



TABLE DES MATIERES
RAPPORT DU 116E CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE
A PARAITRE EN AVRIL 2020

COMMISSION 1 – PROTÉGER LES PERSONNES VULNÉRABLES

Introduction

PARTIE I – L’anticipation de la vulnérabilité

Titre I – L’anticipation de la vulnérabilité des mineurs

Sous-titre I – La désignation d’une personne de confiance

Chapitre I – La désignation du tuteur

Section I – Le titulaire du droit de désigner un tuteur

Section II – Les modalités de désignation du tuteur

Section III – Le choix du tuteur

Section IV – Les effets de la désignation du tuteur testamentaire

Section V – Les missions du tuteur testamentaire

Chapitre II – Le mandat de protection future pour autrui

Section I – La conclusion d’un mandat de protection future : un exercice d’anticipation délicat

Sous-section I – La forme du mandat de protection future pour autrui

Sous-section II – Le mandant

Sous-section III – Le mandataire

Sous-section IV – Le bénéficiaire du mandat de protection future pour autrui

Sous-section V – Les pouvoirs du mandataire

Section II – L’activation du mandat de protection future pour autrui : une exécution contractuelle placée sous le signe de la confiance

Sous-section I – L’activation du mandat de protection future pour autrui

Sous-section II – L’exécution du mandat de protection future par le mandataire

Chapitre III – Le mandat à effet posthume

Section I – L’économie générale du mandat à effet posthume

Section II – L’intérêt pratique du mandat à effet posthume pour la protection des mineurs

Chapitre IV – La désignation d’un administrateur

Section I – L’exigence d’une libéralité consentie à un mineur

Section II – Les formes de la clause d'exclusion de l'administration légale

Section III – L'administration par un tiers

Section IV – L'intérêt pratique de la clause d'exclusion de l'administration légale pour la protection des mineurs

Sous-titre II – La transmission d'un patrimoine au mineur

Chapitre I – L'assurance-vie et la prévoyance

Section I – La souscription d'un contrat d'assurance-vie au bénéfice du mineur

Section II – La souscription d'un contrat d'assurance-vie par le mineur

Chapitre II – Les libéralités au profit d'un mineur

Section I – L'acceptation d'une libéralité au profit d'un mineur

Section II – Les modalités d'une libéralité consentie à un mineur

Chapitre III – La société civile et le mineur

Section I – L'acquisition de la qualité d'associé d'un mineur

Sous-section I – La souscription au capital et la réalisation d'apports

Sous-section II – La transmission de parts sociales par succession

Sous-section III – La donation de parts sociales

Section II – Le régime juridique de la société civile avec un associé mineur

Sous-section I – L'écran de la personnalité morale

§ I – La représentation de l'associé mineur

§ II – La gouvernance de la société civile

Sous-section II – L'obligation illimitée au passif social

Titre 2 – L'anticipation de la vulnérabilité des majeurs

Sous-titre I – L'anticipation dans la gestion

Chapitre I – Le choix d'un mandat de protection future

Section I – La formation du mandat de protection future

Sous-section I – Les conditions

§ I – Les conditions de fond

A/ Les conditions relatives au mandant

B/ Les conditions relatives au mandataire

§ II – Les conditions de forme

Sous-section II – L'objet

§ I – L'objet et la capacité du mandant

§ II – L'objet et la coexistence de pouvoirs concurrents

Sous-section III – La publicité

Section II – La mise en œuvre du mandat de protection future

Sous-section I – Le déclenchement du mandat de protection future

§ I – Les conditions de déclenchement du mandat

§ II – La procédure de déclenchement du mandat

§ III – La publicité du déclenchement du mandat

Sous-section II – L'exécution du mandat de protection future

§ I – Les pouvoirs du mandataire

- A/ Les pouvoirs relatifs à la gestion des biens
- I/ Le mandat notarié
 - a) *Les pouvoirs définis*
 - b) *Les pouvoirs discutés*
- II/ Le mandat sous seing privé
- B/ Les pouvoirs relatifs à la protection de la personne
 - § II – Les obligations du mandataire
 - A/ L'exposé des obligations
 - I/ Au début du mandat
 - II/ Au cours du mandat
 - a) *Le mandat notarié*
 - b) *Le mandat sous seing privé*
 - B/ Le corollaire des obligations

Section III – La fin du mandat de protection future

Sous-section I – La fin du mandat imposée par la loi

§ I – Les causes relatives au mandant

§ II – Les causes relatives au mandataire

Sous-section II – La fin du mandat décidée par le juge

Chapitre II – Les succédanés au mandat de protection future

Section I – Les mandats classiques

Sous-section I – Le mandat conventionnel

Sous-section II – Le mandat entre époux

Section II – Les dispositions anticipées

Sous-section I – La désignation anticipée de son tuteur ou de son curateur

Sous-section II – La désignation anticipée d'une personne de confiance

Sous-section III – Les directives anticipées de fin de vie

Sous-titre II – L'anticipation par la transmission

Chapitre I – La constitution de revenus à titre onéreux

Section I – Les ressources tirées d'un contrat d'assurance

Sous-section I – Les contrats utilisés pour financer la dépendance

Sous-section II – Les contrats dédiés au financement de la dépendance

§ I – Le contrat d'assurance dépendance

A – La diversité des contrats d'assurance dépendance

B – L'inefficacité des contrats d'assurance dépendance

I – Les obstacles à la mise en œuvre de l'assurance

II – Les obstacles à la pérennité des garanties souscrites

§ II – Le contrat d'assurance-vie avec option dépendance

Section II – Les ressources tirées du logement

Sous-section I – La vente du logement

§ I – La vente en viager

§ II – La vente contre soins

Sous-section II – Le prêt viager hypothécaire

§ I – L’analyse descriptive du prêt viager hypothécaire

§ II – Les regards critiques sur le prêt viager hypothécaire

Chapitre II – La constitution de revenus à titre gratuit

Section I – La donation avec réserve d’usufruit

Section II – La donation avec charges

Section III – Les donations à terme

Partie II – Le traitement de la vulnérabilité

Titre I – Le traitement de la vulnérabilité des mineurs

Sous-titre I – La vulnérabilité ordinaire du mineur

Chapitre I – L’évolution législative de l’autorité parentale et l’administration légale

Chapitre II – L’administration légale et la pratique notariale

Section I – Les principes généraux de l’administration légale

Sous-section I – Le fonctionnement de l’administration légale

§ I – Les pouvoirs de l’administrateur légal

§ II – La classification des actes

A/ Les actes libres

B/ Les actes soumis à autorisation judiciaire

C/ Les actes interdits

Sous-section II – Le contrôle de l’administration légale

§ I – Le conflit d’intérêts

§ II – Le désaccord entre les administrateurs

§ III – Le contrôle du juge des tutelles

§ IV – La sanction des fautes de l’administrateur

Section II – Les cas particuliers de l’administration légale

Sous-section I – L’immeuble

§ I – La vente ou l’apport en société d’un immeuble par un mineur

§ II – L’acquisition d’un immeuble par un mineur

§ III – Les baux portant sur un bien du mineur et la gestion locative

§ IV – La constitution de servitudes et autres droits réels principaux

Sous-section II – Le fonds de commerce

Sous-section III – Les valeurs mobilières, instruments financiers et autres titres de société

Sous-section IV – L’emprunt, la constitution de garanties, le prêt et la mainlevée

Sous-section V – La gestion des fonds

Sous-section VI – L’aliénation de meubles

Sous-section VII – La renonciation à un droit et la transaction

Sous-titre II – La vulnérabilité aggravée du mineur

Chapitre I – Le décès des parents : le règlement d’une succession dévolue à un mineur

Section I – La représentation du mineur héritier

Section II – La protection du mineur héritier

Sous-section I – L’inventaire

Sous-section II – Le mineur nu-propriétaire

Sous-section III – Le partage en présence d’un mineur

Sous-section IV – L’organisation du patrimoine du mineur

Chapitre II – La séparation des parents

Section I – L’attribution et l’exercice de l’autorité parentale

Section II – La contribution à l’entretien et à l’éducation des enfants

Chapitre III – La tutelle du mineur

Section I – L’économie générale de la tutelle du mineur

Section II – La tutelle du mineur dans la pratique notariale

Titre II – Le traitement de la vulnérabilité des majeurs

Sous-titre I – La protection du majeur déclaré vulnérable en droit

Chapitre I – La tutelle et la curatelle

Section I – Le rôle du notaire confronté à une mesure de protection

§ I – La tutelle

A/ La description sommaire des règles de protection

I/ Les règles relatives à la protection de la personne

II/ Les règles relatives à la protection des biens

B/ La déjudiciarisation renforcée des règles de protection

§ II – La curatelle

Section II – Le rôle du notaire au sein de la mesure de protection

§ I – L’inventaire des biens du majeur protégé

§ II – Le contrôle des comptes de gestion

A/ La déjudiciarisation aboutit à l’exclusion du greffier

I/ Un contrôle autrefois confié aux greffiers

II/ Un contrôle désormais retiré aux greffiers

B/ La déjudiciarisation favorise l’intervention du notaire

I/ La désignation du notaire en qualité de professionnel qualifié

II/ La mission du notaire en qualité de professionnel qualifié

Chapitre II – L’habilitation familiale

Section I – La mise en place de l’habilitation familiale

Sous-section I – L’étendue de la mesure

Sous-section II – La publicité de la mesure

Section II – L’exercice de l’habilitation familiale

Sous-section I – Les pouvoirs de la personne habilitée

§ I – La portée de l’habilitation

A/ Les actes dispensés d’autorisation

B/ Les actes soumis à autorisation

§ II – L’opposition d’intérêts

Sous-section II – Les obligations de la personne habilitée

Sous-titre II – La protection du majeur reconnu vulnérable en fait

Chapitre I – La vulnérabilité de fait saisie par la loi

Section I – Les actions de droit civil

Sous-section I – L’action fondée sur l’insanité d’esprit

§ I – Les conditions de l’action

§ II – L’exercice de l’action

A/ L’exercice de l’action du vivant de l’auteur de l’acte

B/ L’exercice de l’action après le décès de l’auteur de l’acte

Sous-section II – L’action fondée sur la période suspecte

§ I – Les conditions de l’action

§ II – Le régime de l’action

Section II – Les sanctions en droit pénal

Sous-section I – La vulnérabilité appréhendée par l’abus de faiblesse

§ I – Les conditions d’incrimination

A/ Les personnes protégées

B/ Les éléments constitutifs

I/ L’élément matériel

II/ L’élément moral

§ II – Les modalités de la répression

A/ Le régime juridique

B/ Les peines encourues

Sous-section II – La vulnérabilité envisagée comme circonstance aggravante

Chapitre II – Le notaire confronté à la vulnérabilité de fait

Section I – La détection d’une vulnérabilité

Sous-section I – L’aptitude à effectuer un acte de manière éclairée

Sous-section II – L’aptitude à effectuer un acte de manière libre

Section II – La confirmation d’une vulnérabilité

Sous-section I – Le recours à un certificat médical

§ I – La nature du recours

§ II – La relation avec le médecin

Sous-section II – Les effets du certificat médical

§ I – Une prise de décision éclairée

§ II – Un risque de responsabilité évincé

COMMISSION 2 – PROTEGER LES PROCHES

Introduction

Section I – Protéger

Section II – Les proches

Partie I – La protection réciproque et mutuelle des proches

Titre I – La protection du couple dans son logement

Chapitre préliminaire – La protection du logement pendant la vie de couple

Introduction

Chapitre I – La protection du logement et des meubles le garnissant pendant la vie de couple

Section I – La protection du logement propriété du couple

§ I – L'article 215, alinéa 3 du Code civil : la protection des époux

A/ Le domaine d'application de l'article 215, alinéa 3 du Code civil

I/ Les biens et droits protégés

II/ Les actes de disposition concernés

III/ La durée de la protection de l'article 215, alinéa 3 du Code civil

B/ La mise en œuvre de la cogestion de l'article 215, alinéa 3 du Code civil

C/ Les sanctions en cas de non-respect de l'article 215, alinéa 3 du Code civil

D/ L'absence d'accord du conjoint

§ II – L'insaisissabilité légale de la résidence principale de l'entrepreneur individuel : l'article L. 526-1 du Code de commerce

Section II – La protection du logement loué par le couple

§ I – La protection du logement par l'article 1751 du Code civil

A/ Le domaine d'application de l'article 1751 du Code civil

I/ Les bénéficiaires de la cotitularité du bail

II/ Les baux à usage exclusif d'habitation constituant la résidence effective du couple

B/ Les conséquences de la cotitularité du bail d'habitation

C/ La durée de la cotitularité

D/ Le transfert du bail

§ II – La protection spéciale de l'article L. 411-68 du Code rural et de la pêche maritime

§ III – La protection issue du droit commun du bail : une protection *a minima* pour les concubins

A/ Lorsque le bail est signé par un seul des concubins

B/ Lorsque le bail est signé par les deux concubins

§ IV – La colocation

Chapitre II – La protection du logement à la fin de vie de couple

Section I – La protection du logement lors de la séparation « volontaire » du couple

§ I – La protection du logement lors du divorce et de la séparation de corps

A/ L'attribution de la jouissance du logement pendant l'instance en divorce ou en séparation de corps

B/ La protection du logement après le prononcé du divorce

§ II – La protection du logement lors de la séparation des partenaires pacsés et des concubins en union libre

A/ Une disposition commune aux différents modes de conjugalité prenant en compte l'intérêt du ou des enfants du couple : l'article 373-2-9-1 du Code civil

B/ Une protection propre aux partenaires pacsés : l'article 1751-1 du Code civil

C/ L'attribution préférentielle du logement

Section II – La protection du logement du survivant

§ I – La protection temporaire du logement du conjoint successible et du partenaire pacsé

A/ Le droit temporaire de jouissance du conjoint successible : article 763 du Code civil

B/ L'extension de la protection du droit temporaire de jouissance au partenaire pacsé survivant : article 515-6, alinéa 3 du Code civil

C/ Le maintien en indivision

- § II – La protection du logement par le droit viager
 - A/ Le droit viager au logement : mise en œuvre
 - B/ La portée du droit viager au logement
 - C/ L'imputation des droits d'habitation et des droits légaux du conjoint
- § III – La protection par l'attribution définitive du logement
 - A/ La protection offerte par les conventions de mariage
 - I/ La clause de prélèvement moyennant indemnité
 - II/ La clause de préciput
 - III/ Les autres avantages matrimoniaux
 - IV/ La limite successorale des avantages matrimoniaux : le retranchement
 - V/ L'avantage matrimonial au regard du droit des successions
 - B/ Protection par attribution préférentielle du logement au survivant

Titre II – Le changement du régime conjugal

- Chapitre I** – Le changement de régime matrimonial : une protection maîtrisée
- Chapitre II** – Le changement de régime pacsimonial : une absence de protection
- Section I** – Les différents changements de régimes pacsimoniaux
- Section II** – Les règles simplissimes du changement de régime pacsimonial
- Section III** – L'absence de protection à l'occasion d'un changement de régime pacsimonial

Partie II – Protéger ses proches par la transmission

Titre I – Protéger ses proches selon la loi

Introduction

Sous-titre I – La protection légale et supplétive des proches

- Chapitre I** – La protection des proches par la dévolution légale
 - Section I** – La dévolution légale : la détermination des proches à protéger
 - Section II** – Les fondements de la dévolution légale
- Chapitre II** – Les compléments protecteurs de la dévolution légale
 - Section I** – Le rapport des libéralités : protection de la vocation légale
 - Sous-section I** – La mise en œuvre du rapport
 - § I – La définition du rapport
 - § II – Le domaine du rapport
 - § III – Les modalités du rapport
 - Sous-section II** – La paralysie du rapport par la renonciation
 - Section II** – L'option successorale : protection de la liberté individuelle de l'héritier
 - Sous-section I** – Brefs rappels sur l'option successorale
 - Sous-section II** – L'assouplissement protecteur de la rigueur de l'option successorale
 - § I – Les atténuations protectrices de la rigueur de l'option
 - § II – L'aménagement protecteur de l'acceptation : le cantonnement

Sous-titre II – La protection légale et renforcée des proches : la réserve héréditaire

- Chapitre I** – La protection essentielle des proches : la raison d'être de la réserve héréditaire
 - Section I** – La notion de réserve héréditaire

Sous-section I – Définition

Sous-section II – La protection par la réserve : une question ancienne (bref historique de la réserve héréditaire)

§ I – Le droit romain

§ II – Le droit coutumier

§ III – Le droit canon

§ IV – Le droit intermédiaire

§ V – Le compromis du Code civil de 1804

§ VI – Les dernières évolutions législatives

§ VII – Conclusion sur l’histoire de la réserve héréditaire

Sous-section III – La protection par des droits réservataires : une préoccupation internationale

Sous-section IV – L’altération des caractères de la réserve héréditaire : un affaiblissement de sa protection ?

§ I – Le caractère impératif de la protection par la réserve

A/ La réserve : une citadelle protectrice

B/ La réserve : une citadelle assaillie

§ II – Le caractère collectif de la réserve héréditaire

§ III – La réduction « en valeur » ou en « nature » de la réserve héréditaire

Section II – Les fondements de la réserve héréditaire

Sous-section I – La réserve héréditaire : protection de la famille

§ I – La conservation des biens dans la famille

§ II – Un devoir de protection entre certains proches

Sous-section II – La protection individuelle de l’héritier et la protection individuelle du *de cuius*

§ I – La protection de la liberté individuelle de l’héritier

§ II – La protection de la liberté du *de cuius*

Sous-section III – La protection par l’égalité

Section III – La contestation et l’avenir de la réserve héréditaire

Sous-section I – Les critiques de la réserve héréditaire

§ I – Les objections conceptuelles de la réserve héréditaire

§ II – Les objections économiques à la réserve héréditaire

§ III – L’objection de la philanthropie

Sous-section II – L’avenir de la réserve

Chapitre II – La mise en œuvre de la protection des proches par la réserve héréditaire

Section I – Le cercle des héritiers réservataires

Section II – Le calcul de la réserve

Sous-section I – La masse de calcul de la réserve

§ I – L’actif net existant

A/ Les biens laissés par le défunt

B/ Les successions anormales

C/ Les déductions

§ II – La réunion fictive des donations

A/ Les donations concernées et les actes exclus

B/ L’évaluation des donations réunies fictivement

Sous-section II – Les quotients de la réserve et de la quotité disponible : l'équilibre mathématique entre les proches

§ I – La protection des plus proches (descendants et conjoint)

§ II – La protection renforcée mais facultative du conjoint survivant

Section III – Les règles d'imputation : un arbitrage dans les protections

Sous-section I – L'ordre d'imputation : la protection des gratifiés

§ I – La protection prioritaire des donataires

§ II – La protection prioritaire du donataire le plus ancien

§ III – La protection identique mais supplétive des légataires

Sous-section II – Les secteurs d'imputation

§ I – Les libéralités faites à un non-réservataire

§ II – Les libéralités faites à un réservataire

§ III – Les libéralités faites à un héritier renonçant

Sous-section III – La combinaison des quotités disponibles : un sujet de protection triangulaire

Section IV – L'action en réduction

Sous-section I – Les caractères de l'action en réduction

Sous-section II – Les modalités de l'action en réduction

Titre II – Protéger ses proches selon sa volonté

Sous-titre I – Protéger ses proches de son vivant

Chapitre I – L'encadrement protecteur des donations

Introduction : La notion de donation

Section I – L'irrévocabilité : une protection fondamentale

Sous-section I – L'énoncé du principe

§ I – L'irrévocabilité générale

§ II – Le renforcement de l'irrévocabilité pour les donations

A/ L'énoncé du principe de l'irrévocabilité spéciale des donations

B/ Les fondements du principe d'irrévocabilité spéciale des donations

Sous-section II – La portée de ce principe protecteur

§ I – Les donations contraires au principe

§ II – Les donations respectueuses du principe

Section II – La protection par des règles de fond

Sous-section I – La protection des parties à la donation

Sous-section II – La protection des tiers à la donation

§ I – La protection du conjoint

§ II – La protection des créanciers

§ III – La protection de l'associé

Section III – La protection par des règles de forme

Sous-section I – La protection par l'authenticité

Sous-section II – La protection minimale des formes non authentiques de la donation

Chapitre II – L'aménagement des donations pour mieux protéger

Section I – Mieux protéger le donateur

Sous-section I – Protéger en sécurisant le projet du donateur

§ I – Le retour conventionnel : une protection du donateur et d’autres proches

A/ Une clause prudente et modulable

B/ Les effets du retour conventionnel

§ II – La clause de révocation pour survenance d’enfant

§ III – La clause résolutoire

§ IV – La clause pénale

§ V – L’interdiction d’aliéner : la protection de l’exécution des charges

Sous-section II – Protéger en préservant l’avenir du donateur

§ I – Préserver l’avenir économique du donateur et de son conjoint

§ II – Préserver sa liberté de gratifier d’autres personnes

A/ La clause d’imputation sur la réserve globale

B/ La clause de rapport en cas de renonciation

§ III – Protéger le dessein successoral du donateur

A/ La charge imposant l’incorporation à une donation-partage future

B/ La licéité de la clause

Section II – Mieux protéger le donataire

Sous-section I – Protéger le donataire en confortant son droit

§ I – Protéger en mettant à l’abri d’une réduction

§ II – Protéger le donataire en lui permettant d’aliéner le bien donné

Sous-section II – Protéger le donataire dans le traitement futur de sa donation

§ I – La donation hors part successorale

§ II – La clause de rapport forfaitaire

§ III – L’aménagement de l’imputation de la donation d’un bien commun par les deux époux

§ IV – Les plus-values apportées par le donataire

Chapitre III – La donation-partage : une large protection des proches

Section I – Introduction à l’étude de la donation-partage sous l’angle de la protection

Sous-section I – La notion de donation-partage

Sous-section II – La nature hybride de la donation-partage : source de richesse protectrice

Section II – La donation-partage : un acte protecteur par son domaine

Sous-section I – La donation-partage : une conception très large des proches à protéger

§ I – Les héritiers présomptifs : le principe

§ II – Le saut de génération : première exception

§ III – Le tiers à la donation-partage : seconde exception

Sous-section II – L’élargissement de la donation-partage quant aux biens

§ I – Les biens du disposant

§ II – Les biens du disposant et les biens de la succession de son conjoint prédécédé

§ III – Les biens du couple

A/ La donation-partage par les époux

I/ Les distinctions selon le régime matrimonial

II/ Les distinctions selon les configurations familiales

III/ Les distinctions quant à l’action en réduction

B/ La donation par d'autres que les époux

Section III – La protection liquidative de la donation-partage

Sous-section I – Un allotissement libre, mais nécessaire

§ I – Une grande liberté pour mieux protéger

A/ La liberté dans la composition des lots

I/ Une liberté tous azimuts

II – L'incorporation de donations antérieures

B/ La liberté quant à l'appréciation de l'égalité des lots

§ II – L'impossibilité d'attributions indivises

Sous-section II – La donation-partage, une protection liquidative ?

§ I – Une protection de principe

A/ La donation-partage « par rapport au rapport »

B/ Quant à la réduction : le gel des valeurs et la prescription abrégée

I/ L'article 1078 du Code civil : une protection liquidative

II/ La prescription abrégée offerte par la donation-partage

§ II – Les incertitudes liquidatives : une protection à préciser...

A/ La donation-partage et la protection de la réserve héréditaire

B/ La protection du projet successoral du disponent

I/ L'apparition d'un nouveau successeur : la protection de l'héritier non conçu lors de la donation-partage

II/ La renonciation par un copartagé à la succession du donateur

III/ La perte de qualité de présomptif héritier

Sous-titre II – Protéger ses proches après sa mort

Chapitre I – La protection et la confection du testament

Section I – La protection par les règles de validité du testament

Sous-section I – La protection par des règles de fond : une protection du testateur

§ I – La capacité du testateur : une protection contre lui-même

A/ Le cas du mineur

B/ Les majeurs protégés

I/ Le majeur sous tutelle

II/ Les majeurs sous curatelle et sous sauvegarde de justice

III/ L'insanité d'esprit

§ II – La capacité spéciale des légataires : une protection contre les autres

Sous-section II – La protection par des règles de forme

§ I – Le testament par acte notarié : une protection solennelle renforcée

§ II – Le testament olographe : une protection accessible au plus grand nombre

§ III – Le testament mystique : une mauvaise protection

§ IV – Le testament international : une protection des testateurs internationaux

§ V – Les autres formes de testaments

A/ Les formes licites

B/ Les formes illicites

I/ Le testament verbal : une protection « au secours » des dernières volontés

II/ La prohibition du testament conjonctif : la protection de la liberté individuelle de tester

Section II – La protection par l’approche du contenu testamentaire

Sous-section I – Les contenus classiques du testament : les legs

§ I – Le legs universel : tout laisser à un proche

§ II – Le legs à titre universel

§ III – Le legs particulier

Sous-section II – Les contenus moins classiques

§ I – L’exhérédation

§ II – Le testament-partage : une protection autoritaire

A/ La notion de testament-partage

B/ Les effets du testament-partage

C/ Les limites au testament-partage : la protection de l’héritier réservataire

§ III – La dotation d’une fondation

§ IV – Les legs résiduels et graduels

§ V – La désignation de la loi applicable

Sous-section III – La protection par l’interprétation des testaments obscurs

§ I – Les testaments donnant lieu à interprétation

§ II – La protection par l’interprétation

Chapitre II – La protection et l’exécution du testament

Section I – La faible protection par les clauses pénales testamentaires

Section II – Protéger en désignant un exécuteur testamentaire

Sous-section I – La présentation de l’institution

§ I – La définition de l’exécution testamentaire

§ II – L’histoire mouvementée de l’exécution testamentaire

§ III – La nature juridique de l’exécution testamentaire

Sous-section II – La mise en œuvre et les conditions

§ I – La nomination

§ II – L’encadrement de la mission

§ III – La durée de la mission

§ IV – Le contrôle de l’exécution testamentaire

§ V – La responsabilité de l’exécuteur testamentaire

Sous-section III – La mission et les pouvoirs de l’exécuteur testamentaire

§ I – La conservation et le contrôle : la protection minimale

A/ L’exécuteur testamentaire : incarnation des dernières volontés

I/ La mission de protection du testament lui-même

II/ La mission morale de l’exécuteur testamentaire

a) *La propriété littéraire et artistique*

b) *L’autre mission morale*

III/ La mission conservatoire

IV/ Contraindre les héritiers à l’exécution

B/ L’exécution du testament : la protection médiane

§ II – Le partage : la protection optimale

Sous-section IV – L'exécution testamentaire actuelle : une protection insuffisante

§ I – Le constat actuel

§ II – Les pistes de réforme pour une exécution testamentaire efficace

COMMISSION 3 – PROTEGER LE LOGEMENT, L'HABITAT ET LE CADRE DE VIE

Partie I – Protéger son habitation

Titre I – La protection de la résidence principale du propriétaire

Sous-titre I – La protection légale du logement du propriétaire

Chapitre I – La protection générale du logement contre les créanciers

Section I – La procédure de surendettement : un outil efficace de la protection du logement

Sous-section I – La recevabilité de la demande et ses effets de protection

§ I – La suspension des mesures d'exécution

§ II – La suspension des mesures d'expulsion

Sous-section II – La publicité de l'état de surendettement et ses limites

§ I – Avant la décision de recevabilité de la demande par la commission de surendettement

§ II – Après la décision de recevabilité de la demande par la commission de surendettement

Sous-section III – La vente autorisée du logement : une initiative du débiteur sous le contrôle de la commission de surendettement

§ I – Avant l'adoption des mesures de surendettement

§ II – Après l'adoption des mesures de traitement du surendettement

Sous-section IV – La vente forcée du logement : une contrepartie à l'effacement des dettes

§ I – Le rétablissement personnel avec liquidation

§ II – Les difficultés d'exécution (C. com., art. L. 742-15)

Section II – La saisie immobilière : un souci permanent de protection du logement

Sous-section I – La procédure de saisie immobilière

Sous-section II – La prévalence et la persistance de la protection du logement au cours de la procédure

§ I – Les formalités préalables à l'adjudication

§ II – L'adjudication

Sous-section III – La vente amiable du bien saisi sur autorisation judiciaire : restituer les pouvoirs de vendre au débiteur

§ I – Les encouragements du législateur

§ II – Les difficultés du rédacteur

§ III – La consignation du prix et ses effets

Chapitre II – La protection spéciale de l'entrepreneur

Section I – L'insaisissabilité de la résidence principale de l'entrepreneur individuel

Sous-section I – Les conditions personnelles de la protection légale

§ I – Un entrepreneur individuel

§ II – Une activité professionnelle

Sous-section II – Les conditions relatives à la résidence principale

§ I – Un droit sur un immeuble

§ II – Un immeuble affecté à l’habitation principale

Section II – Les limites de l’insaisissabilité

Sous-section I – Les créances

§ I – Les créances concernées

§ II – L’articulation avec les procédures collectives

Sous-section II – L’étendue de l’insaisissabilité

§ I – La notion d’immeuble

§ II – Les pouvoirs de l’entrepreneur

Sous-section III – La fin de l’insaisissabilité

§ I – L’aliénation du bien

§ II – La renonciation à la déclaration

§ III – Les autres causes de la fin de l’insaisissabilité

Sous-titre II – La protection conventionnelle du propriétaire

Chapitre I – La protection à l’encontre de ses créanciers personnels

Section I – L’acquisition directe de sa résidence principale

Section II – L’acquisition de sa résidence principale par l’entremise d’une structure

Sous-section I – L’illusoire protection d’une structure sociale

§ I – La société civile

§ II – La société commerciale

§ III – La société ayant son siège à l’étranger

Sous-section II – L’absence d’intérêt de la fiducie

Chapitre II – La protection à l’égard de l’activité professionnelle

Section I – Isoler l’activité professionnelle du patrimoine personnel

Sous-section I – La mise en place d’une entité

Sous-section II – Les limites de cette protection

§ I – L’action en comblement de passif

§ II – Les mesures conservatoires sur les biens des dirigeants sociaux (C. com., art. L. 651-4)

Section II – Isoler les biens immobiliers du patrimoine professionnel : la déclaration d’insaisissabilité notariée

Sous-section I – Les biens concernés par la déclaration d’insaisissabilité notariée

§ I – Les biens immobiliers

§ II – Les biens affectés à un usage non professionnel

Sous-section II – Les conditions de forme de la déclaration d’insaisissabilité notariée

§ I – Un acte notarié

§ II – La publicité de la déclaration

Titre II – Protéger le logement du locataire

Sous-titre I – Un régime primaire commun aux baux d’habitation

Chapitre I – La loi du 6 juillet 1989, siège des règles de base des baux d’habitation

Section I – Où est passé le droit commun des baux d’habitation ?

Section II – Notion de résidence principale

Section III – Le champ d’application de la loi du 6 juillet 1989

Chapitre II – La loi du 6 juillet 1989, ferment d’un régime primaire impératif circonscrit

Section I – Un logement décent

Sous-section I – Une notion à géométrie variable

Sous-section II – Le champ d’application

Sous-section III – La définition et les critères

§ I – La définition

§ II – Les critères

A/ Les critères résultant du décret « décence »

B/ Le cas particulier de la colocation

Sous-section IV – Les sanctions

§ I – Les sanctions résultant du Code civil

§ II – Les sanctions résultant de la loi 1989 et du décret « décence »

§ III – Les sanctions résultant du Code de la construction et de l’habitation

§ IV – Les sanctions résultant du Code de la santé publique

§ V – Les sanctions résultant du règlement sanitaire départemental

§ VI – Les sanctions pénales

Sous-section V – Les mesures préventives

Section II – Le dossier de diagnostic technique

Section III – Le mesurage

Sous-titre II – Des traitements différenciés des différents baux d’habitation

Chapitre I – La durée des baux

Chapitre II – Les droits de préemption du locataire et la prorogation des baux

Section I – Tableau schématique des droits des locataires en cas de vente en bloc ou par lots

Section II – Tableau synoptique et comparatif des droits de préemption du locataire et des dispositifs de prorogation des baux

Chapitre III – La protection du locataire par l’encadrement des loyers, quand la protection rime avec stabilité

Section I – La fixation du loyer lors de la conclusion d’un premier contrat de location ou après inoccupation de plus de dix-huit mois

Sous-section I – Le principe : un loyer initial libre

Sous-section II – Le tempérament : un loyer initial encadré par arrêté préfectoral

§ I – Les conditions et la procédure

A/ Le logement situé en zone tendue

B/ Les critères requis

C/ La publication d’un arrêté préfectoral

D/ Les observatoires locaux des loyers

§ II – Le dispositif

§ III – Les contestations par le locataire

§ IV – Les sanctions administratives

Section II – L’encadrement réglementaire du loyer lors de la relocation

Sous-section I – Le champ d’application

§ I – Le champ d’application territorial

§ II – Les logements nus et meublés

§ III – Les logements vacants

Sous-section II – Le dispositif d’encadrement

§ I – Le principe de plafonnement

§ II – Les dérogations

A/ Les travaux réalisés par le bailleur

I/ La nature des travaux

II/ Le montant des travaux

B/ La sous-évaluation manifeste du dernier loyer

C/ Les incidences de la publication d’un arrêté préfectoral

§ III – La contestation du loyer

Section III – La fixation du loyer lors du renouvellement du contrat

Sous-section I – Le dispositif général d’encadrement du loyer renouvelé

§ I – Les conditions

§ II – La procédure

A/ La proposition du bailleur

B/ La réponse du locataire

C/ Le plafonnement du loyer de renouvellement

D/ L’étalement du loyer de renouvellement

E/ La durée du contrat en cas de loyer de renouvellement fixé judiciairement

Sous-section II – Le dispositif optionnel dans les zones tendues

§ I – Les conditions

§ II – Le dispositif

A/ L’action en diminution de loyer par le locataire

B/ L’action en réévaluation de loyer par le bailleur

C/ Les dispositions communes aux deux actions

Section IV – La révision du loyer

Section V – La majoration du loyer en cas de travaux d’amélioration

Sous-titre III – La protection du locataire en difficulté

Chapitre I – La protection du locataire surendetté

Section I – Les impayés, la résiliation et les délais de paiement

Section II – Le recouvrement des créances locatives

Section III – Le surendettement et l’expulsion locative

Chapitre II – Les limites et les freins à l’expulsion du locataire

Section I – L’inviolabilité du domicile

Section II – Les hypothèses pouvant conduire à l’expulsion

Section III – Le cas particulier résultant de la situation d’impayés

Sous-section I – Les locations régies par le droit commun du louage (Code civil)

Sous-section II – Les baux de locaux nus ou meublés soumis à la loi de 1989

§ I – La résiliation de plein droit

A/ La stipulation expresse

B/ Le commandement de payer

§ II – La résiliation judiciaire

§ III – La saisie préalable de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)

A/ Le rôle des CCAPEX

B/ Les bailleurs, personnes morales autres que sociétés familiales

C/ Les bailleurs, personnes physiques et sociétés familiales

Sous-section III – Les allocations logement

Section IV – Les conditions

Sous-section I – Le titre exécutoire

§ I – Un titre

A/ Une décision de justice

B/ Un procès-verbal de conciliation exécutoire

§ II – Exécutoire

A/ La décision de justice

B/ Le procès-verbal de conciliation

Sous-section II – La signification du commandement de quitter les lieux

Sous-section III – L’information du préfet

Sous-section IV – Cas particulier : conclusion d’un protocole d’accord entre le bailleur et l’occupant en vue du rétablissement du bail

Section V – La trêve hivernale

Section VI – La procédure d’expulsion

Section VII – La prévention des expulsions

Section VIII – Le cas particulier de la libération des lieux sans préalable judiciaire

Partie II – Protéger l’habitat et le patrimoine historique

Titre I – La protection de l’habitat

Sous-titre I – La volonté de soutenir l’offre de logements

Chapitre I – Les réglementations d’urbanisme et de construction

Section I – Le permis de démolir

§ I – Le champ d’application du permis de démolir

§ II – Le permis de démolir et le maintien dans les lieux du locataire

Section II – Le changement de destination

§ I – La notion de changement de destination

§ II – Les autorisations de changement de destination et de sous-destination

Section III – Le changement d’usage

Section IV – La faculté d’extension du champ d’application du changement d’usage

Chapitre II – Le cas particulier des meublés touristiques

Section I – Les objectifs de la réglementation propre aux meublés touristiques

Sous-section I – Les raisons de cette réglementation

Sous-section II – Les limites fixées par la décision de la Cour de justice de l’Union européenne

Section II – Le mécanisme mis en place par la loi

Sous-section I – La location saisonnière de la résidence principale

Sous-section II – La location saisonnière de la résidence secondaire

Sous-section III – Les sanctions et les contrôles de la puissance publique

Section III – La fiscalité de la location saisonnière

Chapitre III – Les encouragements à la création de logements

Section I – La transformation de bureaux en logements

Section II – La surélévation de bâtiments existants

Section III – La réversibilité

Section IV – La simplification des règles de construction

Sous-titre II – La volonté de lutter contre l’habitat dégradé

Chapitre I – La lutte contre l’habitat indigne

Section I – Les mesures préventives

Sous-section I – L’interdiction de louer

Sous-section II – Le permis de diviser

Sous-section III – Le permis de louer

Section II – Les pouvoirs de police administrative et judiciaire

Sous-section I – Les pouvoirs de police administrative spéciale de lutte contre l’habitat indigne

§ I – Les pouvoirs de police administrative spéciale du préfet

§ II – Les pouvoirs de police administrative spéciale du maire et du président d’EPCI (en cas de délégation du maire)

Sous-section II – Les pouvoirs de police judiciaire des administrations spécialisées

§ I – Le constat des infractions en matière de lutte contre l’habitat indigne prévues au Code de la santé publique

§ II – Le constat des infractions en matière de lutte contre l’habitat indigne prévues au Code de la construction et de l’habitation

Section III – Les mesures coercitives

Sous-section I – Les astreintes administratives renforcées

Sous-section II – Les sanctions pénales

§ I – Les sanctions pénales principales

§ II – Les peines complémentaires

A/ Les personnes physiques et morales

B/ Les personnes physiques

Chapitre II – Le traitement des copropriétés en difficulté

Section I – Les mesures préventives : le plan de sauvegarde

Sous-section I – Les copropriétés concernées

Sous-section II – Le mandataire *ad hoc*

Section II – L’administration provisoire

Sous-section I – La désignation de l’administrateur provisoire

Sous-section II – Les effets de la désignation de l’administrateur provisoire

Sous-section III – La cession de biens et la restructuration du syndicat

Section III – Les procédures lourdes

Sous-section I – L’administration provisoire renforcée

Sous-section II – L’état de carence

Sous-section III – Les opérations de requalification des copropriétés dégradées

Titre II – La protection du patrimoine historique et remarquable

Chapitre I – La protection des monuments historiques

Chapitre II – La protection des abords des monuments historiques

Chapitre III – La protection des sites patrimoniaux remarquables (SPR)

Chapitre IV – La protection des immeubles labellisés « Fondation du patrimoine »

Chapitre V – Le ravalement de façade

Section I – La réglementation issue du Code de la construction et de l’habitation

Section II – La réglementation issue du Code de l’urbanisme

Chapitre VI – La fiscalité de la transmission à titre gratuit des monuments historiques

COMMISSION 4 – PROTEGER LES DROITS

Introduction

Partie I – Le formalisme lié à la nature de l’acte juridique

Titre I – L’exigence d’un acte authentique comme mode de protection du consentement

Chapitre I – Un statut au service de la protection des contractants

Section I – Une juridiction de l’amiable protectrice de l’équilibre contractuel

Sous-section I – Une administration non judiciaire de la règle de droit

§ I – De la notion d’authenticité

§ II – Le contrôle de légalité ou l’obligation d’assurer l’efficacité des actes reçus

A/ Une mission inhérente à la fonction d’authentification

B/ Les contours du contrôle de légalité

I/ L’interdiction d’instrumenter des actes contraires à la loi ou passés en fraude des droits des tiers

II/ Les vérifications opérées par le notaire

a) *Les vérifications des données de droit*

b) *Les vérifications des données de fait*

1) La vérification de l’état des parties

2) La vérification des origines de propriété et du statut du bien

Sous-section II – Une juridiction de l’amiable, relais de nouvelles missions déjudiciarisées

§ I – Les transferts de compétences au profit des notaires en matière gracieuse

§ II – Les modes amiables de règlement des litiges et les prédispositions naturelles du notaire

Section II – Un devoir de conseil protecteur du consentement des contractants

Sous-section I – La mission de service public du devoir de conseil

§ I – Un devoir de conseil, véritable mission de service public

§ II – Un devoir de conseil, vecteur d’accès au droit

Sous-section II – La portée du devoir de conseil

§ I – La nature du devoir de conseil

A/ Le conseil juridique

B/ Le conseil économique

§ II – La preuve de la délivrance du devoir de conseil

Chapitre II – Un acte formaliste garant d’un consentement éclairé

Section I – La protection de l’acquéreur d’immeubles à construire et du constituant d’hypothèque conventionnelle

Sous-section I – L’acte authentique et la vente d’immeubles à construire

§ I – La protection du consentement de l’acquéreur par l’information

§ II – La protection de fond de l’acquéreur et le contrôle du contenu du contrat

Sous-section II – L’acte authentique et la constitution d’hypothèque conventionnelle

§ I – Les principes et sanctions du recours à l’acte authentique

§ II – Les fondements du recours à l’acte authentique

Section II – La protection de la famille et du couple

Sous-section I – L’acte authentique et les donations

§ I – Le recours au formalisme de l’authenticité : une zone de compétence exclusive

§ II – Le recours au formalisme de substitution : la donation sans forme

Sous-section II – L’acte authentique et les couples

§ I – L’emprise de l’authenticité sur la formation du couple

A/ Le recours traditionnel à l’authenticité pour les couples mariés

B/ L’authenticité renforcée pour les couples non mariés

§ II – L’essor du consensualisme lors de la séparation du couple

A/ L’authenticité insuffisante lors de la dissolution du Pacs

B/ La liberté surveillée des époux

Titre II – L’exigence d’un acte authentique comme mode de protection de la preuve des actes juridiques

Chapitre I – La preuve des actes juridiques : la protection de l’existence des droits

Section I – Le principe du recours à l’écrit

Sous-section I – Les notions sur la preuve

Sous-section II – Les modes d’admissibilité de la preuve des actes juridiques

§ I – Le principe de la preuve par écrit

§ II – Les exceptions légales : la preuve autre qu’écrite de l’acte juridique

Section II – L’adaptabilité de la preuve écrite aux nouvelles technologies

Sous-section I – L’écrit

§ I – La définition générale de l’écrit

A/ Les nouvelles caractéristiques de l’écrit

B/ Les conséquences tirées de la nouvelle définition de l’écrit

§ II – L’égalité de l’écrit électronique avec l’écrit papier

Sous-section II – La signature

§ I – La définition générale de la signature

A/ La définition et les fonctions de la signature

B/ La définition et la fiabilité de la signature électronique

§ II – La signature électronique et l’acte authentique

A/ La signature électronique du notaire

B/ Le notaire confronté à la signature électronique

Chapitre II – L’exécution des actes juridiques : la protection du créancier

Section I – Le titre exécutoire notarié au service des contractants

Sous-section I – L’origine de la force exécutoire de l’acte notarié

§ I – La proximité de la justice et du notariat

§ II – La dissociation de la force exécutoire judiciaire de la force exécutoire notariée

Sous-section II – Les fondements actuels de la force exécutoire de l’acte notarié

§ I – Le titre exécutoire notarié implique l’intervention d’une autorité

§ II – Le titre exécutoire notarié lié au statut d’officier public

Section II – Le formalisme du titre exécutoire de l’acte notarié

Sous-section I – Les règles générales de forme relatives à la délivrance des copies exécutoires

§ I – Les conditions requises pour l’acte authentique donnant lieu à la délivrance d’une copie exécutoire

§ II – Les conditions requises pour la délivrance de toute copie exécutoire

Sous-section II – Les règles particulières aux copies exécutoires à ordre

§ I – Les conditions de création des copies exécutoires à ordre

§ II – Les conditions de transmission des copies exécutoires à ordre

Partie II – Le formalisme lié à l’efficacité de l’acte juridique

Titre I – Le formalisme d’information dans la vente immobilière

Sous-titre I – Le formalisme d’information appliqué à la personne du contractant

Chapitre I – Les dispositifs de protection de l’acquéreur

Section I – La loi Scrivener : la protection de l’acquéreur-emprunteur dans la vente immobilière

Sous-section I – L’établissement de la condition suspensive légale

Sous-section II – La réalisation de la condition suspensive légale

Section II – Les lois SRU-ENL : l’instauration de délais de rétractation et de réflexion dans la vente du logement ancien, comme mode de protection du consentement de l’acquéreur

Sous-section I – Le champ d’application des délais de rétractation et de réflexion

Sous-section II – Le formalisme de la notification des délais de rétractation et de réflexion

Section III – La loi Alur : la protection par l’information préalable renforcée de l’acquéreur d’un lot de copropriété

Sous-section I – Un nouveau renforcement du formalisme d’information

Sous-section II – Le renforcement des obligations de contrôle des notaires

§ I – L’obligation d’immatriculation des copropriétés

§ II – Les informations relatives au candidat acquéreur

§ III – La consultation du casier judiciaire

Chapitre II – La protection par l’accroissement de l’obligation d’information du vendeur

Section I – La consécration légale de l’obligation précontractuelle d’information

Section II – L’introduction de la notion d’imprévision dans les contrats : une révolution potentielle pour la vente immobilière

Sous-titre II – Le formalisme d’information appliqué aux biens vendus

Chapitre I – Le formalisme d’information appliqué à l’immeuble bâti

Section I – Le dossier de diagnostic technique

Section II – La protection par l’information sur l’état général de l’immeuble

Section III – La protection par l’information sur les équipements de l’immeuble

§ I – Les diagnostics obligatoires

§ II – L’information sur les normes à respecter

§ III – L’information sur la contenance et le mesurage

Chapitre II – Le formalisme d’information appliqué à l’immeuble non bâti

Section I – L’information sur l’état du sol et du sous-sol et l’environnement de l’immeuble

Section II – L’information sur les équipements en sous-sol

Titre II – Le formalisme d’enregistrement et de publicité foncière

Sous-titre I – La formalité d’enregistrement

Chapitre I – La protection par la liquidation de l’impôt

Section I – Le notaire et la détermination du régime fiscal de l’acte

§ I – La distinction entre les dispositions dépendantes et indépendantes

§ II – Des exemples de cas particuliers de détermination du régime fiscal de l’acte

A/ La séparation des concubins et des partenaires de Pacs : partage ou licitation ?

I/ Le régime de faveur : une taxation identique du partage et de la licitation

II/ Le régime de droit commun : une taxation différente entre partage et licitation

B/ La détermination du régime de TVA dans la vente immobilière : l’application de l’article 257 bis du Code général des impôts

I/ Les cas d’application de l’article 257 bis du Code général des impôts

II/ La non-application de la dispense de l’article 257 bis du Code général des impôts

Section II – Le notaire, l’optimisation fiscale et la problématique de l’abus de droit

Chapitre II – La protection par la collecte de l’impôt

Section I – Le notaire et l’accomplissement de la formalité d’enregistrement

Section II – Le notaire et sa mission de collecte de l’impôt

Sous-titre II – La formalité de publicité foncière

Chapitre I – Le fonctionnement et les finalités de la publicité foncière

Section I – Le fonctionnement de la publicité foncière

§ I – La formalité de publicité foncière

§ II – La demande de renseignements

Section II – Les finalités de la publicité foncière

Chapitre II – Le renforcement de la protection par la réforme de la publicité foncière

Section I – Les propositions de renforcement de la sécurité juridique

Section II – Les propositions de modernisation de l’organisation