temps, pour aborder ces sujets fondamentaux, merci Laurence Parisot, merci Hervé Le Bras, merci Erik Orsenna. Je vous rends la parole.
