

Patrimoine & ENTREPRISE

G R O U P E M O N A S S I E R

ANDRÉSY - ARRAS - AVALLON-BOURGOGNE - BORDEAUX - BOURG-EN-BRESSE - CHOLET - DINARD - EPINAL - FORT-DE-FRANCE - GARDANNE - JOUÉ LES TOURS
LA FERTÉ BERNARD - LE VÉSINET - LILLE - MONTPELLIER - NÉRAC - NOUMÉA - PARIS - REIMS - RENNES - RODEZ - SAINT PRIEST - TOULOUSE - TRANS EN PROVENCE - TROYES - UZÈS
À L'ÉTRANGER : ALGÉRIE, ALLEMAGNE, BELGIQUE, BÉNIN, CANADA, CAMEROUN, DANEMARK, ESPAGNE, GRANDE-BRETAGNE, LUXEMBOURG, MAROC, PAYS-BAS, SÉNÉGAL, SUISSE, TOGO.

N° 42

LE NOTAIRE ET L'ENVIRONNEMENT

HIVER 2005-2006

SOMMAIRE

**De "Achat-vente" à "Solaire",
en passant par Bruit, Catastrophes,
Déchets, Eau, Entreprises, Éoliennes,
Fiscalité, Forêts et Incendies,
Installations classées,
Kyoto, Permis de construire,
Placements verts,
Réchauffements climatiques et effet
de serre, Sol pollué, Solaire...
les mots clefs concernant,
de près ou de loin, le notaire
et l'environnement.**

Toutes les semaines, nous sommes alertés par les médias sur les problèmes liés à l'environnement, que ce soit sur l'effet de serre et le réchauffement de la planète, sur les pollutions, les épidémies, les pandémies, etc.

La répétition rapide des catastrophes naturelles fait que de nombreux scientifiques lancent des cris d'alarmes pour nous faire prendre conscience de la responsabilité de chacun de nous sur ces problèmes et sur le sombre héritage que nous laisserons à nos enfants si nous n'envisageons pas de changer certaines de nos habitudes de vie.

Dans ce contexte, en quoi le notariat peut-il être concerné ?

D'abord par le fait que nous sommes des entreprises et qu'à ce titre nous créons quotidiennement des déchets plus ou moins recyclables (nos poubelles contiennent des produits dangereux tels que piles électriques, plastiques, encre de toner, disquettes et matériels de bureaux ou informatiques, etc.).

Songeons-nous avant leur achat à choisir des éléments recyclables ?

Ensuite, et de manière plus juridique, parce que le droit de l'environnement, qu'il soit français ou européen, concerne ou va concerner de nombreux dossiers.

Cela, qu'il s'agisse de dossiers concernant des particuliers ou des entreprises.

Notre devoir de conseil va trouver à s'appliquer dans de nombreux domaines. N'oublions pas que le 1^{er} mars 2005, la charte de l'environnement qui a valeur constitutionnelle a inscrit le principe de précaution.

Dans le domaine immobilier, par exemple, outre les classiques états parasitaires, le notaire va devoir se pencher plus attentivement sur le passé "environnemental" des biens immobiliers transmis (à titre gratuit ou onéreux), pour savoir s'ils renferment ou non des risques de pollution à court, moyen, ou long terme, et dans ce cas, à qui incombera la charge de "nettoyer" le site.

Le notaire, dont la clientèle est composée à la fois de particuliers, d'entreprises ou de collectivités publiques, verra son rôle augmenté dans son devoir de conseil pour attirer, à travers la rédaction des clauses de ses contrats, l'attention des parties sur leurs droits et leurs devoirs.

Il ne peut plus ignorer ce que nous pourrions appeler la pratique quotidienne de ce droit de l'environnement.

M^e Emmanuel RAFFIN
Notaire à Nérac (Lot et Garonne)

ACHAT-VENTE

Lors de l'achat ou de la vente d'un bien immobilier, le notaire doit se procurer, rechercher, vérifier, classer, enregistrer un nombre considérable de documents.

Il y a peu nous avons publié un hors série sur "ce qu'il faut savoir pour acheter ou vendre un bien immobilier". Nous ne reviendrons donc pas sur ces généralités faciles à retrouver en ligne sur www.groupe.monassier.com puis P&E N° 40.

Nous nous limiterons ici aux particularités essentielles liées à l'environnement.

Diagnostiques impératifs

Afin de protéger l'environnement mais aussi la santé du propriétaire ou du locataire d'un immeuble, son vendeur ou bailleur devra fournir une série de diagnostics sur la présence ou l'absence, dans les bâtiments, de divers produits, bestioles et dispositifs variés. A défaut de fournir ces diagnostics, le vendeur restera responsable des vices cachés, alors qu'en général, il en est exonéré par une clause spéciale de l'acte de vente, dite "vente en l'état".

• Amiante

En cas de vente ou location de biens immobiliers, le propriétaire ou le syndic de copropriété fournira à l'acheteur ou locataire un constat d'absence (ou de présence) d'amiante dans le logement ainsi que, en cas de copropriété, dans les parties communes des immeubles bâtis.

Le constat est fourni dès l'avant-contrat. Il concerne les biens immobiliers (dont les maisons individuelles) ainsi que les bâtiments publics et privés dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

• Plomb

Si l'immeuble est construit dans une zone d'exposition au plomb, la recherche donne lieu à un "constat de risque d'exposition au plomb" (CREP). Établi par un responsable agréé et valable un an, ce constat est joint à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte de vente des immeubles d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949. L'annexion de ce constat aux baux d'habitation deviendra obligatoire à partir du 12 août 2008.

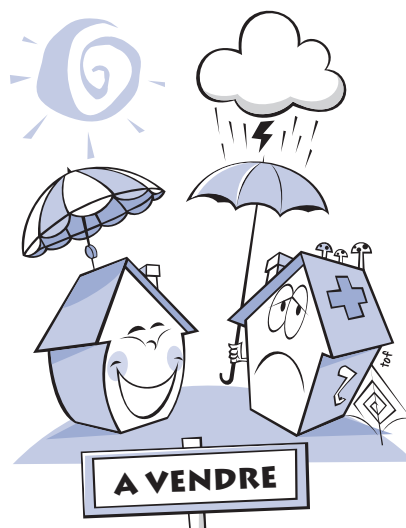
• Termites

Depuis le 10 août 2000, le vendeur d'un immeuble situé dans une zone à risque doit fournir, dans l'acte de vente, un certificat, valable trois mois, précisant que la recherche de termites (et/ou d'autres bestioles endémiques) a été effectuée par une entreprise agréée.

Gaz naturel - électricité

Dès la parution des décrets complétant la loi du 9 décembre 2004, obligation sera faite aux propriétaires de logements équipés, depuis plus de 15 ans, d'appareils à gaz, de fournir, en cas de vente, un diagnostic valable un an, sur l'état de leur installation ou de faire faire - certificat à l'appui - une révision des installations de plus de quinze ans.

Suite à un projet Borloo, il devrait bientôt en aller de même pour l'électricité.



“Diagnostic énergétique”

Capable de mesurer la performance énergétique du bien vendu, ce certificat a pour but de faire prendre conscience de sa consommation d'énergie et d'encourager la mise en place de dispositifs d'économie. Commandé par le vendeur ou le bailleur, il entrerait en application le 1^{er} juillet 2006 pour la vente d'un immeuble et à partir du 1^{er} juillet 2007 pour les locations.

Bail

Dans certaines zones, et suite aux catastrophes de Seveso, d'AZF et autres, une loi impose au vendeur comme au bailleur d'immeuble, de signaler dans la promesse de vente ainsi que dans un bail commercial ou d'habitation, si le bien concerné a subi, ou non, un sinistre ayant donné lieu à indemnisation.

Droit au soleil et à la vue

Un nouvel immeuble devant le votre, coupe la vue splendide que vous aviez et vous prive de soleil. Avez-vous un recours ? En principe, aucun. En devenant propriétaire d'un immeuble ou d'un terrain, l'acquéreur n'achète pas un droit personnel au soleil et à la vue. Il n'est donc pas autorisé à se plaindre si les règles de distance entre les immeubles sont respectées (largeur des ouvertures, clôtures mitoyennes, espaces entre bâtiments et/ou les arbres...) et si les bâtiments - le sien et le nouveau - sont séparés par une rue, si étroite soit-elle.

Audit environnemental

En complément aux multiples documents requis pour obtenir un permis de construire (Cf. infra), n'hésitez pas à commander un audit approfondi sur l'environnement et les risques de pollution du terrain ou de l'immeuble à risque (usine, entrepôt, atelier...) dont vous envisagez l'acquisition ou la vente. Cette dépense vous fournira d'utiles renseignements sur la pollution éventuelle et les éventuelles servitudes de droit public liées à la prévention des risques dans la zone de l'immeuble concerné. Elle se révélera donc très rentable en cas de conflit.

A suivre : le “Dossier Diagnostic Technique”, dit “DDT”, qui devrait regrouper bientôt tous les dossiers précédemment cités (ordonnance du 8 juin 2005). Toutefois, suite aux décrets d'application, des modifications apparaîtront sans doute concernant la durée, la validité et les modalités de ces diagnostics.

ASSURANCES

Les accidents et catastrophes liés à l'environnement sont normalement garantis par les règles des assurances c'est-à-dire : si les dommages sont involontaires, ils sont couverts par la compagnie d'assurances ; s'ils sont volontaires, ils sont à la charge de l'assuré et peuvent même entraîner une pénalisation.

Nos députés ont adopté en première lecture, le 13 octobre 2005, une proposition de loi par laquelle la pose et l'entretien de détecteurs de fumée va devenir obligatoire dans les maisons.

BRUIT - ISOLATION PHONIQUE

On distingue deux sortes de bruits

1) Les bruits domestiques et de voisinage : bébé pleureur, bricolage, télévision et instruments de musique poussés au maximum, goûters d'enfants, disputes, aboiements...

Chacun ayant droit au calme, les bruits de voisinage excessifs sont interdits à plein temps et non seulement, comme d'aucuns le croient, entre 22 h et 8 h ainsi que la nuit du 13 au 14 juillet et celle du 31 décembre.

2) Les bruits créés par une activité professionnelle ou de loisir : discothèque, restaurant, atelier, usine, etc.

Souvent, les seuils autorisés sont dépassés. Malgré le recul sonore de l'industrie lourde, le bruit continue d'être trop souvent insupportable et la plupart des ouvriers sont encore exposés à des niveaux sonores intolérables si bien que la surdité serait la quatrième des maladies professionnelles les plus fréquentes. Une prochaine disposition gouvernementale devrait abaisser les seuils tolérés et renforcer les dispositions de protection techniquement dépassées (Cf. www.infobruit.org).

Isolation phonique

- Immeubles achetés neufs

Seuls, ils bénéficient d'une garantie pour isolation phonique. Celle-ci relève de la "garantie de parfait achèvement". Le délai pour la faire jouer est d'un an à compter de la réception des travaux.

- Immeubles anciens

Aucune garantie. Ces immeubles ne profitent que de la protection légale des vices cachés, lorsque celle-ci n'est pas écartée par le contrat. Vous pouvez évidemment faire installer vous-même un système d'isolation phonique. Dans certains cas, il bénéficiera d'avantages fiscaux et sera sous garantie, comme tous les travaux réalisés par des entreprises agréées (Cf. fiscalité).

Zones d'exposition au bruit

Vous habitez près d'un aéroport..., la région fait construire une déviation d'autoroute à cent mètres de chez vous..., vous n'y pouvez rien. Quand les autorités agissent dans l'intérêt public, le particulier n'a aucun droit, ne peut demander aucune indemnisation. Avant d'acheter, renseignez-vous donc sur les projets envisagés par les services d'urbanisme du périmètre qui vous concerne.

Ensuite, tout ce que vous pourrez faire, c'est joindre une association de résidents qui - dans le cas de l'autoroute, par exemple - entreprendrait d'obtenir au moins la construction d'un mur antibruit.

Plus important qu'il n'y paraît : avant d'acheter une maison, un appartement, dans un espace exposé au bruit, attention au vent : suivant son orientation dominante, il portera ou éloignera de vous les sonorités déplaisantes et notamment le vrombissement des avions.

CATASTROPHES ZONES A RISQUES

Zones à risques naturels

La décision d'instituer des zones à risques relève du préfet, ou pour des risques moindres ou à signaler d'urgence, du maire. Ainsi, seront pris des arrêtés d'interdiction si, par exemple un bloc de rochers tombe d'une falaise et qu'un sentier devient dangereux ou si une rivière se transforme régulièrement en torrent faisant de ses rives des zones inondables. Cependant, pour se protéger des risques d'erreurs humaines, en de telles zones, les maires ou préfets peuvent mettre en place des PPRN (plans de prévention des risques naturels) définissant des mesures de prévention et de sauvegarde, applicables aux constructions existantes.

- En cas de vente immobilière, le notaire se renseignera sur l'existence, ou non, des zones à risques telles que les PPRN (plans de prévention des risques d'inondations) ou les PPRN.

- Si vous habitez une zone à risques naturels, il se peut que, suite à une catastrophe, un PPRN vous interdise de reconstruire.

Catastrophes et plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

Tchernobyl, Amococadix, Seveso, AZF... les catastrophes provoquées par l'homme sont aussi nombreuses et graves, sinon plus, que les catastrophes naturelles.

Afin de les limiter - car elles sont trop souvent dues à la tendance humaine à faire passer la rentabilité avant la sécurité - le code de l'environnement et le code de l'urbanisme ont prévu des dispositions (dont de nombreuses servitudes d'utilité publique) et multiplié les périmètres de protection des sites.

Certaines zones, dites de type Seveso - c'est-à-dire proches d'une usine de produits chimiques particulièrement nocifs - ont même donné lieu à une législation particulière.

Une fois de plus, le notaire informera de ces dispositions et des modes de protection prévus contre les risques technologiques de ces régions, l'acquéreur désirant y bâtir ou acheter une maison.

Depuis le développement de l'instabilité des climats, les catastrophes naturelles deviennent plus fréquentes, et surtout plus violentes. Malheureusement, dans l'immédiat les météorologues ne savent pas encore vraiment les prévoir.

CHASSE ET PÊCHE

La transmission d'un droit de chasse ou de pêche relève du droit du sol, un droit verbal, respecté par tout le monde quand il n'y a pas de textes. Seul le propriétaire a le droit de chasser sur son terrain et il ne peut pas vendre ce droit. Il peut seulement le concéder à titre temporaire - dix, vingt, cinquante ans. Il en va de même pour le droit de pêche.

Attention : la chasse aux animaux nuisibles par arme à feu, ou avec un arc et des flèches, n'est autorisée qu'aux détenteurs d'un permis de chasse validé.

DÉCHETS

Avec la production de 360 kg de déchets ménagers par personne et par an auxquels s'ajoutent la grandissante variété de polluants industriels et agricoles ainsi que les montagnes d'emballages, on comprend que les écologistes et les pouvoirs publics cherchent des dispositions pour limiter les déchets et la pollution des incinérateurs.

Qu'ont-ils trouvé ? Essentiellement le tri sélectif des ordures ménagères et dans la même optique, des encouragements pour le développement des sacs réutilisables et des paniers pour faire son marché...

Cependant, des projets commencent à naître. Ainsi, une directive européenne sur les déchets et l'environnement devrait paraître d'ici peu.

360 kg de déchets par personne et par an équivalent à la production, pour la France entière, de ± 21 millions 750 mille tonnes, soit 2 500 fois le poids de la Tour Eiffel.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Depuis 20 ans, le développement durable, qui s'exerce au quotidien, vise à trouver les moyens de léguer aux générations à venir un monde viable. Il recouvre aussi deux autres domaines : la gestion économique du patrimoine mondial ainsi que la recherche de progrès sociaux et de technologies innovantes (Cf. Fiscalité).

Les Nations Unies viennent de déclarer les années 2005 - 2014 "DEDD" - c'est-à-dire "décennie de l'éducation en vue du développement durable" en partant du principe que "connaître la nature c'est déjà la protéger".

EAU

Un quart de l'humanité n'a pas accès à l'eau potable. Toutes les huit secondes un enfant en meurt. Et du fait de l'élévation de la température, certains pays, jusqu'ici bien irrigués, commencent à manquer d'eau.

Le présent et l'avenir de l'eau sont donc un des gros problèmes à régler d'urgence.

Pour y parvenir, diverses associations et quelques gouvernements ont entrepris de préparer une sorte de contrat mondial de l'eau.

Malheureusement, ce projet fait encore partie des utopies.

En attendant, quelques dispositions protègent déjà quand même nos réserves d'eau et notre santé.

Tout à l'égout

Le tout à l'égout est en voie de généralisation car c'est une source d'hygiène indispensable tant dans les maisons que dans les villes et villages.

- Un immeuble desservi par un réseau collectif d'assainissement doit être raccordé dans les deux ans suivant la mise en service du réseau pour les immeubles existants, et immédiatement pour les nouveaux immeubles.

- Depuis le 1^{er} janvier 2006, les maires doivent obligatoirement mettre en place un service communal chargé de

contrôler les installations d'assainissement individuel dans le cadre d'une vente, il y aura donc lieu de questionner le vendeur sur la nature du système d'assainissement et de le décrire dans l'acte de vente.

Si le vendeur ne fournit pas un certificat de conformité de l'installation, il faudra prévenir l'acquéreur des risques auxquels il s'expose si l'installation n'est pas conforme.

- Le fait pour le vendeur de ne pas déclarer que l'immeuble n'est pas raccordé au réseau collectif, s'il en existe un, peut constituer un vice caché.

Creuser un puits dans son jardin ?

Généralement non potable, cette eau permet de remplir des bassins, d'arroser fleurs et légumes et d'enregistrer des économies monumentales qui remboursent en deux à trois ans, les frais engagés.

Remarque : sans doute vous sera-t-il nécessaire de demander une autorisation.

L'article L. 214-1 du code de l'environnement soumet à déclaration ou autorisation préfectorale les travaux qui entraînent :

- des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines ;
- des modifications du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, ou des déversements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

Agriculture

Les rejets et l'épandage des effluents et eaux usées d'origine agricole sont soumis à déclaration ou autorisation et sont réglementés par décret, à moins qu'ils ne relèvent des installations classées (Cf. infra).

D'autres conditions réglementent le déversement de produits azotés dans les zones dites vulnérables ou à proximité des lieux de captage d'eau potable ou d'irrigation.

- En cas de transmission d'une propriété agricole, le notaire devra donc inciter son client à vérifier le bon état des installations hydrauliques et des normes concernant le rejet et le ruissellement des eaux usées ou contenant du nitrate.

- Selon le code de la santé publique, il peut être institué par arrêté, en cas de besoin, un périmètre de protection autour des points de captage d'eau potable. Ces arrêtés font ensuite l'objet d'une publication à la conservation des hypothèques.

A suivre

Un projet à l'étude envisage de renforcer les dispositifs de protection de l'eau.

Le saviez-vous ? L'eau utilisée par les pompiers pour éteindre les incendies est de l'eau potable afin de ne pas aggraver les blessures des grands brûlés.

ENTREPRISE

Création, liquidation d'entreprise

Dans certains cas, l'implantation d'une entreprise (usines, ateliers...) requiert - et c'est important - une déclaration et/ou une autorisation préfectorale délivrée après une étude de l'impact écologique de l'entreprise dans la région. Par la suite, des autorisations seront demandées à la préfecture chaque fois qu'auront lieu des modifications de structures dans les bâtiments. Cf. installations classées.

Troubles de voisinage

Une usine s'implante à côté de chez vous. Ses machines émettent un vacarme d'enfer, même la nuit. Quel recours avez-vous ? Suivant le type de l'usine, vous avez deux possibilités :

- soit attaquer le permis de construire, mais il faut un motif d'annulation lié à un motif d'urbanisme ;
- tenter une action en justice sous prétexte de troubles anormaux de voisinage. Mais ceux-ci sont laissés à l'appréciation des tribunaux.

Vente d'une installation classée soumise à autorisation

Le vendeur doit déclarer au nouveau propriétaire - sans rien omettre - si son installation soumise à autorisation a été exploitée sur le site par lui ou avant lui et si oui, il lui faudra déclarer les dangers et les inconvénients résultant de cette exploitation. A défaut de cette déclaration, l'acquéreur aura le droit de demander la résolution de la vente ou celle d'une partie du prix ou encore la remise en état du terrain aux frais du vendeur (Cf. sols pollués).

Changement d'exploitant / Arrêt de l'entreprise

Il y aura vraisemblablement lieu de réhabiliter le site, ou plus précisément le sol. Cela n'ira sûrement pas sans difficultés (Cf. sol pollué).

Loi NRE (Nouvelles Régulations Economiques)

La loi NRE concerne essentiellement les entreprises (surtout les S.A.) mais fait un peu figure de fourre-tout et traite un peu de l'environnement. Elle joint donc les sociétés cotées en

bourse à tenir compte du développement durable. Dans leur rapport d'activité, il devra donc y avoir un compte-rendu des actions réalisées dans cette optique. Ainsi, la loi NRE affiche ostensiblement l'obligation, pour les grosses entreprises, de se préoccuper d'écologie. Néanmoins, les petites sociétés ont intérêt aussi à tenir compte de leur environnement. Ce sera un "plus" qui facilitera leur vente future car leur entreprise aura été mieux entretenue.

Pollution zéro : ça n'existe pas. Et ça n'existera jamais. Conscients de cette évidence, les participants au protocole de Kyoto ont trouvé une solution permettant aux entreprises de polluer mais dans certaines limites (Cf. Kyoto).

EOLIENNES

Que vous soyez un particulier, une commune, une entreprise, si vous implantez des éoliennes, l'EDF ne peut pas vous refuser d'acheter l'électricité que vous allez produire mais son prix peut éventuellement être très bas. Avant toute implantation, vérifiez donc sur votre contrat ses conditions de rachat et de distribution de l'électricité. Même démarches à peu près pour la création de micro-barrages hydro-électriques (Cf. fiscalité).

Les éoliennes ont été conçues au Danemark dès 1891. Avec le temps, le rotor à trois pales s'est imposé. En 2004, elles ont couvert 20 % de la consommation en électricité des Danois et le pays vend près de la moitié des éoliennes implantées dans le monde.

FISCALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Des aides fiscales (crédits d'impôts) ont été heureusement créées pour encourager les méthodes de protection de l'environnement. Les équipements, matériaux et appareils, doivent alors être achetés et installés par une entreprise ou intégrés, pour les logements neufs, par le constructeur ou le vendeur. Ils doivent impérativement donner lieu à une facture.

La loi de finances pour 2006 a relevé le taux du crédit d'impôt de 25% à 40 % et de 40 % à 50 % pour certaines dépenses réalisées dans l'année.

FORÊTS - INCENDIES

La forêt est vitale pour notre survie. Il convient donc de la protéger et de n'utiliser les arbres - qui font partie des énergies renouvelables - qu'à bon escient et avec le plus grand soin (Cf Placements verts).

Protection de la forêt

Protéger la forêt, c'est d'abord éviter qu'elle ne soit détruite par des incendies. Le code forestier a donc édicté une obligation de débroussailler et entretenir les forêts. Et le débroussaillage permet à la forêt de reprendre son souffle et de se renouveler.

Le code forestier a également prévu, suivant les endroits, une réglementation concernant l'utilisation du feu, la circulation et des servitudes de passage pour faciliter celui des pompiers en cas de sinistre.

C'est ainsi que chaque été, les forêts de pins des Landes, surveillées et entretenues avec soin par leurs propriétaires-exploitants, brûlent moins souvent que les forêts des Maures, moins rentables et par conséquent moins soignées.

En 2004, la biologiste kényane Wangari Maathai recevait à 64 ans le prix Nobel de la Paix pour avoir passé sa vie à lutter contre le déboisement de son pays et des autres et à relancer leurs cultures vivrières.

INSTALLATIONS CLASSÉES

Les "installations classées pour la protection de l'environnement" ont été instaurées en 1976 pour enrayer la pollution des réalisations de l'homme (usines, manufactures, cimenteries, tanneries, barrages, exploitations de mines ou de carrières, etc...). Leur dénomination s'applique aux entreprises sources de pollution et par conséquent, s'oppose aux "zones à risques naturels" où c'est la nature qui se révèle à l'origine du risque. Cela dit, les alentours d'une installation classée peuvent donner lieu à un périmètre considéré comme zone à risque. Dans ces zones, l'activité agricole peut alors être strictement réglementée.

Suivant leur activité, ces entreprises se divisent en deux catégories :
- les installations soumises à une simple déclaration auprès de la préfecture du

lieu de leur implantation et du service de la DRIRE*, parce qu'elles sont relativement peu dangereuses pour l'environnement ;
- les installations sources de plus grands risques, et par suite, soumises à autorisation (également auprès de leur préfecture) (Cf. Entreprises).

* DRIRE = Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement

Les installations classées sont répertoriées dans une "nomenclature" tenue à jour, qui indique aussi, aux entrepreneurs, les dispositions anti-pollution qu'ils doivent observer.



KYOTO (PROTOCOLE DE)

En 1997, à Kyoto, d'où son nom, 157 des plus grands pays du monde signent le premier protocole international de lutte contre le changement climatique et l'effet de serre. Entré en application le 16 février 2005, cet acte fixe des limites aux rejets de gaz à effet de serre par pays ou zones. L'union européenne s'est ainsi engagée à baisser de 8 % par rapport à 1990 ses rejets pour la période 2008-2012.

Principale conséquence : des quotas de droits à polluer ont été attribués aux entreprises polluantes, complétés par le droit de vendre à une autre entreprise polluante leur part de quotas non utilisée. Ce protocole permet aussi à ces entreprises de gagner des points supplémentaires en implantant des entreprises propres dans les pays en voie de développement.

LOIS LITTORAL ET MONTAGNE

Loi littoral

Depuis 20 ans, cette loi limite le bétonnage des côtes et par là-même préserve leur beauté. Elle interdit notamment de construire à moins de cent mètres du rivage sous peine de contravention, voire, de démolition des nouveaux bâtiments.

Loi montagne

Cousine germaine de la loi littoral, la loi montagne évite elle aussi de construire n'importe où des édifices qui gâcheraient un paysage, mais elle veille aussi à éviter des implantations immobilières dans les couloirs d'avalanches et autres sites sujets à risque (inondations, chutes de pierres par exemple).

Lois littoral et montagne

Toutes deux jouent aussi pour préserver le style d'une région, d'un village, d'une île.

Cependant, bien que leur bilan soit positif, on peut leur reprocher un effet pervers : en limitant le droit de construire, elles font monter le prix du mètre carré déjà bâti dans certains sites très touristiques tels que l'île de Ré ou l'île Yeu.

Déjà, au Moyen âge, certains sites étaient particulièrement protégés. Ainsi, le passant qui coupait une plante ou une fleur dans les collines du monastère de St Maximin, à la Sainte Beaume, ou autour de certains autres couvents, commettait un péché.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Où construire ?

Les constructions ne sont permises que sur un terrain constructible et après obtention d'un permis de construire. Or, que vous bâtissiez une maison, un immeuble, une entreprise, une piscine de plein air... et dans bien d'autres cas, pas de construction sans permis de construire.

Si vous ne respectez pas les règles contenues dans ce permis, ou pire, si vous bâtissez sans permis, non seulement il sera difficile de revendre votre maison mais vous vous exposez à des poursuites qui peuvent aboutir à sa démolition.

C'est que le permis de construire permet, entre autres, à l'autorité responsable de sa délivrance (le plus souvent, les services de l'urbanisme de la mairie) d'examiner avec minutie les risques d'atteintes éventuelles à l'environnement par cette future construction.

Enfin, la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (8 janvier 1993) oblige à introduire, dans le dossier de permis de construire, un document, dit "volet paysager", attestant de la bonne insertion dans le paysage du futur bâtiment.

Le permis de construire devant obéir - on le voit - à des règles de plus en plus variées et impératives, une ordonnance le réglementant avec plus de précision vient d'être promulguée le 8 décembre 2005 et doit entrer en vigueur dans sa totalité au plus tard le 1^{er} juillet 2007.

Certains travaux sont dispensés de permis mais nécessitent une "déclaration de travaux". Parmi ceux-ci, on remarquera le ravalement, la création d'une surface inférieure à 20 m², la construction d'une terrasse de moins de 0,60 cm de haut, l'agrandissement d'une fenêtre, l'adjonction d'un appentis ou d'une véranda de 20 m² maximum, le remplacement des tuiles d'un toit par de l'ardoise...

PLACEMENTS VERTS

Les placements verts par excellence sont les bois, les forêts, les groupements forestiers ruraux ainsi que les terres agricoles louées à long terme qui sont exonérés pour les trois quarts de leur valeur en cas de succession et/ou donation sous certaines conditions. Exemples : l'obligation, pour les forêts, de mettre en œuvre un plan de gestion de 30 ans ou encore, en ce qui concerne l'héritage de parts de groupements forestiers, l'exonération permise uniquement si le défunt possédait ses parts depuis plus de deux ans.

Nouveau : 50 sociétés environ, concernées de près ou de loin par l'environnement, viennent d'entrer en bourse, notamment à Francfort. Comme il s'agit encore de placements risqués, les financiers conseillent aux particuliers intéressés de placer leur épargne via des fonds d'investissement.

Faute de respecter les conditions imposées, l'administration applique un rappel si important qu'il annule l'avantage fiscal.

RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE EFFET DE SERRE

Les gaz à effet de serre (GES) sont essentiellement le dioxyde de carbone (CO₂, dit aussi gaz carbonique), plus, à un moindre degré, d'autres gaz dont le méthane, le protoxyde d'azote, la vapeur d'eau, l'ozone... Ils forment une voûte protectrice entre le soleil et nous et par là même, rendent la vie possible sur la terre puisque sans eux, la température n'excéderait pas - 18°C !

Seulement, la vie moderne produit trop de CO₂. Comme toujours, trop c'est trop et cette augmentation de gaz à effet de serre a des conséquences néfastes et nous vaut le réchauffement de la planète que nous vivons actuellement. Une telle évolution du climat due - cela est avéré - à nos mauvais comportements et aux polluants que nous évacuons en sur-quantité, devrait nous inciter à plus de bon sens, à développer et utiliser davantage les sources d'énergie renouvelable et les techniques qui n'ont qu'un faible impact polluant.

Le fait que l'atmosphère se comporte comme la couverture vitrée d'une serre est connu depuis le début du XIX^e siècle grâce au physicien français Joseph Fourier. Mais c'est le chimiste suédois Svante Arrhenius, prix Nobel en 1903, qui mit au point la théorie qui vaut encore aujourd'hui.

SANTÉ

Légionellose

La France compte environ un millier de cas de légionellose par an, provenant principalement d'installations sanitaires ou de climatisations mal entretenues. C'est beaucoup, et suffisant pour que les pouvoirs publics s'en préoccupent. Dans l'immédiat, les textes applicables ne sont pas des lois mais des circulaires. Il ne s'agit donc pas d'ordres, mais de conseils quant à l'entretien et à la surveillance des circuits de refroidissement et des installations d'eau chaude dans les établissements publics ou recevant du public.

Sont notamment concernés les notaires chargés de l'achat ou de la vente d'hôtels, colonies de vacances, établissements de cures, restaurants

d'entreprise... Une déclaration du vendeur signalant l'absence de légionellose au moment de la vente peut alors être utilement incluse dans les actes de vente.

Radon

Le radon est un gaz radioactif dont l'ingestion à haute dose est cancérigène. Il provient du sol ou des eaux souterraines et sévit essentiellement dans les régions à roche cristallines (Massif Central, Franche Comté, Bretagne, Vosges et Corse).

Un arrêté du Ministère de la Santé prévoit diverses modalités de gestion du risque lié au radon, à mettre en œuvre dans certains lieux publics tels les écoles, les centres sanitaires et sociaux...

Les médecins et écologistes rappellent que le lieu de vie est déterminant pour la santé, et que la majorité des plus de 60 ans deviennent allergiques à la pollution des villes. Il semble d'ailleurs que la pollution urbaine soit responsable de plus de 30 000 décès par an.

SOL POLLUÉ

Il suffit de six mois pour gravement polluer un sol.

Les sols pollués par les entreprises abondent dans les pays industrialisés. Pour permettre la transmission de telles entreprises, qui doit remettre en état leur sol pollué : l'exploitant ou le propriétaire ?

Sur ce sujet, la jurisprudence est contradictoire. Aujourd'hui, le Conseil d'État (17 novembre 2004 et 10 janvier 2005) considère que le responsable de la dépollution du site est l'exploitant. Cependant, au regard du droit européen, la situation est moins claire. Néanmoins, il n'est pas impossible que dans la mesure où l'exploitant serait insolvable ou introuvable - et si le terrain est considéré juridiquement comme un déchet (donc un meuble) - que le propriétaire puisse être poursuivi (CJCE 7 septembre 2004).

"Des sols dépendent l'agriculture mais aussi les systèmes écologiques. Or l'utilisation abusive d'engrais et la surexploitation sont en train de réduire l'épaisseur des sols. Quand on sait qu'il faut 5 000 à 10 000 ans pour fabriquer un sol, on comprend pourquoi il y a lieu de s'alarmer..."
Claude Allègre, Dictionnaire amoureux des sciences (Plon Fayard)



SOLAIRE - CAPTEURS

Vous voulez équiper votre maison d'un chauffage solaire.

Première démarche : faire un plan d'équipement. Ensuite, l'architecte, ou vous-même si vous ne passez pas par un architecte, contactez votre mairie afin d'obtenir, suivant l'importance des travaux, soit un permis de construire, soit une déclaration de travaux. Cette installation, plutôt onéreuse, vous vaudra des avantages fiscaux (Cf. fiscalité).

L'autonomie solaire varie de 35 à 50 % des besoins en eau chaude des familles vivant au nord de la Loire et de 45 à 70 % de celles habitant le sud.

De mai à septembre les capteurs solaires assurent généralement la totalité de la consommation d'eau chaude d'une famille.

SMS Not'R...

■ Collatéraux

Depuis le 1^{er} janvier 2006 les successions et donations entre frères et sœurs bénéficient d'une exonération de 5 000 € (au lieu de 1 500). La même exonération joue pour les donations à des neveux et nièces ou à des arrière petits-enfants.

■ Fiscalité

• Revenus fonciers

La loi de finances 2006 vient de supprimer la déduction forfaitaire de 14 %, pour les revenus fonciers perçus en 2006 donc imposables en 2007. En contrepartie, elle permet de déduire de la déclaration de ces mêmes revenus fonciers l'ensemble des primes d'assurances, les frais de procédure, les rémunérations et honoraires versés pour la rédaction de baux, etc... selon leur valeur réelle. En plus, elle autorise un forfait de 20 € par local, destiné à couvrir les frais de téléphone, de correspondance, etc...

• ISF 2006

Nouvelle base d'application : 750 000 € (au lieu de 732 000).
Nouveau également :
- vous êtes dirigeant ou salarié de l'entreprise dont vous possédez des titres : vous profitez d'un abattement fiscal de 75 % sur la valeur de

ces titres sans avoir à signer un pacte Dutreil de conservation des titres mais à condition de conserver ces titres au moins six ans ;
- vous n'êtes pas salarié de l'entreprise : vous devez conclure un pacte Dutreil* portant sur au moins 34 % du capital pour les sociétés non cotées et signer avec au moins un des dirigeants...

L'exonération de base imposable passe de 50 % à 75 %.

*Pacte pouvant également servir en cas de succession

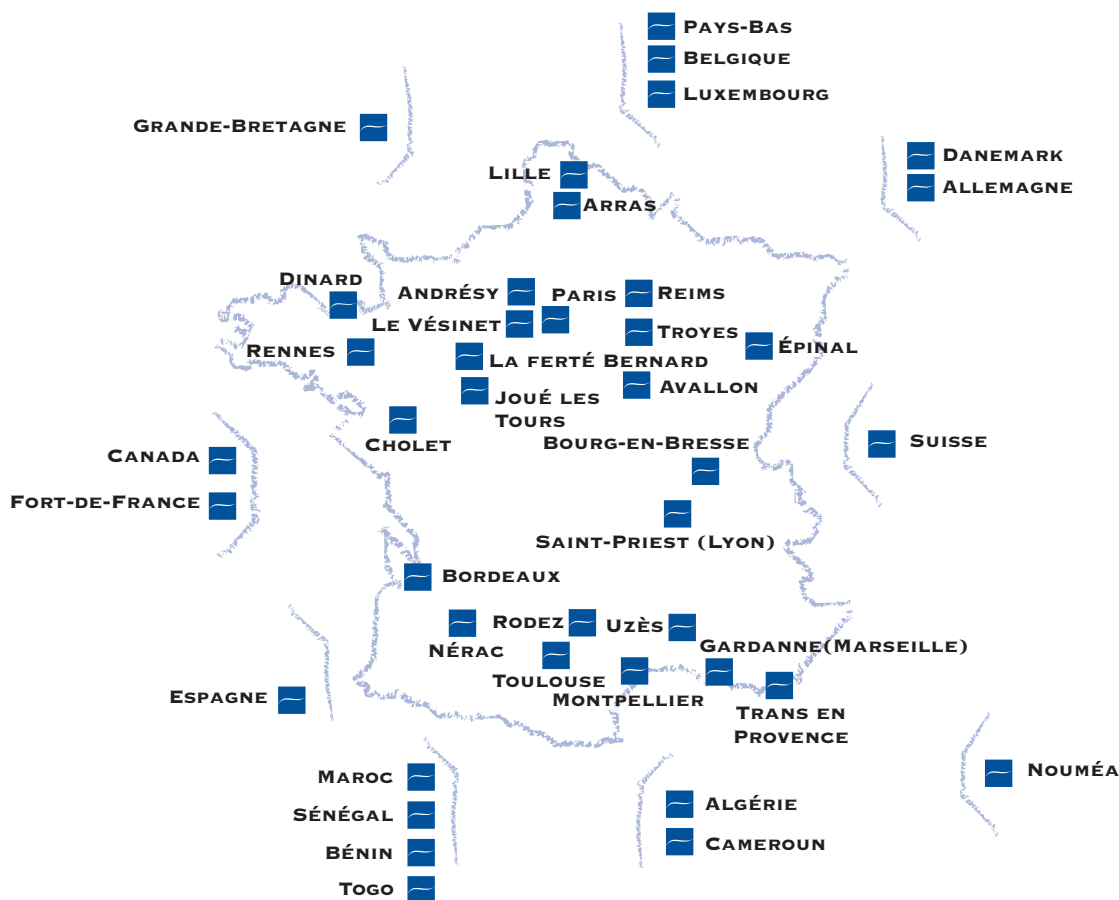
■ Plus-values

Une exonération liée à la durée de détention des titres est accordée à l'occasion des cessions d'actions et/ou de parts de société. La plus-value ainsi obtenue est imposable après abattement d'un tiers par année au-delà de la sixième. Cette exonération s'applique aussi aux plus-values professionnelles. Son application est immédiate en cas de départ à la retraite.

■ Régime matrimonial

L'exonération de droit accordée jusqu'au 31 décembre 2005 aux époux qui changeaient de régime matrimonial pour adopter un régime communautaire a été pérennisée sans date limite.

Le Groupe Monassier, un réseau international de notaires
qui mettent en commun la diversité de leurs compétences pour offrir un service performant.



DROIT DES AFFAIRES

Constitution de sociétés, transmission d'entreprises, secrétariat juridique, augmentation et restructuration du capital, émission de valeurs mobilières, fusions - acquisitions - cessions, RES, open bid, statut des dirigeants, arbitrage, société à objet sportif, fondations et associations, exercice médical en groupe.

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Audit et bilan patrimoniaux, optimisation fiscale, placements, arbitrage patrimonial, investissements immobiliers, organisation patrimoniale internationale, revenus et retraites.

DROIT COMMERCIAL

Contrats et baux commerciaux, cessions de parts et de clientèle, vente aux enchères de fonds, implantation, urbanisme commercial, négociation d'hôtels et pharmacies, franchise, concurrence et distribution.

DROIT SOCIAL

Contrats de travail, audit social, intéressement et participation, protection sociale du dirigeant.

DROIT RURAL

Baux ruraux, sociétés agricoles (GAEC, SCEA, GFA), transmission d'entreprises agricoles et viticoles, contrôle des structures, négociation et cession de domaines viticoles, fiscalité agricole.

DROIT IMMOBILIER

Urbanisme et environnement, opérations de construction, sociétés immobilières et fiscalité, crédit-bail et bail à construction, prêts immobiliers, expertise et évaluation, gestion locative, gérance d'immeubles, négociation, syndic de copropriété, vente aux enchères, logements sociaux, résidences de tourisme.

DROIT DE LA FAMILLE

Contrats de mariage, changement de régime matrimonial, divorces, adoptions, protection du conjoint, donations et testaments, règlement des successions, démembrement de propriété, convention de quasi-usufruit, pactes de famille et successoraux, PACS, donations alternatives et facultatives, protection des handicapés.

DROIT INTERNATIONAL

Successions internationales, mariages transfrontières et binationaux, contrats internationaux, implantation et investissements à l'étranger, trust et fiducie, diversification patrimoniale.

FISCALITÉ

Des particuliers (ISF, revenus fonciers,...), des sociétés civiles et commerciales ; fiscalité internationale, immobilière, agricole et rurale, défiscalisation, TVA et taxe professionnelle.