

## Comité de rédaction

Directeur

**Michel GRIMALDI**

Agrégé des facultés de droit

Professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris 2)



### ACTES COURANTS - IMMOBILIER

**Solange BECQUÉ-ICKOWICZ**

Agrégée des facultés de droit  
Professeur à l'université de Montpellier

**Marie-Anne LE FLOCH**

Notaire à Paris

**Séverine CABRILLAC**

Agrégée des facultés de droit  
Professeur à l'université de Montpellier

**Dominique SAVOURÉ**

Notaire à Versailles  
Chargé d'enseignement à l'université  
Panthéon-Assas (Paris 2)



### ENTREPRISE

**Frédéric ROUSSEL**

Notaire à Lille  
Vice-président de l'Association  
notariale de caution  
Membre du Groupe Monassier

**Frédéric VAUVILLÉ**

Professeur agrégé des universités  
(Lille - Nord de France)  
Conseiller scientifique du CRIDON  
Nord-Est



### FAMILLE - PATRIMOINE

**Frédéric BICHERON**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université  
Paris Est - Créteil Val-de-Marne  
(Paris 12)

**Rémy GENTILHOMME**

Notaire à Rennes  
Professeur associé à l'université  
Rennes 1

**Gérard CHAMPENOIS**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur émérite de l'université  
Panthéon-Assas (Paris 2)

**Marc NICOD**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université  
Toulouse 1 Capitole

**Isabelle DAURIAC**

Agrégée des facultés de droit  
Professeur à l'université  
Paris Descartes

**Bernard REYNIS**

Notaire honoraire  
Président honoraire du CSN  
Conseiller à la Cour de cassation

**Sophie GAUDEMET**

Agrégée des facultés de droit  
Professeur à l'université de Sceaux

**Bernard VAREILLE**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université de Limoges



### FISCAL

**Gilles BONNET**

Docteur en droit  
Notaire à Paris

**Daniel GUTMANN**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'école de droit  
de la Sorbonne (Paris 1)



### RURAL

**Jean-Jacques BARBIERI**

Agrégé des facultés de droit  
Conseiller  
à la Cour de cassation

**François DELORME**

Notaire à Blérancourt



### PROFESSION

**Mathias LATINA**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université de Nice  
Sophia Antipolis

**Jean-François SAGAUT**

Docteur en droit  
Notaire à Paris  
Président du 111<sup>e</sup> congrès des notaires  
de France

Secrétaire général

**Christophe VERNIÈRES**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université Grenoble-Alpes

# Sommaire



P. 491

## Conséquences de la non-obligation du bailleur de motiver le refus de déspecialisation

par Laurent RUET

Au terme d'une procédure de treize ans, la Cour de cassation vient préciser que le bailleur n'a pas à motiver son refus de la déspecialisation partielle notifiée par le locataire. Cette position, inédite à notre connaissance, entraîne des choix tactiques importants pour chacune des parties.



P. 497

## Le mandat de protection future : bilan et perspectives

par Nathalie PETERKA

Le mandat de protection future constitue un dispositif anticipé et non incapacitant de protection. Il s'inscrit dans le cadre de la Convention internationale relative aux droits des personnes handicapées et du Rapport du Défenseur des droits, lesquels prescrivent de maintenir la capacité juridique de la personne vulnérable et de faire prévaloir sa volonté et ses préférences sur son intérêt supérieur et objectif. S'il est un contrat, le mandat de protection future est aussi une mesure de protection des majeurs. Pareille physionomie impose d'évaluer avec soin le moment de sa conclusion, afin de parer au risque de révocation, ainsi que la part du permis et de l'interdit lors de sa rédaction.

P. 505

### Conseiller l'héritier dans le choix de l'option en présence de parts de société civile dans la succession

par Myriam CAZAJUS

Au regard de la nouvelle compétence des notaires en matière d'option successorale à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2017 et afin de pouvoir utilement conseiller les héritiers, les enjeux de l'option exercée dans les successions comprenant des parts de SCI doivent être maîtrisés. En ce sens, l'obligation aux dettes incombant à l'associé peut l'amener à désintéresser les créanciers de la société. Toute la question est alors de savoir dans quelle mesure l'héritier de l'associé décédé peut être tenu des dettes sociales et comment l'option peut limiter le risque qu'il encourt.



P. 510

### TVA sur marge et cession de terrains à bâtir : Bercy persiste et perd

par Bertrand LACOMBE

Depuis la réforme de la TVA immobilière intervenue en 2010, l'administration fiscale n'a cessé de marginaliser les cas de taxation sur la marge des cessions de terrains à bâtir. Très attendue, la première décision du juge de l'impôt fait échec aux exigences administratives que le ministre venait pourtant d'étendre dans quatre réponses ministérielles.



P. 514

### L'aménagement du régime du compte d'investissement forestier et d'assurance

par Charles GOURAUD

Le compte d'investissement forestier et d'assurance, en abrégé CIFA, est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Il a remplacé le compte épargne d'assurance pour la forêt, qui n'avait connu aucun succès (aucun compte n'ayant été ouvert). Ce dispositif est codifié aux articles L. 352-1 à L. 352-6 du Code forestier.

Les sommes déposées sur un CIFA ouvrent droit à une exonération de droits de mutation à titre gratuit et d'impôt de solidarité sur la fortune, de 75 % de leur montant, sous certaines conditions.

La loi de finances rectificative pour 2016 modifie le fonctionnement du CIFA et est l'occasion de mettre à nouveau en lumière cet instrument méconnu. Deux formules seront proposées.

*Un encart publicitaire « Annonce offerte Defrénois » est joint au présent numéro*

P. 518

## La quinzaine en flash

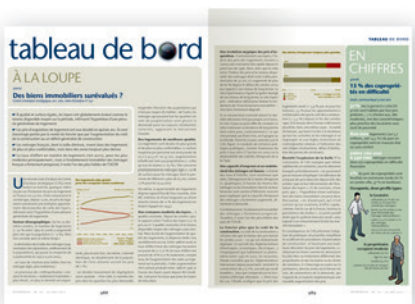


P. 520

## Tableau de bord

**À LA LOUPE :** Les entreprises en difficulté en France en 2016

**EN CHIFFRES :** Départements : nouvelle hausse de la collecte des droits de mutation



P. 523

## À l'étude



P. 525

## Vie professionnelle

113<sup>e</sup> congrès des notaires : « Le notaire au cœur des mutations de la société »  
4<sup>e</sup> congrès des notaires d'Europe : des propositions pour le droit européen des consommateurs et des sociétés



P. 533

## Offres et demandes



P. 544

## Hors formalités

**À L'OFFICE :** La qualité d'héritier : une notion ancienne revisitée avec un regard original



## Rédaction

Président honoraire : **Georges MORIN**

Revue éditée par Lextenso éditions  
SA au capital de 713 076 €  
70, rue du Gouverneur général Félix Éboué  
92131 Issy-les-Moulineaux cedex

Principal associé :  
**Petites Affiches SA**

P-DG, Directeur de la publication :

**Emmanuelle FILIBERTI**

Rédacteur en chef : **Bertrand GELOT**

Rédacteur en chef adjoint :

**Liliane RICCO**

Rédacteurs : **Emmanuelle GUÉRIN**

et **Catherine BURBAN**

Assistante : **Cécile BARDET**

Tél. : 01.40.93.40.43

Fax : 01.41.08.23.60

defrenois.redaction@lextenso.fr

Imprimeur : Jouve

1, rue du Docteur Sauvé

53100 Mayenne

CPPAP n° 1117 T 79130

ISSN : 2116-9578

Dépôt légal : à parution

Imprimé en France

## Abonnements

Tél. : 01 40 93 40 40

Fax : 01 41 09 92 10

abonnements@lextenso.fr

Tarifs France 2017 :

393,09 € TTC (TVA 2,10 %)

Prix au numéro :

22,97 € TTC (TVA 2,10 %)

Pour l'étranger, acheminement par avion

Tarifs étudiants : nous consulter

Les abonnements sont annuels et servis

du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année

en cours. Ils sont reconduits tacitement,

sauf avis contraire stipulé avant le

15 novembre précédant l'année de

résiliation.

## Crédits

Dessin de couverture par

Jérôme Meyer-Bisch, pour le *Defrénois*

Photos : iStockphoto.com

Toute reproduction, même partielle, est interdite, sauf exceptions prévues par la loi.  
La réalisation de panoramas de presse sur intranet incluant un extrait du contenu de la présente publication est conditionnée à la conclusion d'un accord avec le centre français d'exploitation du droit de copie (CFC).