

LA SEMAINE JURIDIQUE

NOTARIALE ET IMMOBILIÈRE

15 JANVIER 2016, HEBDOMADAIRE, N° 2 ISSN 0242-5785

DOSSIER

1006-1012

Le notaire en 2016

XXV^{es} Rencontres Notariat-Université
Journée Jean Derruppé

Paris, 30 nov. 2015



1006 Avant-propos, par Jean-François Sagaut

1007 La carrière notariale en trois temps, par Mustapha Mekki et Sylvain Guillaud-Bataille

1008 Le conseil, par Cyrille Farenc et Michel Séjean

1009 La circulation internationale des actes, par Marie-Élodie Ancel et Delphine Vincent

1010 Coût de l'acte : situation entre le vote de la loi Macron et la parution du décret à venir, par Dominique Houdard

1011 Le coût de l'acte, par Marie-Anne Frison-Roche

1012 Synthèse, par Claude Brenner

Soutenons les **orphelins de la police**



Merci de
les aider à
se reconstruire

Legs et donations

- **Reconnu d'utilité publique** depuis 1925
- Placé sous le haut patronage du Président de la République depuis 1947
- **3 800 orphelins** accompagnés
- **3 structures d'accueil** pour les orphelins

OMPN-assistance
44, rue Roger Salengro
94126 Fontenay-sous-Bois cedex

Service legs
Tél. : 01 49 74 28 61
www.orpheopolis.fr



Orpheopolis

Sommaire

La Semaine Juridique - Notariale et immobilière - N° 2, 15 janvier 2016

LES AUTEURS DE LA SEMAINE



Marie-Élodie Ancel, professeur à l'université Paris Est Créteil (UPEC).



Claude Brenner, professeur à l'université Panthéon-Assas Paris 2.



Lucienne Erstein, président de la cour administrative d'appel de Marseille.



Cyrille Farenc, notaire à Saint-Martin-en-Haut (69), rapport de la première commission du 111^e Congrès des notaires de France.



Marie-Anne Frison-Roche, professeur de droit économique à Sciences po (Paris).



Sylvain Guillaud-Bataille, notaire à Paris.



Dominique Houdard, notaire à Barentin (76).



Laurence Legrain, juriste Cridon-Lyon.



Jean-Jacques Lubin, consultant au Cridon de Paris, spécialisé en fiscalité du patrimoine, collabore régulièrement à la *Revue fiscale du patrimoine* et du *JurisClasser Ingénierie du patrimoine*.



Anne Marmisse-d'Abbadie d'Arrast, maître de conférences HDR à l'université Toulouse I – Capitole.



Mustapha Mekki, agrégé des facultés de droit, professeur à l'université Paris 13 - Sorbonne Paris Cité, directeur de l'IRDA.



Jean-François Sagaut, notaire, secrétaire général de l'ARNU, président du 111^e Congrès des notaires de France.



Michel Séjean, professeur à l'université de Bretagne-Sud.



Fabien Tesson, maître de conférences à l'université d'Angers.



Mathieu Touzeil-Divina, professeur de droit public à l'université Toulouse 1 Capitole.



Delphine Vincent, notaire à Paris, rapporteur de la troisième commission au 111^e Congrès des notaires de France.

Actualités

LIBRES PROPOS

P. 5

- 136 Famille** - Quand le DIP européen de la famille ne fait pas l'unanimité, Libres propos par **Anne Marmisse-d'Abbadie d'Arrast**
- 137 Vente d'immeuble** - Exercice du DPU, paiement du prix et règle du « service fait », Libres propos par **Laurence Legrain**

TEXTES

P. 9

- 138 Urbanisme** - Autorisations d'urbanisme, travaux exécutés sur constructions existantes et fiscalité : aménagements (D. n° 2016-6, 5 janv. 2016)
- 139 Urbanisme** - Modifications de la partie réglementaire du Code et modernisation du PLU (D. n° 2015-1783, 28 déc. 2015)
- 140 Logement** - Déduction des dépenses d'intermédiation locative du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du CCH et modifications en matière de logement social (D. n° 2015-1906, 30 déc. 2015)
- 141 Vente d'immeuble** - Île-de-France : instauration d'une taxe additionnelle aux DE sur certaines ventes (L. fin. rect. 2015, 29 déc. 2015, art. 50, I-2° et IV)

142 Procédures civiles d'exécution - Révision du barème des saisies et cessions des rémunérations (D. n° 2015-1842, 30 déc. 2015)

143 Administration - Adaptation de l'organisation territoriale de l'État aux nouvelles régions (D. n° 2015-1689, 17 déc. 2015)

144 Marché public - Nouveaux seuils de passage (D. n° 2015-1904, 30 déc. 2015)

145 Fiscalité internationale - États et territoires non coopératifs : mise à jour de la liste (A. 21 déc. 2015)

JURISPRUDENCE

P. 12

- 146 Certificat d'urbanisme** - Droits conférés par l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme (CE, 15 déc. 2015)
- 147 Urbanisme** - La demande de pièces bloque la non-opposition tacite (CE, 9 déc. 2015)
- 148 Bail emphytéotique** - Avenant de BEA non signé, emphytéote embarrassé (CE, 7 déc. 2015)
- 149 Banque** - Les opérations de change des contrats de prêt libellé en devise ne constituent pas un service d'investissement (CJUE, 3 déc. 2015)
- 150 Location-gérance** - Location-gérance de fonds de commerce et exonération d'ISF : interprétation

stricte de la doctrine administrative (Cass. com., 6 oct. 2015)

- 151 Famille** - Mariage entre personnes de même sexe : le Conseil d'État valide les textes d'application (CE, 18 déc. 2015)
- 152 Divorce** - Tenter de concilier avant d'assigner (Cass. 1^{re} civ., 16 déc. 2015.)

DOCTRINE ADMINISTRATIVE

P. 14

- 153 Registre du commerce et des sociétés (RCS)** - Avis du Comité de coordination du registre du commerce et des sociétés (CCRCS)
- 154 Succession-Partage** - Contrat d'assurance-vie : retour sur la réponse ministérielle Bacquet (Min. Fin., communiqué presse, 12 janv. 2016)
- 155 Comptes courants d'associés** - Taux maximum des intérêts admis en déduction du point de vue fiscal (Avis 29 déc. 2015)
- 156 Fiscalité locale** - Plafonds d'exonération de cotisation foncière des entreprises (CFE) pour 2016 dans les zones urbaines en difficulté
- 157 Impôt sur le revenu (IR)** - Tarif de la retenue à la source applicable aux salaires, pensions et rentes viagères versés en 2016
- 158 Copropriété** - Modalités de répartition des charges d'entretien des jardins privatifs (Rép. min. n° 90306, 5 janv. 2016)

suite du sommaire ►

159 **Sépulture-inhumation** - Modalités de révision des contrats obsèques (*Rép. min. n° 72423, 22 déc. 2015*)

ÉCHOS ET OPINIONS P. 17

160 **Administration** - Ce qui a changé au 1^{er} janvier 2016

161 **Notaire** - Assemblée générale de l'Acscen

À L'INTERNATIONAL P. 18

162 **Europe** - Un nouveau président pour les notaires d'Europe

163 **Fiscalité internationale** - Nouvel accord en matière de transparence fiscale entre l'UE et Saint-Marin

164 **Notaire** - Difficultés des notaires belges avec le dépôt électronique

3 QUESTIONS À... P. 19

165 **Notaire** - 3 questions à Jean-Claude Ginisty : « accroître et faire progresser le service notarial »

CHIFFRES ET STATISTIQUES P. 20

166 **Collectivité territoriale** - 20 000 communes françaises (plus d'une sur deux) comptent moins de 500 habitants

167 **Développement durable** - L'accès aux services, une question de densité des territoires

168 **Immobilier** - Les professions immobilières ont la confiance de leurs clients

AGENDA P. 22

À LIRE P. 24

LA PROFESSION P. 26

Dossier P. 29

1006 **Notaire** - Le notaire en 2016, Avant-propos par **Jean-François Sagaut**

1007 **Notaire** - La carrière notariale en trois temps, Étude par **Mustapha Mekki** et **Sylvain Guillaud-Bataille**

1008 **Notaire** - Le conseil en 2016, Étude par **Cyrille Farenc** et **Michel Séjean**

1009 **Notaire** - La circulation internationale des actes, Étude par

Marie-Élodie Ancel et Delphine Vincent

1010 **Notaire** - Coût de l'acte : situation entre le vote de la loi Macron et la parution du décret à venir, Étude par **Dominique Houdard**

1011 **Notaire** - La référence aux « coûts pertinents du service rendu » : nouvelle rationalité de la tarification de l'acte notarié, Étude par **Marie-Anne Frison-Roche**

1012 **Notaire** - Rapport de synthèse, par **Claude Brenner**

ANNONCES CLASSÉES P. 68 **INDEX** P. 70

ERRATUM

• Une erreur matérielle s'est glissée dans l'aperçu rapide rédigé par B. Barthelet (*JCP N 2016, n° 1, act. 101*), il y a lieu de rétablir comme suit le paragraphe **Recours principal** :

Recours principal - Le recours principal est celui ouvert contre la succession et vise alors les héritiers au travers de l'actif net successoral dès le premier euro. Afin d'encourager le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées, le législateur a en outre prévu un seuil de récupération pour les sommes versées au titre de l'aide sociale à domicile, d'aide médicale à domicile ou encore de forfait journalier hospitalier. Le seuil de l'actif net successoral ouvrant droit à récupération est aujourd'hui de 46 000 € (*C. action soc. et fam., art. R. 132-12*).

• L'actualité publiée in *JCP N 2015, n° 49, act. 1159* sur le thème de la responsabilité du notaire comporte une erreur, il convient de remplacer les deux derniers paragraphes par ce qui suit :

Pour condamner le notaire à garantir la société acheteuse de l'intégralité du coût de sa condamnation, la cour d'appel (*CA Aix-en-Provence, 26 sept. 2013*) retient que c'est la désignation erronée dans l'acte notarié qui est le fruit de la confusion de l'acquéreur. L'arrêt retient également que ces mentions erronées, contrairement à celles du règlement de copropriété, sont inopposables au syndicat qui est fondé à obtenir la remise de la terrasse en son état d'origine, dès lors que les travaux d'aménagement, affectant les parties communes n'ont pas été autorisés par l'assemblée générale.

Le notaire forme alors un pourvoi en cassation, qui est rejeté par la Cour de cassation. Cette dernière considère en effet que « l'erreur commise par le notaire [ayant] permis l'éviction de l'acquéreur, la cour d'appel a pu déduire que le premier devait garantir le second de sa condamnation à procéder à la démolition des aménagements litigieux et à la remise des lieux dans leur état d'origine ».



Suivez votre revue sur Twitter : @JCP_N

© LexisNexis SA 2016

Cette œuvre est protégée par les dispositions du Code de la propriété intellectuelle, notamment par celles de ses dispositions relatives à la propriété littéraire et artistique et aux droits d'auteur. Ces droits sont la propriété exclusive de LexisNexis SA. Toute reproduction intégrale ou partielle, par quelque moyen que ce soit, non autorisée par LexisNexis SA ou ses ayants droit, est strictement interdite.

LexisNexis SA se réserve notamment tous droits au titre de la reproduction par reprographie destinée à réaliser des copies de la présente œuvre sous quelque forme que ce soit aux fins de vente, de location, de publicité, de promotion ou de toute autre utilisation commerciale conformément aux dispositions de l'article L. 122-10 du Code de la propriété intellectuelle relatives à la gestion collective du droit de reproduction par reprographie. Avertissement de l'éditeur : "Toute utilisation ou traitement automatisé, par des tiers, de données personnelles pouvant figurer dans cette revue sont formellement interdits".

LA SEMAINE JURIDIQUE
Juris-Classeur Périodique (JCP)
90^e année

Président-Directeur-Général
et Directeur de la publication :
PHILIPPE CARILLON

Directrice éditoriale :
CAROLINE SORDET
(caroline.sordet@lexisnexis.fr)

Directrice de rédaction :
ANNE LAURENCE MONEGER
(anne-laurence.moneger@lexisnexis.fr)

Rédacteur en chef :
VÉRONIQUE MARIE (01.45.58.90.49)
(veronique.marie@lexisnexis.fr)

Rédacteur en chef adjoint :
CATHERINE LARÉE (01.45.58.90.77)
(catherine.laree@lexisnexis.fr)

Éditeur :
JULIA ORFANOS (01.45.58.93.19)
(julia.orfanos@lexisnexis.fr)

Éditeur-Assistant :
MARIE-HÉLÈNE GIBAULT (01.45.58.93.18)
(marie-helene.gibault@lexisnexis.fr)

Petites annonces :
MARTINE TRAN VAN (01.45.58.93.17)
(martine.tranvan@lexisnexis.fr)

Conseiller :
JEAN-FRANÇOIS PILLEBOUT

Comité scientifique :
FRANÇOIS TERRÉ, JEAN PATARIN

Maquette et direction artistique :
PHILIPPE BLANC

Publicité :
DIRECTION COMMERCIALE : IM RÉGIE
23, RUE FAIDHERBE 75011 PARIS

Directrice de Clientèle : CAROLINE SPIRE
Tel : 01 40 24 13 35
Fax : 01 40 24 22 70
c.spire@impub.fr

Où collaborer à ce numéro :
ÉRIC MALLET, SOPHIE GONZALEZ-MOULIN,
ANAÏS SCHOUEFLIKIR, SELMA FAHLGREN,
NACIMA JACQUELINE

Correspondance :
MME VÉRONIQUE MARIE
LEXISNEXIS SA
LA SEMAINE JURIDIQUE (ÉDITION NOTARIALE
ET IMMOBILIÈRE)
141, RUE DE JAVEL
75747 PARIS CEDEX 15

Relation clients :
Tél : 0 821 200 700
0,112 € puis 0,09 €/min à partir d'un poste fixe
www.lexisnexis.fr

Abonnement annuel 2016 :
• France (métropole) :
796,38 euros TTC (780 euros HT)
• DOM-TOM et pays étrangers :
842,40 euros HT
• Prix de vente au numéro :
France (métropole) :
30,63 euros TTC (30 euros HT)
• DOM-TOM et pays étrangers :
33 euros HT
• Offre spéciale étudiants :
http://etudiant.lexisnexis.fr/

LEXISNEXIS SA
SA AU CAPITAL DE 1.584.800 EUROS
552 029 431 RCS PARIS
PRINCIPAL ASSOCIÉ :
REED ELSEVIER FRANCE SA
Siège social :
141, RUE DE JAVEL
75747 PARIS CEDEX 15

EVOLUPRINT
PARC INDUSTRIEL EURONORD
10, RUE DU PARC
31150 BRUGUIÈRES

N° Imprimeur : 5634
N° Éditeur : 5701
Dépôt légal : à parution
Commission paritaire : n° 1116 T 80377



Sur la diffusion abonnés, un encart « Codes bleus » est déposé sous la première de couverture.

Photos : droits réservés
Photo de couverture : © Studiovision - iStock

→ ACTUALITÉS

→ Libres propos 136-137 → Textes 138-145 → Jurisprudence 146-152 → Doctrine administrative 153-159 → Échos et opinions 160-161
→ À l'international 162-164 → 3 questions à... 165 → Chiffres et statistiques 166-168 → Agenda → À lire → Au journal officiel

Libres propos

FAMILLE

136

Quand le DIP européen de la famille ne fait pas l'unanimité

POINTS CLÉS → Le 3 décembre dernier, le Conseil de l'Union européenne n'a pas adopté deux textes attendus en matière de droit international privé → Il s'agit des propositions de règlements intéressant les régimes matrimoniaux et les effets des partenariats enregistrés → À l'instar du schéma suivi pour le règlement Rome III sur la loi applicable au divorce et à la séparation de corps, une procédure de coopération renforcée va être enclenchée

Anne Marmisse-d'Abbadie d'Arrast, maître de conférences HDR à l'université Toulouse I – Capitole

Parce que la question des effets et donc de la reconnaissance des unions entre personnes de même sexe n'est pas connue et appréhendée de façon identique dans les 28 États européens, des oppositions ont vu le jour quant à l'adoption des propositions de règlements. La première proposition, en date du 16 mars 2011 était relative à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière de régimes matrimoniaux. La seconde, rendue publique à la même date, concernait

la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière d'effets patrimoniaux des partenariats enregistrés. Ces deux textes devaient compléter les premiers instruments structurant un véritable droit international privé européen de la famille. Ils tendaient à assurer une harmonisation, dans l'espace de liberté, de sécurité et de justice européen, des règles de droit international privé intéressant les volets patrimoniaux de la vie des couples.

1. Historique de ces propositions de règlements

Initiée par le traité d'Amsterdam, la communautarisation de la coopération judi-

ciaire civile présente une particularité décisionnelle. Cette particularité, dont découle la non-adoption des deux propositions de règlements ici évoquées, réside dans l'exigence d'un vote à l'unanimité dans le domaine particulier du droit international privé intéressant la vie familiale (TFUE, art. 81§3).

REMARQUE

→ Le rejet des textes soumis au vote retarde pour les praticiens l'adoption et l'entrée en vigueur consécutive d'outils de conflits de lois et de conflits de juridictions attendus.

• **Rappel des propositions** - Un rappel du contenu respectif des deux propositions permettra de mesurer la nécessité de recourir à la procédure de coopération renforcée tout en déplorant l'absence d'applicabilité uniforme des règlements qui seront ainsi adoptés.

Les deux propositions présentaient un trait commun. Elles s'imposaient comme des instruments très complets, comprenant non seulement des dispositions relatives à la loi applicable, mais également des règles de conflit de juridictions, intéressant la compétence du juge en cas de litige mais aussi la circulation des jugements et des actes authentiques dans l'Union européenne. Leur structure générale était donc aussi dense que celle du règlement 650/2012 relatif aux successions internationales, entré en application le 17 août dernier.

2. Contenu des propositions

• **Première proposition** - La première proposition ici abordée est celle relative aux régimes matrimoniaux. Ce texte avait vocation, à compter de la date d'entrée en application qui serait la sienne, à s'ajouter aux corps de règles déjà existants. Ainsi, les époux mariés avant le 1^{er} septembre 1992 relèvent-ils des dispositions du droit international privé français, donc de source interne. Pour les époux mariés entre le 1^{er} septembre 1992 et la date d'entrée en application du règlement proposé, la Convention de La Haye du 14 mars 1978 s'impose. Enfin, les époux dont le mariage aurait été célébré à compter de la date d'entrée en application du règlement auraient été soumis à ce dernier. La proposition d'instrument émanant de l'Union européenne comportait des modifications substantielles par rapport à son prédécesseur issu des travaux de la Conférence de La Haye.

• **Principes directeurs** - Un bref rappel des principes directeurs régissant la Convention du 14 mars 1978 permettra de mesurer l'importance des amendements contenus dans la proposition de règlement européen. Reposant sur une autonomie de la volonté encadrée (possibilité pour les époux d'opter à l'occasion du mariage pour la loi nationale de l'un d'eux, la loi de résidence habituelle de l'un d'eux, la loi de l'État sur le territoire duquel un époux fixera une nouvelle résidence habituelle ou encore, pour les immeubles, la loi de leur État de situation), la Convention de 1978 se double, en l'absence de choix, d'un système supplétif de désignation de la loi. Ce système objectif, d'une complexité certaine, impose une réflexion en deux temps. Le notaire doit tout d'abord vérifier si les conditions de mise en œuvre du schéma dérogatoire faisant primer la loi nationale commune ne sont pas remplies avant de passer, à défaut, à l'étude des critères de rattachement hiérarchisés posés par le schéma de principe, à savoir la loi de première résidence habituelle après mariage, la loi nationale commune et enfin la loi des liens les plus étroits. La Convention de 1978 consacre de plus une double mutabilité, la mutabilité automatique d'une part et la mutabilité volontaire d'autre part. Prévue par l'article 7 de la Convention de La Haye, la mutabilité automatique s'avère délicate tant pour les couples concernés par le mécanisme, que pour le praticien appelé à ne pas oublier d'en vérifier l'existence. Ce type de mutabilité présente la particularité, lorsque les conditions requises sont présentes, de s'appliquer indé-

pendamment de toute volonté manifestée par les époux. Dès lors, notamment par le jeu de l'écoulement du temps, la loi de l'État de nouvelle résidence habituelle du couple se substitue automatiquement à la loi initialement applicable. Cette nouvelle loi, sauf déclaration expresse des époux, ne joue que pour l'avenir.

Face à la brutalité de ce mécanisme, la mutabilité volontaire offre une alternative sécurisante permettant aux époux qui n'ont pas fait de choix de loi d'en effectuer un, rendant ici la mutabilité automatique inopérante ou leur permettant, plus simplement, de modifier, dans les limites ouvertes par l'article 6 de la Convention, la loi initialement choisie. La mutabilité volontaire, contrairement à la mutabilité automatique, présente un caractère rétroactif, s'appliquant ainsi, sous réserve des droits des tiers, aux biens détenus par le couple antérieurement au choix exprimé.

• **Proposition relative aux régimes matrimoniaux** - Le rappel de la structure générale de la Convention du 14 mars 1978 permet de cerner les choix et les amendements opérés dans la proposition de règlement relative aux régimes matrimoniaux. La proposition de 2011 comportant de significatives simplifications, il est possible de la présenter comme un aménagement pragmatique de la Convention de La Haye de 1978.

Le système de désignation de la loi par les époux, au moment du mariage, demeure très similaire. Un critère de choix controversé disparaît cependant, celui de la loi de situation des immeubles. Le principe serait donc celui, simplificateur, d'une loi unique applicable à l'ensemble des biens du couple.

À défaut de choix d'une loi, le système objectif applicable est quant à lui utilement retouché dans la proposition. Ainsi, seul demeure le schéma hiérarchisé de principe de la Convention de La Haye. Le délicat recours dérogatoire à la loi nationale commune des époux est en effet supprimé. Le praticien recourrait donc simplement à la loi de résidence habituelle des époux, à défaut à la loi de l'État de nationalité commune de ces derniers et, à défaut enfin, à la loi des liens les plus étroits par une démarche empirique reposant sur la recherche d'un faisceau d'indices localisateurs.

Enfin, la mutabilité automatique disparaît de la proposition de règlement, seul demeurant la faculté offerte aux époux de recourir à la mutabilité volontaire. Dès lors, seule la volonté des membres du couple permettrait de modifier la loi initialement

applicable au régime matrimonial. De plus, cette mutabilité ne présenterait de caractère rétroactif que sur déclaration expresse des époux et non plus, comme dans la Convention de 1978, de façon systématique.

REMARQUE

→ **La proposition de règlement sur les régimes matrimoniaux s'imposait donc comme un texte indéniablement pragmatique, simplificateur et prévisible en ses effets.**

• **Proposition sur les partenariats enregistrés** - Cette proposition, quant à elle, retenait l'application de la loi de l'État d'enregistrement du partenariat. Cette loi avait vocation à couvrir les effets patrimoniaux à l'exclusion notamment des questions successorales, relevant du règlement 650/2012 précité. Elle ne prévoyait cependant pas la possibilité pour les partenaires de choisir une loi applicable à leurs relations patrimoniales. L'autonomie de la volonté n'y était donc pas, contrairement aux autres règlements européens intéressant la famille, consacrée. Rappelons qu'à ce jour, s'applique en France les dispositions issues de l'article 515-7-1 du Code civil retenant la loi de l'État de l'autorité qui a procédé à l'enregistrement du partenariat.

• **Compétence juridictionnelle** - Des règles de compétence juridictionnelle complétaient, dans les deux propositions de règlements, les dispositions relatives au conflit de lois. Elles reposaient sur le critère directeur, cher au droit international privé européen, de la résidence habituelle, tout en assurant une coordination avec les dispositions préexistantes telles celles contenues dans le règlement 650/2012 relatif aux successions internationales ou encore dans le règlement 2201/2003 relatif à la rupture du lien matrimonial et à la responsabilité parentale. Enfin, un processus de circulation simplifié des décisions de justice et des actes authentiques (reconnaissance de plein droit et *exequatur* allégé) complétait les instruments proposés.

3. Devenir des propositions

• **Refus de vote** - Face au refus de vote manifesté par certains États lors du Conseil de l'Union européenne du 3 décembre 2015, la procédure de coopération renforcée prévue par l'article 326 du TFUE apparaît comme l'alternative permettant de sauver les propositions. L'avantage de cette procédure est de permettre à des textes, condamnés par le processus d'una-

nimité imposé en matière familiale, d'accéder à une consécration européenne géographiquement limitée. Il en fut ainsi pour la question de loi applicable au divorce donc pour le règlement connu sous le nom de Rome III.

L'inconvénient majeur de ce processus est de ne pas atteindre un réel degré d'harmonisation au sein de l'Union européenne, un certain nombre d'États membres n'ayant pas à intégrer les dispositions contenues dans les règlements ainsi adoptés.

ATTENTION

→ L'espace judiciaire européen demeure alors à géométrie variable.

• **Apports de la procédure de coopération renforcée** - Il ne faut cependant pas négliger les apports d'une procédure de coopération renforcée. L'exemple de la proposition de règlement sur les régimes matrimoniaux permettra d'illustrer cette affirmation. Actuellement, le seul texte de source internationale - donc harmonisateur - applicable en Europe en matière de régimes matrimoniaux, est la Convention de La Haye de 1978, précédemment évoquée. Ce texte n'a été ratifié, à ce jour, que par trois États : la France, les Pays-Bas et le Luxembourg. L'adoption de la proposition de règlement en ce domaine permettrait de lier au minimum neuf des États membres de l'Union européenne - seuil

requis pour enclencher une coopération renforcée - créant ainsi une sphère d'harmonisation bien plus étendue géographiquement. De plus, les États membres qui n'ont pas participé à un processus de coopération renforcée peuvent toujours, ultérieurement, décider d'intégrer un règlement. La « fraternité européenne » chère à Victor Hugo passera aussi par cette fragmentation ponctuelle de l'espace judiciaire, par cette politique pragmatique des petits pas.

VENTE D'IMMEUBLE

137

Exercice du DPU, paiement du prix et règle du « service fait »

POINTS CLÉS → Alors qu'en matière de comptabilité publique, s'applique le principe du paiement « après service fait », une dérogation a été organisée en matière d'exercice du droit de préemption par l'arrêté du 16 février 2015 → Lorsqu'une collectivité territoriale ou un de ses établissements publics achète un immeuble par préemption (ou suite à délaissement), le prix peut être payé le jour de l'acte de vente, par dérogation à la règle du service fait



Laurence Legrain,
juriste Cridon-Lyon

Nous revenons sur l'application des règles en matière de transfert de propriété et de paiement du prix à l'occasion d'une préemption, par le titulaire du droit de préemption urbain (DPU).

• **Principe** - L'alinéa 1^{er} de l'article L. 213-14 du Code de l'urbanisme tel qu'issu de la loi Alur dispose qu'« En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption ou dans les conditions définies à l'article L. 211-5, le transfert de propriété intervient à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

(al. 2) Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent soit la décision d'acquiescer le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.

(al. 3) En cas de non-respect du délai prévu au deuxième alinéa du présent article, le vendeur peut aliéner librement son bien.»

• **Effets d'un arrêté du 16 février 2015** - Ce texte, qui a eu pour conséquence de déconnecter la formation de la vente du transfert de propriété, a vu ses effets réduits avec la parution d'un arrêté du 16 février 2015. Ce dernier fixe les dépenses des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et des établissements publics de santé pouvant être payées sans ordonnancement, préalable ou avant service fait.

Il prévoit une dérogation à la règle du « service fait », applicable en matière de comptabilité publique, lorsque l'acquisition est réalisée par une collectivité locale ou un établissement public de coopération intercommunale¹.

Par conséquent, les notaires doivent être vigilants quant aux modalités de paiement du prix des immeubles préemptés. Il s'avère en effet que les règles ne sont pas les mêmes selon la qualité de la personne qui exerce le droit de préemption : commune, établissement public de coopération intercommunale, établissement public foncier d'État...

ATTENTION

→ Alors qu'en matière de comptabilité publique, s'applique le principe du paiement « après service fait », une dérogation a été organisée en matière d'exercice du droit de préemption par l'arrêté du 16 février 2015, lorsque l'acquisition est réalisée par une collectivité locale ou un établissement public de coopération intercommunale.

1. Dérogation à la règle du service fait

L'arrêté du 16 février 2015 a permis de déroger à la règle du service fait, (notamment) en matière de paiement du prix des acquisitions immobilières par exercice du droit de préemption urbain.

¹ V. L. Legrain, Loi Alur, décrets d'application et procédure de préemption : Constr. - Urb. 2015, étude 9.

• **Organismes visés** - L'article 7 de cet arrêté précise que les dépenses des organismes mentionnés au 2° et 3° du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 - à l'exception des établissements publics locaux d'enseignement, des établissements publics locaux d'enseignement et de formation professionnelle agricoles et des établissements publics locaux d'enseignement maritime et aquacole - correspondant au prix d'acquisition d'un bien acquis par voie de préemption ou dans les conditions définies à l'article L. 211-5 du Code de l'urbanisme (droit de délaissement) peuvent être payées avant service fait (dans les conditions fixées par le directeur général des Finances publiques).

Précisons qu'il faut lire « organismes mentionnés au 2° et 3° de l'article 1^{er} du décret du 7 novembre 2012 », bien que le numéro d'article ne figure pas à l'article 7.

Ces organismes sont :

- les collectivités territoriales, leurs établissements publics (...);
- les établissements publics de santé ainsi que, lorsqu'ils sont érigés en établissement public de santé en application de l'article L. 6133-7 du Code de la santé publique, les groupements de coopération sanitaire.

En matière d'exercice du DPU (ou acquisition sur délaissement prévu par l'article L. 211-5 du Code de l'urbanisme), seuls les collectivités territoriales et leurs établissements publics bénéficient du principe.

• **Conséquences** - Lorsqu'une collectivité territoriale ou un de ses établissements publics achète un immeuble par préemption (ou suite à délaissement), le prix peut être payé le jour de l'acte de vente, par dérogation à la règle du service fait.

EXEMPLE

→ **Peuvent s'affranchir de la règle du service fait, et régler le prix d'acquisition le jour de l'acte, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui peuvent préempter en tant que titulaire du DPU, ou en tant que délégataire de ce**

droit. Précisons que l'article L. 5210-1-1 A du Code général des collectivités territoriales indique : « Forment la catégorie des établissements publics de coopération intercommunale les syndicats de communes, les communautés de communes, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les syndicats d'agglomération nouvelle et les métropoles. »

• **Seul DPU concerné** - La référence à l'acquisition d'un bien par voie de préemption ou dans les conditions définies à l'article L. 211-5 du Code de l'urbanisme, figurant à l'article 7 de l'arrêté du 16 février 2015, laisse penser que cette dérogation aux principes comptables ne concerne que l'exercice du droit de préemption urbain, et non les autres droits de préemption : droit de préemption dans une zone d'aménagement différé, droit de préemption des fonds artisanaux, fonds de commerce, baux commerciaux, terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m², droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles.

2. Exceptions à ce principe

• **Personnes visées** - Si le droit de préemption est exercé par une personne autre que celle visée au 2° de l'article 1^{er} du décret du 7 novembre 2012, cette dérogation à la règle du service fait ne jouera pas. Ce sera le cas notamment en cas d'exercice par :

- un établissement public foncier d'État régi par les articles L. 321-1 et suivants du Code de l'urbanisme (citons à titre d'exemple : l'EPF de Lorraine, l'EPF de Normandie, l'EPF de Provence-Alpes Côte d'Azur...);
- un établissement public d'aménagement d'État régi par les articles L. 321-14 et suivants du Code de l'urbanisme (ces établissements publics d'État, à caractère industriel et commercial, sont soumis aux dispositions des titres I^{er} et III du décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 rela-

tif à la gestion budgétaire et comptable publique (C. urb., art. R. 321-21) ;
- ou par l'État.

• **Délégation** - Rappelons qu'aux termes du premier alinéa de l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme, « le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement ». Par conséquent, les établissements publics fonciers ou d'aménagement de l'État, voire l'État lui-même, peuvent bénéficier d'une délégation du DPU.

ATTENTION

→ **Lorsqu'ils préemptent, l'État, les établissements publics fonciers de l'État (C. urb., art. L. 321-4) et les établissements publics d'aménagement de l'État (C. urb. art. L. 321-17) ne peuvent bénéficier des dispositions de l'arrêté du 16 février 2015, et le transfert de propriété de l'immeuble préempté supposera la régularisation de deux actes.**

Conclusion - La dérogation à la règle du service fait en matière du paiement du prix d'un immeuble préempté - ou délaissé dans le cadre de l'article L. 211-5 du Code de l'urbanisme - ne s'applique qu'aux acquéreurs expressément visés par l'alinéa 2° de l'article 1^{er} du décret du 7 novembre 2012, soit aux collectivités territoriales, et leurs établissements publics (...).

En cas de préemption - ou de délaissement, dans le cadre de l'article L. 211-5 du Code de l'urbanisme - par une personne non visée par ce texte, **deux actes authentiques** seront nécessaires pour parfaire le droit de propriété de la personne publique qui a préempté :

- le premier acte constatant la vente sans transfert de propriété et emportant restriction au droit de disposer du propriétaire (intervenant avant paiement) ;
- l'autre pour constater le paiement du prix et le transfert de propriété.

Textes

URBANISME

138

Autorisations d'urbanisme, travaux exécutés sur constructions existantes et fiscalité : aménagements

D. n° 2016-6, 5 janv. 2016 : JO 6 janv. 2016

Le décret du 5 janvier 2016 allonge la durée de validité des autorisations d'urbanisme. Il porte le délai de validité initial des autorisations d'urbanisme de deux à trois ans (*C. urb.*, art. R. 424-17, R. 424-18, R. 424-20). De plus, ce délai pourra être prorogé d'un an, non plus une seule fois mais deux fois (*C. urb.*, art. R. 424-21). Enfin, le délai de validité de l'ensemble des permis et des décisions de non-opposition à déclaration préalable portant sur des ouvrages de production d'énergie renouvelable pourra être prorogé plusieurs fois pour une année, jusqu'à l'achèvement d'un délai de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Ces dernières dispositions étaient jusqu'alors réservées aux seuls projets éoliens.

- Par ailleurs, le décret simplifie les formalités opposables aux **travaux sur construction existante**. Le seuil de soumission de ces travaux à permis de construire est en effet relevé de 20 m² à 40 m², sur l'ensemble des territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols et plus uniquement en zones urbaines.
- Le décret du 5 janvier 2016 procède également à une correction de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme relative au **recours obligatoire à l'architecte**, aux fins de mise en cohérence avec la partie législative du même code.
- Enfin, le décret comporte des corrections et compléments portant sur la **fiscalité** associée aux autorisations d'urbanisme, afin de tirer les conséquences de la disparition de la participation pour non-réalisation des aires de stationnement (PNRAS) et du versement pour dépassement du plafond légal de densité (VDPLD) et clarifie les éléments à fournir pour l'identification du redevable des taxes.
- **Entrée en vigueur** : le texte entre en vigueur le 7 janvier 2016, les dispositions relatives à l'allongement de la durée de validité des permis et des décisions de non-opposition à déclaration préalable s'appliquant aux autorisations en cours de validité.

URBANISME

139

Modifications de la partie réglementaire du Code et modernisation du PLU

D. n° 2015-1783, 28 déc. 2015 : JO 29 déc. 2015

Un décret du 28 décembre 2015 entreprend la recodification du livre I^{er} de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme et la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans le prolongement de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 (*JCP N 2015, n° 40, act. 936*), le décret - pris pour l'application de l'article 157 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové - emporte en effet nouvelle codification à droit constant de la partie régle-

mentaire du livre I^{er} du Code de l'urbanisme. Il prévoit également une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en préservant les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités.

Il opère la mise en conformité de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme avec les dispositions issues des textes suivants : la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, l'ordonnance du 19 décembre 2014 portant diverses mesures relatives à la création de la métropole de Lyon.

- **Entrée en vigueur** : 1^{er} janvier 2016.

LOGEMENT

140

Déduction des dépenses d'intermédiation locative du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du CCH et modifications en matière de logement social

D. n° 2015-1906, 30 déc. 2015 : JO 31 déc. 2015

Un décret du 30 décembre 2015 a pour objet :

- la prise en compte de l'intermédiation locative dans les dépenses déductibles des prélèvements effectués sur le budget des communes soumises à l'article L. 302-7 du Code de la construction et de l'habitation (prélèvement au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain) ;
- diverses améliorations du dispositif de l'article 55 de la loi SRU consécutives au bilan de la quatrième période triennale (2011-2013) établi en 2014 ;
- l'harmonisation des modalités de gestion du fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux (FNDOLLTS) avec celles relatives au fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL) ;
- la clarification des dispositions relatives à la subvention spécifique en faveur du développement d'une offre de logements locatifs très sociaux et aux conventions spécifiques relatives aux logements financés par cette subvention.

- **Entrée en vigueur** : 1^{er} janvier 2016.

VENTE D'IMMEUBLE

141

Île-de-France : instauration d'une taxe additionnelle aux droits d'enregistrement

L. fin. rect. 2015, n° 2015-1786, 29 déc. 2015, art. 50, I-2° et IV : JO 30 déc. 2015

Codifiée à l'article 1599 sexies du CGI, une nouvelle taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière est instituée au profit de la région Île-de-France. Elle est destinée à compenser les pertes de recettes pour la région (32 millions d'euros) résultant de la réforme de la redevance pour création de bureaux.

La taxe est due sur certaines mutations à titre onéreux de bureaux, locaux commerciaux et de stockage situés dans la région Île-de-France. Les locaux sont ceux mentionnés à l'article L. 520-1 du Code de l'urbanisme relatif à la taxe (ex-redevance) pour création de bureaux, ce dernier renvoyant à l'article 213 ter, III du CGI.

Les locaux à usage de bureaux s'entendent des bureaux proprement dits et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinés à l'exercice d'une activité quelconque et des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités libérales ou associatives.

Les locaux commerciaux correspondent aux locaux destinés aux activités de commerce de détail ou de gros et de prestations de services à caractère commercial ou artisanal.

Enfin, les locaux de stockage sont ceux destinés à l'entreposage de produits et qui ne sont pas intégrés topographiquement à un établissement de production.

Le taux de la taxe additionnelle est fixé à 0,6 % du prix de vente.

- Depuis le 1^{er} janvier 2016, le taux global des droits de mutation à titre onéreux en Île-de-France est ainsi passé de 5,80 665 % à 6,40 665 %. On rappellera que par une décision du Conseil de Paris en date du 23 novembre 2015, le taux départemental parisien a été porté au même niveau que les autres départements franciliens avec effet au 1^{er} janvier 2016. Il n'y a donc plus de distorsion de taux entre Paris et les autres départements de la région Île-de-France.

Pour les ventes de locaux soumis au taux réduit (0,71 498 %), le taux global est ainsi passé à 1,31 498 %.

- Sont exclues du champ de la taxe additionnelle les mutations à titre onéreux mentionnées à l'article 1594 F quinquies, A du CGI, c'est-à-dire les mutations portant sur les immeubles neufs mentionnés à l'article 257, I-2-2° du CGI. Il s'agit principalement des opérations soumises de plein droit à la TVA.

- Les règles d'assiette, de recouvrement et de contrôle, les sanctions, les garanties, les sûretés et les privilèges applicables sont les mêmes que les droits et taxes auxquels elle s'ajoute.

- **Entrée en vigueur** : elle s'applique aux actes passés et mutations conclues à compter du 1^{er} janvier 2016.

PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION 142

Révision du barème des saisies et cessions des rémunérations

D. n° 2015-1842, 30 déc. 2015 : JO 31 déc. 2015

Un décret du 30 décembre 2015 révisé, comme chaque année, sur le fondement des dispositions de l'article L. 3252-2 du Code du travail, les seuils permettant de calculer la fraction saisissable et cessible des rémunérations, et ce en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation des ménages urbains tel qu'il est fixé au mois d'août de l'année précédente dans la série « *France entière, hors tabac, ménages urbains dont le chef est ouvrier ou employé* ».

- La **proportion** dans laquelle les sommes dues à titre de rémunération sont saisissables ou cessibles est fixée comme suit (C. trav., art. R. 3252-2, mod.):

« 1/20^e, sur la tranche inférieure ou égale à 3 730 € ;

1/10^e, sur la tranche supérieure à 3 730 € et inférieure ou égale à 7 280 € ;

1/5^e, sur la tranche supérieure à 7 280 € et inférieure ou égale à 10 850 € ;

1/4, sur la tranche supérieure à 10 850 € et inférieure ou égale à 14 410 € ;

1/3, sur la tranche supérieure à 14 410 € et inférieure ou égale à 17 970 € ;

2/3, sur la tranche supérieure à 17 970 € et inférieure ou égale à 21 590 € ;

La totalité, sur la tranche supérieure à 21 590 € ».

Ces seuils sont augmentés de 1 420 € par personne à la charge du débiteur saisi ou du cédant sur justification présentée par l'intéressé (C. trav., art. R. 3252-3, mod.).

- **Entrée en vigueur** : 1^{er} janvier 2016.

ADMINISTRATION

143

Adaptation de l'organisation territoriale de l'État aux nouvelles régions

D. n° 2015-1689, 17 déc. 2015 : JO 18 déc. 2015

La création de nouvelles régions à compter du 1^{er} janvier 2016 impose une réorganisation de l'État territorial, qu'entreprend le décret du 17 décembre 2015. Les directions de l'administration territoriale de l'État concernées sont les directions régionales de l'Environnement, de l'Amé-

nagement et du Logement, de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt, des Affaires culturelles, des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi, ainsi que les secrétariats généraux pour les Affaires régionales (SGAR). Le décret procède notamment également à l'actualisation de certaines références concernant les préfets de région et les services déconcentrés de l'État dans les régions devant fusionner.

- **Entrée en vigueur** : 1^{er} janvier 2016.

MARCHÉ PUBLIC

144

Nouveaux seuils de passation

D. n° 2015-1904, 30 déc. 2015 : JO 31 déc. 2015

Un décret du 30 décembre 2015 vient modifier les seuils de procédure formalisée applicables aux marchés publics, aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs et entités adjudicatrices non soumis au Code des marchés publics, aux contrats de partenariat et aux concessions de travaux publics conformément aux règlements (UE) de la Commission européenne fixant le montant des seuils européens applicables à compter du 1^{er} janvier 2016 jusqu'au 31 décembre 2017. Ces seuils sont mis à jour par la Commission européenne tous les deux ans pour tenir compte de la fluctuation des cours monétaires.

- Le décret modifie également le Code général des collectivités territoriales afin d'aligner sur le seuil de procédure formalisée applicable aux marchés de services passés par les collectivités territoriales, le seuil à partir duquel les marchés et contrats passés par ces collectivités et leurs établissements publics sont obligatoirement transmis au représentant de l'État dans le département pour l'exercice du contrôle de légalité.

- Les **montants** passent ainsi de :

- 134 000 à 135 000 € HT pour les marchés publics de fournitures et de services de l'État ;

- 207 000 à 209 000 € HT pour les marchés publics de fournitures et de services des collectivités territoriales ;

- 414 000 à 418 000 € HT pour les marchés publics de fournitures et de services des entités adjudicatrices et pour les marchés publics de fournitures et de services passés dans le domaine de la défense ou de la sécurité ;

- 5 186 000 à 5 225 000 € HT pour les marchés publics de travaux et pour les contrats de concessions.

FISCALITÉ INTERNATIONALE

145

États et territoires non coopératifs : mise à jour de la liste

A. 21 déc. 2015 : JO 22 déc. 2015

L'arrêté du 21 décembre 2015 met à jour la liste des États et territoires non coopératifs - ETNC - au 1^{er} janvier 2015. Comme le Gouvernement l'avait annoncé (*Min. éco., communiqué, 21 déc. 2015*), les Îles Vierges britanniques et Montserrat sont retirés de la liste à compter de cette date (*CGI, art. 238-0 A, 2, a*). Aucun État n'est par ailleurs ajouté à la liste. La liste



©NADIA - ISTOCKPHOT

consolidée des ETNC au 1^{er} janvier 2015, qui comporte désormais six territoires, est donc la suivante :

- Bostwana ;
- Brunei ;
- Guatemala ;
- Îles Marshall ;
- Nauru ;
- Niue.

en bref

Loi sur la gratuité et la réutilisation des données publiques

Une loi du 28 décembre 2015 vient modifier la loi du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'Administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

L'un des éléments majeurs est dans la reformulation du chapitre 2 du titre 1 de la loi : la loi de 2015 consacre en effet un véritable droit de réutilisation

des informations publiques (*L. n° 2015-1779, 28 déc. 2015 : JO 29 déc. 2015*).

Métropole du Grand Paris, établissements publics territoriaux et communes : règles fiscales

Une ordonnance du 10 décembre 2015 est venue préciser et compléter les règles de fiscalité directe locale applicables à la métropole du Grand Paris (MGP) ainsi qu'aux établissements publics territoriaux (EPT) et aux communes situées

dans le périmètre de la métropole, prévues par l'article 59 de la loi n° 2015-971 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République - NOTRe (*Ord. n° 2015-1630, 10 déc. 2015 : JO 11 déc. 2015*)

Centre national des soins palliatifs et de la fin de vie

Un décret porte création du Centre national des soins palliatifs et de la fin de vie. Il détaille les orientations de l'institution : contribuer à une meilleure

connaissance de la fin de vie et des soins palliatifs, des pratiques d'accompagnement et de leurs évolutions, participer au suivi des politiques publiques relatives aux soins palliatifs et à la fin de vie, informer le grand public et les professionnels afin de contribuer à la diffusion des connaissances sur la démarche.

Le Centre est créé pour cinq ans à compter du 7 janvier 2016. Son président, ainsi que ses membres, sont nommés par arrêté (*D. n° 2016-5, 5 janv. 2016 : JO 6 janv. 2016*).

Lexis³⁶⁰® NOTAIRES

Astuces et nouveaux contenus



Astuce n°1

Recevez par mail le sommaire des revues LexisNexis

- 1 À partir de la page d'accueil de Lexis360® Notaires, cliquez sur l'icône du journal
- 2 Cliquez sur « Sommaires des revues LexisNexis »
- 3 Cochez la case de la revue à laquelle vous souhaitez vous abonner
- 4 Cliquez sur « S'abonner/Modifier l'abonnement »
- 5 Sélectionnez le format du fichier et indiquez votre adresse mail
- 6 Cliquez sur « Envoyer »



Informations et démonstrations

www.lexis360notaires.fr • 0 821 200 700

(0,112€ puis 0,09€/min à partir d'un poste fixe)

Jurisprudence

CERTIFICAT D'URBANISME

146

Droits conférés par l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme

CE, 15 déc. 2015, n° 374026 : JurisData n° 2015-028350

L'article L. 410-1 b du Code de l'urbanisme dispose dans son quatrième alinéa que « lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique ». Dans son arrêt *Commune de Saint-Cergues*, le Conseil d'État est conduit à éclairer ces dispositions.

Ainsi, premièrement, le Conseil d'État remarque que les droits conférés par l'article ne sont pas réservés au demandeur du certificat d'urbanisme.

Deuxièmement, le juge administratif considère que si l'article L. 410-1 prévoit le délai dans lequel une demande d'autorisation ou une déclaration préalable doit être déposée après la délivrance d'un certificat d'urbanisme pour pouvoir bénéficier des droits évoqués, « aucune disposition n'exclut la prise en compte d'un certificat d'urbanisme pour l'examen d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration préalable déposée antérieurement à la délivrance de ce certificat et n'ayant pas encore donné lieu à décision de l'autorité administrative ».

Troisièmement, la Haute Juridiction constate que même si le demandeur ne s'est pas expressément prévalu lors de l'instruction de sa demande du certificat d'urbanisme délivré, « les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du Code de l'urbanisme sont applicables à une demande d'autorisation déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme ».

Fabien Tesson

URBANISME

147

La demande de pièces bloque la non-opposition tacite

CE, 9 déc. 2015, n° 390273 : JurisData n° 2015-027552

Le Conseil d'État confirme l'application stricte de l'article R. 424-1 du Code de l'urbanisme. Une décision tacite de non-opposition à une déclaration préalable naît à trois conditions : expiration du délai d'instruction d'un mois, absence de décision expresse, absence de demande de pièces complémentaires. La régularité de la demande de pièces importe peu. Il suffit qu'elle existe pour faire définitivement obstacle à la décision tacite de non-opposition. Cette solution a été affirmée il y a quelques mois dans le cas d'une annulation de la décision de demande de pièces com-

plémentaires (CE, 8 avr. 2015, n° 365804, *Verrier* : JurisData n° 2015-008291). Elle est confirmée aujourd'hui dans une affaire où l'illégalité de la demande est seulement constatée. Évidemment cette illégalité n'est pas sans conséquence, mais les suites qu'il convient de lui donner se distinguent de l'incidence immédiate de la demande sur la décision tacite de non-opposition, dont l'existence est purement et simplement écartée. Le juge de cassation déroule les conséquences en cascade. Le délai d'instruction de la déclaration n'est pas régulièrement interrompu par une demande portant sur des pièces qui ne font pas partie de la liste limitative fixée par le Code de l'urbanisme. Si le pétitionnaire ne produit pas les pièces - illégalement - demandées, la décision tacite d'opposition qui en résulte n'est pas légale (C. urb., art. R. 423-39).

Lucienne Erstein

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

148

Avenant de BEA non signé, emphytéote embarrassé

CE, 7 déc. 2015, n° 375643 : JurisData n° 2015-027522

Une commune a fait construire un ensemble immobilier (logements et locaux) pour une brigade de gendarmerie. Pour ce faire, elle a conclu deux contrats : le premier, le 5 janvier 2006, de neuf années avec l'État pour que ce dernier soit locataire - en contrepartie d'un loyer annuel - des bâtiments réservés au service public national et le second, le 11 juin 2009, de cinquante ans en bail emphytéotique administratif (BEA) avec la société nationale immobilière (SNI), emphytéote chargée du projet immobilier. Parallèlement, le BEA précisait que le premier contrat de 2006 serait transféré par avenant de façon à ce que la SNI prenne, comme bailleur, la place de la commune et reçoive ainsi les loyers annuels étatiques. L'État, en juillet 2009, a cependant refusé de signer (ce que ni la commune ni la SNI n'ont alors contesté au contentieux). Par suite, l'État ne s'est conséquemment pas acquitté des loyers demandés par la SNI qui en a saisi la juridiction administrative. Aussi, après examen de la situation devant les juges du fond (TA et CAA), le Conseil d'État, en cassation, a remis de l'ordre dans le montage contractuel opéré. D'abord, il a rappelé que le BEA signé, non aux termes de l'article L. 1311-2 du CGCT dans sa version de 2011 mais selon l'article 13 de la loi « originale » du 5 janvier 1988, est un BEA « en vue de l'accomplissement pour le compte de la collectivité, d'une mission de service public ou en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ». En conséquence, avait déjà exprimé le Conseil d'État, l'emphytéote ne pouvait que prendre à sa charge des « investissements qui reviendront à la collectivité en fin de bail » mais ne permettant pas la conclusion « de contrats par lesquels une collectivité territoriale confie à un tiers une mission de gestion courante d'un bien lui appartenant » (CE, 19 nov. 2013, n° 352488 : JurisData n° 2013-026231). L'objectif dudit BEA « de gestion locale », lors de sa conclusion en 2009, n'était donc pas celui que permet désormais le BEA issu de la loi du 14 mars 2011 de restauration ou de

mise en valeur d'un bien immobilier ; BEA « valorisation » qui n'est pas rétroactif. Jugant au fond (CJA, art. L. 821-2) puisque la CAA n'avait pas répondu à l'ensemble des moyens soulevés, le juge de cassation va alors considérer que l'État demeure tiers au BEA signé en 2009 qui lui est conséquemment inopposable. Ainsi, résume-t-il : « un contrat par lequel le propriétaire d'une dépendance du domaine public confie la gestion de cette dépendance à un tiers n'est pas opposable à la personne publique à qui ce bien a été loué pour y exercer une mission de service public sans que cette dernière y ait consenti ». À défaut d'accord avec l'État, ce dernier n'est donc pas et ne peut être considéré comme automatiquement substitué.

Mathieu Touzeil-Divina

BANQUE

149

Les opérations de change des contrats de prêt libellé en devise ne constituent pas un service d'investissement

CJUE, 3 déc. 2015, aff. C-312/14 : JurisData n° 2015-029517

Certaines opérations de change, effectuées par un établissement de crédit en vertu de clauses d'un contrat de prêt libellé en devise ne constituent pas, sous réserve de vérification par la juridiction de renvoi, un service ou une activité d'investissement au sens des articles 4, § 1, et 19 § 4, 5 et 9, de la directive 2004/39/CE du 21 avril 2004, concernant les marchés d'instruments financiers (PE et Cons. UE, dir. 2004/35/CE, 21 avr. 2004 : JOUE n° L. 143, 30 avr. 2004, p. 56). Les époux L. ont souscrit un contrat de crédit à la consommation en devise étrangère auprès d'une banque. Saisi du litige entre les époux et la banque, le tribunal local hongrois sursoit à statuer et pose à la CJUE des questions préjudicielles tendant à savoir si l'octroi d'un prêt en devise étrangère peut être considéré comme la fourniture d'un service d'investissement au sens de la directive 2004/39/CE du 21 avril 2004 (art. 4, § 1, pt. 2) et si le non-respect de l'obligation d'évaluation et d'adéquation prévue par cette directive (art. 19, § 4 et 5) entraîne la nullité du contrat de prêt.

La CJUE considère que la conversion en monnaie nationale de montants exprimés en devise, aux fins du calcul des montants d'un prêt et de ses remboursements, constitue une activité de change purement accessoire à l'octroi et au remboursement d'un prêt. Cette activité n'a pas d'autre

fonction que celle de servir de modalités d'exécution des obligations essentielles de paiement du contrat de prêt et n'a donc pas pour finalité la réalisation d'un investissement. En outre, selon la Cour, il ne saurait être considéré que lesdites opérations relèvent en particulier de la notion de « négociation pour compte propre », visée à la section A, pt. 3, de l'annexe I de la directive 2004/39. Il en découle, sous réserve de vérification par la juridiction de renvoi, que les opérations de change qu'effectue un établissement de crédit dans le cadre de l'exécution d'un contrat de prêt libellé en devise ne sauraient être qualifiées de services d'investissement, de sorte que cet établissement ne serait pas soumis aux obligations spécifiques en matière de collecte d'information et d'adéquation du produit proposé aux besoins spécifiques du cocontractant.

LOCATION-GÉRANCE

150

Location-gérance de fonds de commerce et exonération d'ISF : interprétation stricte de la doctrine administrative

Cass. com., 6 oct. 2015, n° 14-23.104, F-D : JurisData n° 2015-022263

À suivre le BOFiP, les locations de fonds de commerce peuvent être exonérées d'ISF au titre des biens professionnels (CGI, art. 885 N). Il indique que le caractère professionnel peut être reconnu, sous les mêmes conditions que les biens immobiliers donnés en location, au fonds de commerce qui, bien que figurant dans le patrimoine non professionnel de son propriétaire, fait l'objet d'une location ou d'une mise à disposition au profit d'une société qui l'exploite et dont il détient des parts ou actions ayant elles-mêmes la qualité de biens professionnels (BOI-PAT-ISF-30-30-10-20-20120912, n° 170 s.).

Cependant, l'assimilation aux locations immobilières n'est pas totale. La doctrine administrative exonère d'ISF les locations immobilières consenties à des sociétés d'exploitation détenues directement ou indirectement par les redevables.

Par un renvoi malheureux à la doctrine administrative et curieusement interprété, les locations de fonds de commerce au profit de sociétés d'exploitation sont exonérées d'ISF dans la seule mesure où elles sont détenues directement par le redevable (et non indirectement par une holding). Tel est le sens de la présente décision qui manie l'interprétation stricte au plus haut degré, au risque d'être critiquable et inéquitable

(pour une étude approfondie, V. J.-Fr. Desbuquois, *Le redevable ne peut exonérer le fonds de commerce qu'il donne en location-gérance à la société constituant son bien professionnel que s'il détient directement les titres de cette dernière* : Dr. fisc. 2015, étude 729).

Jean-Jacques Lubin

FAMILLE

151

Mariage entre personnes de même sexe : le Conseil d'État valide les textes d'application

CE, 18 déc. 2015, n° 370459, 370468, 370583, 370697 : JurisData n° 2015-029514



© KRONGS - ISTOCKPHOTO

Le Conseil d'État rejette les recours en nullité formés par des élus et des associations à l'encontre des textes pris en application de la loi n° 2013-404 du 17 mai 2013 ouvrant le mariage aux personnes de même sexe. Partant, la Haute juridiction administrative refuse de transmettre aux sages les questions prioritaires de constitutionnalité et confirme la conformité de l'article 165 du Code civil à la Constitution.

Sur la célébration des unions entre personnes de même sexe, d'une part, le Conseil d'État juge qu'« eu égard à l'intérêt général qui s'attache au bon fonctionnement et à la neutralité du service public à l'état civil, l'interdiction faite aux officiers d'état civil de refuser de célébrer les mariages, en dehors des cas prévus par la loi, ne méconnaît pas la liberté de conscience garantie par la CEDH ».

Sur les traités internationaux, d'autre part, il précise que « ni les traités internationaux garantissant le droit de se marier (...), ni la convention sur la protection des enfants et la coopération en matière d'adoption internationale, n'imposent que le mariage et l'adoption soient réservés aux couples de personnes de sexe opposé ».

La loi, son décret, son arrêté et ses circulaires, applicables dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de Moselle, sont ainsi validés.

DIVORCE

152

Tenter de concilier avant d'assigner

Cass. 1^{re} civ., 16 déc. 2015, n° 14-28.296,
P+B : JurisData n° 2015-028470

L'affaire jugée le 16 décembre 2015 permet à la Cour de cassation de rappeler que la tentative de conciliation des époux

est un préalable obligatoire à toute procédure de divorce.

En l'espèce, et pour statuer sur la requête en divorce présentée, la cour d'appel (CA Bordeaux, 6^e ch. civ., 7 oct. 2014) retient que le contexte conjugal exclut qu'une réconciliation puisse intervenir entre les époux. Partant, elle déduit la non-conciliation implicite des époux et autorise ces derniers à assigner aux fins de divorce.

La première chambre civile censure la décision, sur cette branche du moyen, et énonce, au visa de l'article 252 du Code civil, qu'« une tentative de conciliation est obligatoire avant l'instance judiciaire et qu'au cours de celle-ci, le juge cherche à concilier les époux tant sur le principe du divorce que sur ses conséquences ». Ainsi, en l'absence d'ordonnance constatant la non-conciliation des époux, le juge n'est pas autorisé à prononcer le divorce.

Doctrine administrative

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS (RCS)

153

Avis du Comité de coordination du registre du commerce et des sociétés (CCRCS)

RCS, comité de coordination, avis n° 2015-014 à n° 2015-022

Le ministère de la Justice a publié des avis rendus par le Comité de coordination du registre du commerce et des sociétés (CCRCS), qui s'est réuni en septembre et novembre 2015. On retiendra notamment les avis suivants.

• **Dépôt en annexe au RSC : langue étrangère (avis n° 2015-021, 10 nov. 2015)** - Le dépôt de ses statuts en annexe au registre du commerce et des sociétés, s'imposant à toute société tenue à immatriculation audit registre, s'entend du dépôt :

- pour les sociétés ayant leur siège social en France, d'une expédition s'ils sont établis par acte authentique ou d'un original s'ils sont établis par acte sous seing privé, libellés en langue française ; une copie peut tout au plus suppléer, en cas de dépôt électronique, à la production d'un original lors de la première immatriculation ;
- pour les sociétés ayant leur siège à l'étranger, d'une copie de leurs statuts en vigueur au jour de la formalité, assortie, s'ils sont en langue étrangère, d'une traduction certifiée conforme en langue française.

Toutefois, les sociétés ayant leur siège dans un État de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen, y inclus

la France, peuvent sur demande procéder en outre au dépôt d'une version de ces mêmes statuts dans toute langue officielle de l'Union européenne.

• **Activité relevant du secteur des métiers : incidence sur l'immatriculation au RCS (avis n° 2015-019, 10 nov. 2015)** - L'immatriculation au répertoire des métiers est une obligation légale conditionnant l'exercice des activités, principales comme secondaires, qui relèvent du secteur des métiers. Elle s'impose aux personnes morales exerçant de telles activités. Pour autant, elle n'est pas la condition de l'immatriculation d'une société au registre du commerce et des sociétés, dont la finalité première est son accession à la personnalité morale, mais la condition de la régularité de la mention audit registre de l'exercice effectif de telles activités.

• **SCP : dénominations sociales (avis n° 2015-020, 10 nov. 2015)** - Les mentions « société civile professionnelle » ou « SCP » suivies de « l'indication de la profession exercée » ne font pas partie intégrante de la dénomination sociale de telle société. Mais elles doivent obligatoirement accompagner l'énoncé dans ses correspondances et autres documents émis par elle, voir plus généralement dans tous les actes auxquels elle est appelée à souscrire.

• **Cession de fonds de commerce - avis unique au BODACC (avis n° 2015-016, 10 nov. 2015)** - La loi n° 2015-990 du 6 août 2015, qui a supprimé la publication, dans un journal d'annonces légales, des ventes ou cession, attribution par partage ou licitation voire apport en société d'un fonds de commerce, pour ne conserver qu'une

publication au BODACC, est restée sans incidence sur l'articulation de cette publicité avec celle de l'avis auquel doit par ailleurs donner lieu l'immatriculation ou autre inscription subséquente au RCS à laquelle le nouveau propriétaire est tenu le plus souvent. Les dispositions réglementaires organisant la coordination des deux publicités demeurent d'application.

• **Société - Dissolution - Clôture simultanée de liquidation (avis n° 2015-014, 29 sept. 2015)** - La dissolution et la clôture des opérations de liquidation d'une société donnent lieu à une publication distincte dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département de son siège social.

• **Société - Modification statutaire (avis n° 2015-017, 10 nov. 2015)** - En matière de publicité dans un journal d'annonces légales, le contrôle du greffier prévu par l'article R. 123-95 du Code de commerce diffère selon la forme de la société. Pour une société en nom collectif ou une société en commandite simple, il appartient au greffier de vérifier que les avis comportent bien toutes les mentions exigées par les textes. En cas de modification statutaire frappant de caducité une des mentions précédemment publiées, il devra vérifier que l'indication des modifications intervenues reproduit l'ancienne mention à côté de la nouvelle.

Pour les autres formes de société, le greffier doit seulement s'assurer de la réalité de l'insertion et non de son contenu. Il ne lui appartient pas de vérifier que l'indication des modifications intervenues reproduit l'ancienne mention à côté de la nouvelle.

SUCCESSION-PARTAGE

154

Contrat d'assurance-vie : retour sur la réponse ministérielle Bacquet

Min. Fin., communiqué, 12 janv. 2016

À l'heure où nous mettons sous presse, Michel Sapin, le ministre des Finances et des Comptes publics, a annoncé revenir sur la réponse ministérielle du 29 juin 2010, dite *Bacquet*, relative aux droits de succession sur les contrats d'assurance-vie sous-

crits par un époux marié sous le régime de la communauté (*Rép. min. n° 26231 : JOAN Q 29 juin 2010, p. 7283. - S. Jacquin, Assurance-vie et régime de communauté. Proposition de solutions aux conséquences de la réponse ministérielle Bacquet : JCP N 2010, n° 36, 1269. - B. Savouré, Un peu de cohérence fiscale : RFP 2010, repère 9).*

Dans un communiqué de presse du 12 janvier 2016, le ministre rappelle que « depuis 2010, pour un contrat d'assurance-vie souscrit dans un couple ayant opté pour le régime de la communauté, les enfants devaient acquitter

des droits de succession au décès du premier époux, sans pour autant pouvoir bénéficier du contrat d'assurance-vie » et indique que « désormais, le décès du premier époux sera neutre fiscalement pour les successeurs, notamment les enfants, les conjoints étant déjà exonérés. Ils ne seront imposés sur le contrat d'assurance-vie qu'au décès du second époux et n'auront donc pas à payer de droits de succession dès le décès du premier époux sur un contrat non dénoué. Cette mesure bénéficiera à de nombreux épargnants et à leurs successeurs. »

COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

155

Taux maximum des intérêts admis en déduction du point de vue fiscal

Avis 29 déc. 2015 : JO 29 déc. 2015

Le tableau ci-dessous donne les taux d'intérêts pour la période courant du 1^{er} avril 2014 au 31 décembre 2015.

Période	Taux effectif moyen pratiqué (TMP)
2 ^e trimestre 2014	2,93 %
3 ^e trimestre 2014	2,79 %
4 ^e trimestre 2014	2,51 %
1 ^{er} trimestre 2015	2,26 %
2 ^e trimestre 2015	2,11 %
3 ^e trimestre 2015	2,11 %
4 ^e trimestre 2015	2,12 %

Le tableau ci-après présente, selon nos calculs, les taux limites de déduction des intérêts déterminés en application :

- de la méthode classique pour les exercices de neuf, douze, quinze et dix-huit mois clos du 31 décembre 2015 au 30 mars 2016 ;
- de la méthode alternative pour les exercices de neuf, douze, quinze et dix-huit mois clos du 31 octobre 2015 au 30 décembre 2015.

En effet, l'Administration admet que, lorsque les délais de publication au *Journal officiel* des taux effectifs moyens le permettent, les entreprises peuvent, si elles y trouvent intérêt, utiliser, pour déterminer les taux limites de déduction pour les fractions de trimestres civils comprises dans leurs exercices, les taux moyens corres-

pondants (*BOI-BIC-CHG-50-50-30, 4 nov. 2015, § 40*).

Remarque : pour les exercices clos entre le 31 octobre et le 29 novembre 2015, les taux limites de déduction déterminés en application de la méthode alternative sont plus intéressants que ceux déterminés en application de la méthode classique.

Clôture de l'exercice	Taux maximum suivant la durée de l'exercice			
	9 mois	12 mois	15 mois	18 mois
Entre le 31 octobre 2015 et le 29 novembre 2015 :				
- méthode classique	2,14 % (1)	2,21 % (1)	2,31 % (1)	2,41 % (1)
- méthode alternative	2,14 %	2,22 %	2,31 %	2,41 %
Entre le 30 novembre 2015 et le 30 décembre 2015 :				
- méthode classique	2,13 % (1)	2,18 % (1)	2,27 % (1)	2,36 % (1)
- méthode alternative	2,13 %	2,18 %	2,27 %	2,36 %
Entre le 31 décembre 2015 et le 30 janvier 2016	2,11 %	2,15 %	2,22 %	2,32 %
Entre le 31 janvier 2016 et le 28 février 2016	2,11 %	2,14 %	2,20 %	2,28 %
Entre le 29 février 2016 et le 30 mars 2016	2,12 %	2,13 %	2,17 %	2,24 %
Entre le 31 mars 2016 et le 29 avril 2016	(2)	(2)	(2)	(2)

(1) V. JCP N 2015, n° 41, act. 966.

(2) À calculer ultérieurement, lors de la publication du taux effectif moyen applicable au premier trimestre 2016.

FISCALITÉ LOCALE

156

Plafonds d'exonération de cotisation foncière des entreprises (CFE) pour 2016 dans les zones urbaines en difficulté

BOI-IF-CFE-10-30-50-10 à BOI-IF-CFE-10-30-50-60, 6 janv. 2016
BOI-ANNEX

L'administration fiscale intègre dans sa base BOFiP-Impôts les nouveaux tarifs d'exonérations temporaires de cotisation foncière des entreprises (CFE) pré-

vues au bénéfice des établissements situés dans les zones urbaines en difficulté qui s'appliquent dans la limite d'un plafond fixé par la loi, actualisé chaque année en fonction de la variation des prix constatée par l'INSEE pour l'année de référence de l'imposition définie à l'article 1467 A du Code général des impôts (CGI). La variation de cet indice étant de + 0,0 %, les plafonds d'exonération ou d'abattement applicables pour 2016 sont inchangés par rapport à ceux applicables pour 2015.

En conséquence, le plafond d'exonération 2016 de CFE applicable :

- aux créations ou extensions d'établissements réalisées dans les zones urbaines

sensibles (ZUS) ou les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) (*CGI, art. 1466 A, I*) est fixé à **28 578 €** de base nette imposable ;

- aux créations ou extensions d'établissements ainsi qu'aux changements d'exploitant dans les zones franches urbaines-territoires entrepreneurs (ZFU-TE) (*CGI, art. 1466 A, I quater, I quinquies et I sexies*) est fixé à **77 089 €** de base nette imposable ;

- aux activités commerciales dans les QPV (*CGI, art. 1466 A, I septies*) est fixé à **77 089 €** de base nette imposable.

IMPÔT SUR LE REVENU (IR)

157

Tarif de la retenue à la source applicable aux salaires, pensions et rentes viagères versés en 2016

BOI-IR-DOMIC-10-20-20-10, 21 déc. 2015, § 180

BOI-IR-DOMIC-10-20-20-20, 21 déc. 2015, § 230 et 240

Les traitements, salaires, pensions et rentes viagères de source française qui sont versés à des personnes fiscalement domiciliées hors de France, à compter du 1^{er} janvier 2016, sont soumis aux nouveaux tarifs de la retenue à la source qui tiennent compte du relèvement des tranches du barème de l'impôt sur le revenu. Dans une mise à jour de la base BOFiP-Impôts du 21 décembre 2015, l'Administration actualise pour l'année 2016 les limites des tranches du tarif de la retenue à la source afférentes aux rémunérations annuelles, ainsi que celles qui correspondent à des périodes plus courtes (trimestre, mois, semaine, jour). Le tarif de la retenue s'établit en conséquence comme suit.

Taux applicables (1)	Limites des tranches selon la période à laquelle se rapportent les paiements (en euros)				
	Année	Trimestre	Mois	Semaine	Jour ou fraction de jour
0 % en deçà de	14 446	3 612	1 204	278	46
12 % de	14 446	3 612	1 204	278	46
à	41 909	10 477	3 492	806	134
20 % au-delà de	41 909	10 477	3 492	806	134

(1) Les taux de 12 % et 20 % sont réduits à 8 % et 14,4 % dans les départements d'outre-mer (DOM)

S'agissant de la retenue à la source spécifique sur les revenus artistiques (CGI, art. 182 A bis), on rappelle que cette retenue est libératoire de l'impôt sur le revenu pour la fraction de la rémunération qui n'excède pas annuellement la limite supérieure du barème

de la retenue à la source sur les traitements et salaires versés à des personnes non résidentes. Ce seuil correspond à la limite de revenus à partir de laquelle les traitements et salaires sont soumis à une retenue à la source de 20 %, soit 41 909 € en 2016.

COPROPRIÉTÉ

158

Modalités de répartition des charges d'entretien des jardins privatifs

Rép. min. n° 90306 : JOAN Q, 5 janv. 2016, p. 202

(...) S'agissant de la répartition des charges d'entretien de ces jardins, si elle n'a pas été prévue dans le règlement de copropriété ou que le règlement de copropriété ne met pas à la charge du copropriétaire titulaire du droit de jouissance exclusive des frais d'entretien spécifiques, elle obéira alors aux dispositions générales de répartition des charges de l'article 10, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qui dispose « (Les copropriétaires) sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. ». Néanmoins, les modalités de répartition des charges afférentes aux jardins à jouissance exclusive ne peuvent être alignées sur celles des ascenseurs. En effet, les jardins sont des parties communes alors que les ascenseurs sont des équipements communs, pour lesquels les copropriétaires, en application de l'alinéa 1^{er} de l'article 10, doivent participer aux charges en fonction de l'utilité que ces équipements présentent à l'égard



© BRUNO BERNIER - FOTOLIA

de chaque lot qui résultent pour ces derniers. Cette répartition résulte des dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. De ce fait, la demande de modification de la législation en vigueur ne saurait être favorablement accueillie. La jouissance exclusive d'un jardin n'étant pas automatique, l'assemblée générale de la copropriété conserve la possibilité de définir, à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (double majorité de l'article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965), des modalités particulières de répartition des charges d'entretien des jardins à jouissance exclusive.

SÉPULTURE-INHUMATION

159

Modalités de révision des contrats obsèques

Rép. min. n° 72423 : JOAN Q, 22 déc. 2015, p. 10587

Les nouvelles dispositions introduites par la loi n° 2013-672 du 26 juillet 2013

de séparation et de régulation des activités bancaires ont permis de préciser la nature des contrats obsèques et de prévoir leur valorisation.

Ces deux dispositions permettent de protéger les souscripteurs de ce type de contrat. D'une part, l'article 73 a introduit dans le Code général des collectivités territoriales un article (CGCT, art. L. 2223-33-1) qui prévoit que les contrats obsèques doivent expressément prévoir l'affectation du capital versé à la réalisation des obsèques du souscripteur, à concurrence de leur coût, et comporter une description précise, détaillée et personnalisée des prestations à réaliser lors des obsèques du souscripteur. L'appellation « contrats obsèques » est désormais réservée aux contrats qui prévoient expressément l'affectation du capital versé à la réalisation des obsèques du souscripteur. D'autre part, la revalorisation des contrats obsèques est rendue possible par les dispositions de l'article 74 de cette même loi, modifiant l'article L. 2223-34-1 du Code général des collectivités territoriales, ainsi que l'arrêté d'application du 17 février 2014 qui précise les modalités de calcul et d'affectation de la quote-part du solde créditeur du compte financier à tout contrat prévoyant des prestations d'obsèques à l'avance.

Échos et opinions

ADMINISTRATION

160

Ce qui a changé au 1^{er} janvier 2016

gouvernement.fr, 31 déc. 2015 ; service-public.fr, communiqué, 30 déc. 2015

Le Gouvernement a recensé les principaux changements intervenus au 1^{er} janvier 2016, dont on retiendra notamment :

- le **Smic** qui augmente de 0,6 % : le montant horaire brut est porté à 9,67 € (contre 9,61 € en 2015) ; le salaire brut mensuel est de 1 466,62 € sur la base de la durée légale de 35 h hebdomadaires (contre 1 457,52 € bruts en 2015) ;
- la **Prime d'activité** remplace le RSA activité et la prime pour l'emploi (PPE) ;
- les conditions d'octroi du **prêt à taux zéro** (PTZ) sont élargies ;
- le Code des **relations entre le public et l'Administration** entre en vigueur ;

- la France compte désormais treize **régions métropolitaines** (contre vingt-deux auparavant).

NOTAIRE

161

Assemblée générale de l'Acscn

Acscn, assemblée générale, 15 déc. 2015



Le 15 décembre dernier s'est tenue l'assemblée générale de l'Association des Anciens d'Études Supérieures Notariales (Acscn) au Marriott Hôtel, à Paris (8^e). Les adhérents ont été en effet invités à assister à cet événement à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant : le rapport moral du président, Éric Coupe, le rapport financier du trésorier, l'élection du nouveau conseil

d'administration, la fixation du montant des cotisations, et les questions diverses. Lors de cette assemblée générale, une tombola a eu lieu, en partenariat avec LexisNexis, ouverte aux étudiants cotisants. Deux lots ont ainsi été mis en jeu et attribués : un an d'abonnement à *La Semaine Juridique notariale et immobilière* offert et deux ouvrages et deux codes.

en bref

« Lutter ensemble contre la fraude et l'évasion fiscales »

Le 15 décembre 2015, Christiane Taubira et Michel Sapin ont introduit la première réunion des directeurs des finances publiques et des procureurs généraux et procureurs de la République pour « lutter ensemble contre la fraude et l'évasion fiscales » (*Min. de la Justice et Min. Finances, dossier de presse, 15 déc. 2015*).

NOUVEAU !

ACCÉDEZ AUX **TABLES ANNUELLES** DES REVUES LEXISNEXIS SUR LE SITE www.lexisnexis.fr

Les tables annuelles de vos revues sont **exclusivement disponibles en ligne** à compter de 2015.

Pour accéder à ce nouveau service, rien de plus simple !
Rendez-vous sur notre site, dans la rubrique : **espace abonnés / actualité des Revues / Tables annuelles.**

Espaces abonnés

- Actualité des Revues

Flashez ce code et retrouvez facilement les tables 2015.

Besoin d'aide ? 01 71 72 47 70

À l'international

EUROPE

162

Un nouveau président pour les notaires d'Europe

CNUE, communiqué, 12 janv. 2016



Paolo Pasqualis, notaire italien à Portogruaro, est devenu président des 40 000 notaires de l'Union européenne le 12 janvier 2015, annonçant les notaires d'Europe. Il succède à Jean Tarrade, notaire français, à la tête du Conseil des Notariats de l'Union Européenne (CNUE), l'organisme officiel de représentation de la profession notariale auprès des institutions européennes.

Pour 2016, dans la continuité du Plan 2020 des notaires d'Europe, M^e Pasqualis entend concentrer l'action du CNUE sur la mise en pratique du règlement européen sur les successions internationales, entré en application depuis le 17 août 2015. Suite au succès de son premier programme de formation « L'Europe pour les Notaires - Les Notaires pour l'Europe », le CNUE commencera un nouveau programme en 2016, qui prévoit l'organisation de 11 séminaires dans 11 États membres, dont le premier se tiendra à Vienne le 29 janvier prochain. Enfin, le CNUE apportera son soutien à l'ac-



tion de l'Association du Réseau Européen des Registres Testamentaires (ARERT) en vue de permettre l'interconnexion des registres testamentaires en Europe, ainsi que celle des registres des certificats successoraux européens.

Faciliter la collaboration entre notaires européens sera une autre priorité de la présidence, notamment par l'intermédiaire de la plateforme EUFides. Le Réseau Notarial Européen (RNE) continuera également son développement.

FISCALITÉ INTERNATIONALE

163

Nouvel accord en matière de transparence fiscale entre l'UE et Saint-Marin

Comm. UE, communiqué n° IP/15/6275, 8 déc. 2015

L'Union européenne et Saint-Marin ont signé un accord en matière de transparence fiscale prévoyant un échange automatique de renseignements sur les comptes financiers de leurs résidents respectifs à partir de 2017. En vertu de cet accord, les États membres recevront le nom, l'adresse, le numéro d'identification fiscale et la date de naissance de ceux de leurs résidents qui détiennent des comptes à Saint-Marin, ainsi que d'autres renseignements sur les actifs financiers et le solde des comptes, dans le plein respect de la nouvelle norme internationale de l'OCDE et du G20 relative à l'échange automatique de renseignements. Un accord similaire a été récemment signé avec le Liechtenstein et Andorre.

La Commission indique en outre que les négociations sur un tel accord sont sur le point d'aboutir avec Monaco.

NOTAIRE

164

Difficultés des notaires belges avec le dépôt électronique

Fédération royale du notariat belge, communiqué, 7 janv. 2016



Les notaires belges procèdent au dépôt électronique depuis le 1^{er} janvier 2015, rappelle un communiqué de la Fédération royale du notariat belge (FRNB). Le traitement de ces dépôts par l'Administration connaît des retards significatifs. Cela a des répercussions immédiates sur le temps nécessaire à la préparation et au dépôt des actes d'achat et de crédit. Là où il suffisait auparavant au notaire de quelques

semaines – sur la base des attestations reçues – pour obtenir la confirmation quant au droit de propriété d'une habitation ou à l'existence éventuelle d'une hypothèque, il faut à présent compter en mois. Le projet de dépôt électronique est sans conteste complexe et ambitieux tant au niveau juridique que technique et organisationnel, précisent les notaires belges. Dans cette optique, il n'est pas illogique que des difficultés surgissent lors de son lancement. L'administration a fait des progrès énormes en matière d'amélioration des processus et de la dématérialisation, mais de nouveaux problèmes continuent à voir le jour.

La FRNB est en concertation avec les services des ministres compétents, le ministre des Finances, chargé de la Lutte contre la fraude fiscale et le Secrétaire d'État chargé de la Simplification administrative. Cette concertation a permis en 2015 de rattraper une bonne partie du retard accumulé. Néanmoins, les services compétents devront poursuivre leurs efforts en 2016 afin de résorber entièrement ces retards, estimant les notaires de Belgique.

NOTAIRE

165

3 questions à : Jean-Claude Ginisty

L'ANME : « accroître et faire progresser le service notarial »



L'Association des Notaires des Métropoles Européennes (ANME) a fêté ses vingt ans le 19 novembre dernier à Paris, organisant pour l'occasion un intéressant colloque sur les ventes immobilières et les successions en Europe (JCP N 2015, n° 51-52, act. 1214).

Jean-Claude Ginisty, président honoraire de la chambre des notaires de Paris, revient sur les réalisations de l'association et décrit les projets de celle-ci.

1 Quelles ont été les réflexions et les actions de l'ANME depuis sa création ?

La création de l'Association des Notaires des Métropoles Européennes le 17 novembre 1995 fut l'une des étapes majeures de la démarche entreprise par la Chambre des notaires de Paris, dès 1988, de promouvoir une politique de rapprochement avec ses homologues européens. L'ANME est actuellement constituée entre les notaires de Berlin, Bruxelles, Genève-Lausanne, Madrid, Paris, Rome, Vienne et Moscou.

Elle s'est assigné une mission : créer un vaste réseau notarial entre les notaires des métropoles permettant à chacun d'eux de mieux assister ses clients lors de démarches à l'étranger.

Les actions de l'association ont été multiples :

- la réalisation d'études de droit comparé. Nos investigations ont porté sur le droit immobilier, le droit des sociétés ou le droit de la famille, afin d'étudier les différences de régime selon les pays, puis de suivre les évolutions juridiques sur chacun de ces sujets ;
- l'organisation de plusieurs colloques : l'un d'eux avait pour thème la participation des notariats européens à la lutte contre le blanchiment de capitaux. Étaient réunis non seulement les notaires des métropoles membres de l'ANME, mais également les représentants des autorités de tutelle de chacun de ces notariats et les représentants des organismes nationaux en charge de la lutte contre le blanchiment. Un autre

colloque a réuni les 28 consuls des États membres de l'UE et de la Suisse. Cette manifestation sur le thème « Construction du notariat européen » fut l'occasion de présenter aux diplomates la profession de notaire et ses domaines d'intervention. Enfin, le plus récent s'est tenu à l'occasion du 20^e anniversaire. Nous avons choisi deux thèmes symbolisant notre vrai cœur de métier : la vente immobilière et le droit des successions ;

- l'organisation de conférences dans les ambassades de nos pays, ou au sein des Chambres de commerce internationales. Ces manifestations destinées aux chefs d'entreprises nous ont permis de faire valoir les compétences du notariat en droit des affaires, droit des sociétés et droit immobilier notamment ;
- enfin, un certain nombre de conférences à destination des notaires ont traité de la comparution des personnes, de la libre circulation de l'acte authentique, des opérations de crédit et des garanties, de la procédure de divorce et enfin de l'application des conventions fiscales internationales établies selon les règles préconisées par l'OCDE.

2 De quels outils s'est dotée l'ANME ?

Nous avons édité et diffusé une dizaine de publications comparatives sur des sujets aussi divers que la représentation des mineurs, les sociétés civiles et commerciales, la vente immobilière, la fiscalité des successions et des donations, les garanties en

matière de crédit, ainsi qu'un argumentaire international valorisant l'acte authentique... L'objectif du colloque sur la lutte contre le blanchiment de capitaux était d'identifier les principales différences entre les pays et de déterminer des axes d'amélioration du dispositif de lutte contre le blanchiment.

Ce colloque a donné lieu à la publication d'un compte-rendu des travaux destiné à servir de base de réflexion et d'information aux notaires.

L'ANME a créé un outil destiné à être mis à la disposition des notaires lors de l'établissement d'une procuration devant être utilisée à l'étranger mais respectant les prescriptions formelles imposées par leur propre droit interne ; la synthèse de nos travaux a fait l'objet, en 2012, d'une publication aux éditions LexisNexis : le *Guide des procurations en Europe*, également surnommé par les praticiens « le convertisseur ».

Notre dernier colloque a donné lieu à une publication sur le déroulé d'une vente immobilière et sur les droits successoraux du conjoint survivant dans chacun des 8 pays membres de l'ANME.

3 Quels sont les projets de l'ANME ?

Actuellement nous travaillons à la mise à jour des certificats de capacité délivrés par les offices. Ils ont pour objet de confirmer qu'une entreprise et son représentant ont parfaite capacité pour signer tel acte déterminé dans un pays tiers. Il s'agit là d'une extension du certificat de coutume que nous connaissons en France. Nous menons des travaux sur la signature électronique, l'acte authentique dématérialisé et la transmission des données informatiques aux différentes administrations. Nous envisageons par ailleurs de publier un fascicule décrivant le récit du règlement d'un dossier de succession dans chacun de nos pays.

PROPOS RECUEILLIS PAR CATHERINE LARÉE

Les petites communes sont localisées essentiellement dans une bande traversant la France du Nord-Est au Sud-Ouest, en zone rurale ou montagneuse. Sept départements comptent au moins 80 % de communes de moins de 500 habitants : la Meuse, la Haute-Marne, la Haute-Saône et le Jura au Nord-Est, le Gers, les Hautes-Pyrénées et la Lozère au Sud-Ouest. À l'inverse, l'Ouest, les façades atlantique et méditerranéenne, ainsi que les zones frontalières non montagneuses, qui sont aussi les plus peuplées, comptent relativement peu de petites communes.

Quant aux départements d'outre-mer, ils comptent très peu de petites communes. Sur les 129 communes de ces cinq départements, seules trois, toutes situées en Guyane, sont en deçà de ce seuil.

Au cours des cinquante dernières années, le nombre total des communes de France métropolitaine a légèrement diminué, passant de 37 700 en 1968 à un peu plus de 36 500 en 2015. En revanche, le nombre de communes de moins de 500 habitants a baissé fortement, passant de 24 200 en 1968 à 19 800 en 2015.

DÉVELOPPEMENT DURABLE 167

L'accès aux services, une question de densité des territoires

Insee Première, n° 1579, janv. 2016

En France métropolitaine, un habitant sur deux accède en moins de 4 minutes, par voie routière, aux principaux services de la vie courante, précise l'Insee. Entre les communes les plus « denses » et les moins « denses », selon une approche fine de la répartition de la population, les temps d'accès vont du simple au triple. Dans certaines régions, plus d'un habitant sur quatre vit à plus de 7 minutes des services de la vie courante. Le trajet peut être plus long à cause du relief ou en raison de la grande dispersion de la population. Les personnes résidant dans un pôle urbain accèdent le plus rapidement aux services. C'est moins le cas dans les couronnes périurbaines de ces pôles, mais c'est au-delà de la limite périurbaine que les temps d'accès sont les plus longs.

IMMOBILIER 168

Les professions immobilières ont la confiance de leurs clients

2^e Baromètre FNAIM IFOP, communiqué, 16 déc. 2015

69 % des personnes interrogées font tout-à-fait ou plutôt confiance aux professionnels de l'immobilier auxquels ils ont eu affaire, voilà ce qui ressort du deuxième baromètre FNAIM IFOP. C'est six points de plus que l'année dernière (63 %). Ils sont encore plus nombreux (73 %) à s'en trouver satisfaits (+ 6 % par rapport à 2014). À 67 %, ils sont disposés à faire de nouveau appel à leurs services (+ 5 %).

Quand on demande aux clients ce qui motive leur confiance, la réponse est claire et nette : pour 75 % d'entre eux, c'est la sécurité que le professionnel apporte à leur projet immobilier. Les locataires, eux aussi, préfèrent s'adresser à un professionnel pour louer un bien : pour 59 % d'entre eux, c'est l'assurance de ne pas avoir de mauvaise surprise.

SERVICE INCLUS
dans votre abonnement papier



Lexis® Kiosque Consultez vos revues au format numérique

Et profitez de vos articles en **lecture audio!** **Nouveau!**

→ Vos avantages :

- Accédez à votre bibliothèque de revues **en un clic** ;
- Consultez votre revue à tout moment, même **sans accès internet**, une fois téléchargée ;
- Bénéficiez d'un **confort de lecture** et d'un accès optimisé pour chaque support de consultation (tablette, smartphone) ;
- Stockez et retrouvez **très simplement** vos anciens numéros ;
- Feuillitez **librement** votre revue, ou sélectionnez un article précis.

GUIDE D'ACCÈS À LEXIS® KIOSQUE depuis mon smartphone ou ma tablette



- ① Je m'identifie sur www.lexisnexis.fr/lexiskiosque avec mon numéro client*
- ② Je reçois par email sécurisé mon **login** et mon **mot de passe**
- ③ Je **télécharge gratuitement** sur **App Store** ou **Google Play** l'appli Lexis® Kiosque
- ④ Je me **connecte à Lexis® Kiosque** grâce à mon login et mon mot de passe
- ⑤ Je **télécharge ma revue** dans ma bibliothèque virtuelle (Inclus dans mon abonnement papier)

Disponible sur

(*Retrouvez votre numéro client sur le « blister » de votre revue)



LexisNexis®

Informations 01 71 72 47 70

Agenda

LE NOTAIRE ET LA JUSTICE DU 21^E SIÈCLE

6^{es} Rencontres Notariat-Université de Reims (ARNU Reims)

Reims, 18 mars 2016



L'ARNU Reims consacre son prochain colloque sur le thème : *Le notaire et la justice du 21^e siècle*, le vendredi 18 mars 2016 à la Chambre interdépartementale des notaires de la Marne, 44, cours Jean-Baptiste Langlet, Reims.

Programme

Matinée

Sous la présidence de **Jean-Louis Landes**, président de l'ARNU-Reims, docteur en droit, notaire à Châlons-en-Champagne

9 h 45 - Accueil des participants

10 h 15 - Mot d'accueil

Par **Benoît Paupe**, président de la chambre interdépartementale des notaires

et **Olivier Dupéron**, doyen de la Faculté de droit et de science politique de Reims

10 h 30 - Le notaire, acteur de la justice amiable. Étude sur la place du notaire dans les modes alternatifs de règlement des litiges

Par **Lucie Mayer**, professeur à l'université de Reims

11 h 15 - Le notaire médiateur

Par **Jean-Claude Jacob**, notaire à Amboise

12 h 00 - L'acte authentique de justice amiable

Par **Damien Brac de la Perrière**, directeur des affaires juridiques du Conseil supérieur du notariat

13 h 00 - Déjeuner-buffet dans les locaux de la Chambre offert par le Cabinet de Généalogie Coutot-Roehrig à l'ensemble des intervenants et du public

Après-Midi

Sous la présidence de **Nathalie Baillon-Wirtz**, vice-présidente de l'ARNU-Reims, maître de conférences à l'université de Reims

14 h 30 - Le notaire, auxiliaire de justice

Par **Cécile Peres**, professeur à l'université de Paris Panthéon-Assas (Paris 2)

15 h 15 - Le notaire auxiliaire

vision du magistrat

Par **Florence Mathieu**, vice-présidente du Tribunal de grande instance de Reims

16 h 00 - Le rôle du notaire dans le partage judiciaire des intérêts patrimoniaux du couple

Par **Christophe Pierret**, notaire à Reims

16 h 45 - Questions et débats dans la salle

17 h 00 - Table-ronde des étudiants du Master 2 droit notarial de l'université de Reims

1 - L'accès au fichier immobilier de la convention sous seing privé homologuée

2 - Le notaire expert au titre de l'article 255,9° et 10° du Code civil

3 - La renonciation et l'acceptation à concurrence de l'actif net devant notaire ?

17 h 30 - Clôture des travaux

18 h 15 - Le public est cordialement invité à assister à la cérémonie de remise des diplômes aux étudiants du Master 2 droit notarial et de la Licence professionnelle Métiers du Notariat à l'Hôtel de ville de Reims, suivie d'un cocktail.

Colloque en partenariat avec :

LA SEMAINE JURIDIQUE
NOTARIALE ET IMMOBILIÈRE

Inscription souhaitée avant le 14 mars 2016

Mail : secretariat51@notaires.fr

DROIT PATRIMONIAL : QUELLES SOLIDARITÉS POUR UNE FAMILLE RENOUVELÉE ?

Université d'Angers – Centre Jean Bodin

Angers, jeudi 24 mars 2016



L'université d'Angers – Centre Jean Bodin organise un colloque intitulé *Droit patrimonial : quelles solidarités pour une famille renouvelée ?* Le colloque se déroulera le jeudi 24 mars 2016 à l'université d'Angers, 13 allée François Mitterrand.

Programme

8 h 30 - Accueil des participants

9 h 00 - Allocutions d'ouverture

9 h 15 - Propos introductifs

Par **Anne Dobigny-Reverso** et **Flore Gasnier**, maîtres de conférences à l'université d'Angers

Les solidarités familiales dans le droit des successions

Matinée présidée par **Hervé Lécuyer**, professeur à l'université de Paris II-Panthéon-Assas

9 h 35 - Solidarités familiales et Code Napoléon

Par **Xavier Martin**, professeur émérite de l'université d'Angers

10 h 00 - Solidarités familiales et transmission successorale

Par **Sophie Gaudemet**, professeur à l'université de Paris Sud

10 h 25 - Solidarités familiales imposées ou volontaires ?

Par **Christophe Blanchard**, professeur à l'université d'Angers

10 h 50 - Pause

11 h 10 - Solidarités familiales et rétribution successorale

Par **Flore Gasnier**, maître de conférences à l'université d'Angers

11 h 35 - Solidarités familiales et dépendance économique

Par **Marc Nicod**, professeur à l'université de Toulouse 1 Capitole

12 h 00 - Débats

Les solidarités familiales dans le droit des couples

Après-midi présidée par **Philippe Simler**, professeur émérite de l'université de Strasbourg

14 h 30 - Solidarités familiales et dettes courantes dans les divers modes de conjugalité

Par **Estelle Naudin**, professeur à l'université de Strasbourg

14 h 55 - Solidarités familiales et dettes d'un époux : doit-on réformer le régime légal ?

Par **Rémy Cabrillac**, professeur à l'université de Montpellier

15 h 20 - Solidarités familiales à la suite du divorce

Par **Vincent Egéa**, professeur à l'université de Toulon

15 h 50 - Débats

16 h 20 - Pause

17 h 00 - Rapport de synthèse

Par **Claude Brenner**, professeur à l'université de Paris II-Panthéon-Assas

Colloque en partenariat avec :

LA SEMAINE JURIDIQUE
NOTARIALE ET IMMOBILIÈRE

Inscriptions :

En ligne obligatoire jusqu'au 11 mars 2016 : Site de l'université d'Angers : univ-angers.fr/droit

Contact : Monique Bernier - Tél. : 02 41 96 21 45

Mail : monique.bernier@univ-angers.fr

Faculté de droit, d'économie et de gestion - Université d'Angers

13 allée François Mitterrand - BP 13 633 - 49 036 Angers cedex 01.

presse-juridique.lexisnexis.fr
7 hebdomadaires LexisNexis s'offrent à vous !

Tout le savoir-faire éditorial LexisNexis à découvrir sur ce site éphémère.

Une sélection d'articles marquants de l'actualité juridique 2015 issus :

- des 5 éditions de La Semaine Juridique : (Générale ; Notariale et Immobilière ; Entreprise et Affaires ; Social ; Administrations et Collectivités territoriales),
- de la revue « D.O Actualité »,
- de la revue de Droit fiscal.

Tous les domaines du droit :

- Droit privé ➤ Fiscalité-droit des affaires ➤ Droit notarial-immobilier-construction ➤ Droit public

 LexisNexis

 Suivez l'actualité @LexisNexisFr



Gestion de patrimoine et démembrement de propriété

Par Bruno Dalmas, et Vincent Cornilleau, préface de Bernard Teyssié - LexisNexis,

coll. *Droit et professionnels*, 3^e éd. 2016, 42 euros.

Le démembrement de propriété est une matière phare dans la gestion des patrimoines. Les vertus tant économiques que fiscales de ce partage de la propriété ont été redécouvertes pour faire face à des problématiques nouvelles. L'augmentation de l'espérance de vie et l'évolution des patrimoines dont la gestion commande des arbitrages de plus en plus fréquents avec des prises de décision rapide, sont les principaux facteurs qui conduisent à la recherche d'aménagements de ce mode de détention des biens.

Et pour aussi intéressante que soit la mécanique du démembrement, elle entraîne une répartition nouvelle des pouvoirs sur le bien dont les conséquences sont parfois sous-estimées. La difficulté rencontrée n'est pas nécessairement technique, elle peut se reporter sur des facteurs humains.

Cet ouvrage présente et décompose les situations de démembrement que l'on rencontre au quotidien. Il a une dimension volontairement pratique, et est destiné aux professionnels comme aux non-professionnels du droit qui souhaitent mesurer les enjeux d'un démembrement préparé ou subi. Il offre des modèles d'actes et de multiples exemples en proposant des solutions chiffrées : donation, investissement en immobilier, en valeurs mobilières, en assurance vie, transmission d'entreprise, ISF, etc. Il livre les clés d'un démembrement de propriété « sur mesure » grâce à une démarche pragmatique et pédagogique.

À lire

Droit civil, Les personnes

Par Bernard Teyssié, professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris II), président honoraire de l'université – LexisNexis, coll. *Manuel*, 17^e éd., 36 euros.

Les personnes sont au cœur du droit. Les personnes physiques, tout d'abord. À la personnalité qui leur est reconnue s'attache un cortège de prérogatives garantant le respect de leur intégrité, de leur vie privée, de leur pensée... Nom, domicile, actes de l'état civil contribuent à donner force à l'impératif d'identification de la personne.

Identifier, toutefois, ne suffit pas. Il faut aussi protéger, non seulement contre toute atteinte illicite à l'intégrité de la personne, mais aussi contre les faiblesses que peuvent induire l'âge, la maladie... Quant aux personnes morales, leur diversité est extrême. Leur poids dans la vie économique et

sociale justifie un examen attentif des règles qui gouvernent leur constitution, leur fonctionnement, leur dissolution...

Le tout est constamment éclairé par la présentation de documents : extraits de textes législatifs ou réglementaires, circulaires, décisions de justice, données statistiques, etc.

Plan :

Personnes physiques - Individualisation des personnes physiques - Protection des personnes physiques

Personnes morales - Notion de personne morale - Régime des personnes morales.



Droit des sûretés

Par Michel Cabrillac (†), Christian Mouly (†), Séverine Cabrillac, professeur à la faculté de droit de Montpellier, Philippe Pétel, professeur à la faculté de droit de Montpellier – LexisNexis, coll. *Manuel*, 10^e éd., à jour au 29 septembre 2015, 43 euros.

Jadis réputé poussiéreux et figé, le droit des sûretés est aujourd'hui placé sous le double signe de l'instabilité et de l'exubérance. Le législateur et la pratique n'ont cessé d'élargir la palette des garanties personnelles et des sûretés réelles.

Depuis la grande réforme réalisée par l'ordonnance du 23 mars 2006, la matière a ainsi connu de nouvelles évolutions, notamment par l'introduction de la fiducie ou encore par les différentes modifications du droit de la consommation ou des procédures collectives.

Cette nouvelle édition, coécrite par Séverine Cabrillac et Philippe Pétel, est à jour au 29 septembre 2015. Elle intègre les dernières jurisprudences de référence ainsi

que les évolutions les plus récentes de la matière (Loi Alur du 24 mars 2014. - Loi Macron du 6 août 2015).

Les étudiants comme les professionnels trouveront dans cet ouvrage une présentation exhaustive et détaillée de la matière ainsi que tous les éléments d'approfondissement nécessaires à son étude et à son application.

Plan :

Les sûretés personnelles - Le cautionnement - Les régimes spéciaux de sûretés personnelles

Les sûretés réelles - Les données fondamentales du droit des sûretés réelles - La diversité des sources et des régimes - L'unité d'objectif : le paiement préférentiel.



► **Des services et des applications à « haut débit » de confiance pour les notaires, afin de simplifier leurs procédures de travail.**



 Accédez à vos bases immobilières	 Disposez de la fiche PERVAL & BIEN	 Recevez vos devis et suivez vos commandes	 Contrôlez la Certification
 Soyez alerté en fin de validité	 Exploitez facilement des plans 3D	 mondiamter.com	 Examinez le rapport officiel
 Générez l'étiquette Dpe	 Lisez les newsletters	 Voyez quel(s) diagnostic(s) à faire	 Interrogez votre Smart phone



Diagamter marque du réseau national de diagnostiqueurs immobiliers certifiés, partenaire naturel des notaires depuis 1997.



Quels diagnostics dois-je effectuer pour vendre mon bien, le savez-vous ?

Bien sûr, regardez !

Voici la liste des diagnostics réglementaires pour garantir la vente de votre bien.

mondiamter.com

 **mondiamter.com**

La solution « on line » conçue spécialement pour les notaires



DIAGAMTER
Irréprochable pour votre bien
www.diamter.com



La profession



Décoration

Dans l'ordre national de la Légion d'honneur

AU TITRE DU MINISTÈRE DE LA JUSTICE

A été promu

Au grade d'officier :



• **M. Laurent Dejoie**, notaire à Vertou, président d'une association professionnelle. Chevalier du 11 octobre 2005 (D. 31 déc. 2015 : JO 1^{er} janv. 2016).

Ont été nommés

Au grade de chevalier :

• **M^{me} Mireille Durand-Gueriot, née Durand**, notaire à Martigues, ancienne présidente de la chambre départementale des notaires des Bouches-du-Rhône, présidente du conseil régional des notaires du ressort de la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; 35 ans de services ;



• **M. Pierre-Luc Vogel**, notaire à Saint-Malo, président du Conseil supérieur du notariat ; 30 ans de services (D. 31 déc. 2015 : JO 1^{er} janvier 2016).

L'ensemble de la rédaction de *La Semaine Juridique notariale et immobilière* leur présente ses plus vives félicitations.



Panonceau

NOMINATIONS

AUDE

• **M. Laurent Medrano** est nommé notaire à Limoux (Aude), en remplacement de **M. Jean Pons**, démissionnaire (A. 23 déc. 2015 : JO 31 déc. 2015).

VOSGES

• **M^{me} Virginie Jameaux, épouse Marchal**, est nommée notaire à Charmes (Vosges), en remplacement de **M. Philippe Genin**, démissionnaire. (A. 3 nov. 2015 : JO 18 déc. 2015).

SCP

CHER

• **M. François-Xavier Touraine** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle **Stéphane Vignancour** et **Manuel Médard**, notaires associés à Saint-Amand-Montrond (Cher) (A. 16 déc. 2015 : JO 23 déc. 2015).

DOUBS

• **M. Bertrand Ménier** est nommé notaire associé, membre de la société civile professionnelle **Creusy, Menier, Leparlier, Cartier**, notaires associés, en abrégé **CREUSY** et associés, titulaire d'un office de notaire à Baume-les-Dames (Doubs).

Le retrait de **M. Daniel Ménier**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle **Creusy, Menier, Leparlier, Cartier**, notaires associés, en abrégé **Creusy et associés**, est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle **Creusy, Menier, Leparlier, Cartier**, notaires associés, en abrégé **Creusy et associés**, est ainsi modifiée : « **Creusy, Leparlier, Cartier, Menier**, notaires associés, en abrégé **Creusy et associés** » (A. 17 déc. 2015 : JO 26 déc. 2015).

DORDOGNE

• Le retrait de **M. Jean-Luc Arrieu**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle **Jean-Luc Arrieu, Corinne Favereau** et **Gérald Leymarie**, titulaire d'un office de notaire à Thiviers (Dordogne), est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle **Jean-Luc Arrieu, Corinne Favereau** et **Gérald Leymarie** est ainsi modifiée : « **Corinne Favereau** et **Gérald Leymarie** » (A. 15 déc. 2015 : JO 27 déc. 2015).

GARD

• **M^{me} Stéphanie Dujardin, épouse Le Merrer**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle **Alain Flaissier, Sophie Jeanjacques-Nouguier** et **Frédéric Morin**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à Nîmes (Gard) (A. 17 déc. 2015 : JO 26 déc. 2015).

• **M. Jean-David Raymond** est nommé notaire associé, membre de la société civile professionnelle **Xavier Margerit, Fabrice Maurel**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, titulaire d'un office de notaire à Nîmes (Gard).

La dénomination sociale de la société civile professionnelle **Xavier Margerit, Fabrice Maurel**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial est ainsi modifiée : « **Xavier Margerit, Fabrice Maurel** et **Jean-David Raymond**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » (A. 15 déc. 2015 : JO 27 déc. 2015).

NIÈVRE

• **M. Thibaut Marie** est nommé notaire associé, membre de la société civile professionnelle **François Paulhet** et **Dominique Martin**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, titulaire d'un office de notaire à Nevers (Nièvre).

Le retrait de **M. François Paulhet**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle **François Paulhet** et **Dominique Martin**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle **François Paulhet** et **Dominique Martin**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial est ainsi modifiée : « **Dominique Martin** et **Thibaut Marie**, notaires, membres d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » (A. 17 déc. 2015 : JO 26 déc. 2015).

OISE

• **M^{me} Sylvie Maëne, épouse Barré**, est nommée notaire associée, membre de la société civile professionnelle **Xavier Gillet** et **Jean-Claude Duretz**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, titulaire d'un office de notaire à Clermont (Oise).

Le retrait de **M. Xavier Gillet**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle **Xavier Gillet** et **Jean-Claude Duretz**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle **Xavier Gillet** et **Jean-Claude Duretz**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, est ainsi modifiée :

« Maître **Jean-Claude Duretz** et Maître **Sylvie Maëne-Barré**, notaires associés » (A. 9 déc. 2015 : JO 24 déc. 2015).

PUY-DE-DÔME

• **M^{me} Fabienne Allard** est nommée notaire à Tauves (Puy-de-Dôme), en remplacement de **M. Patrick Mercier**, démissionnaire (A. 23 déc. 2015 : JO 31 déc. 2015).

HAUTES-PYRÉNÉES

• Le retrait de **M. Anthony Viciano**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle **Anthony Viciano** et **Sandrine Claverie**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, titulaire d'un office de notaire à Bagnères-de-Bigorre (Hautes-Pyrénées), est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle **Anthony Viciano** et **Sandrine Claverie**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial est ainsi modifiée : « **Sandrine Claverie** notaire, associée d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial ». (A. 18 nov. 2015 : JO 17 déc. 2015).

HAUTE-SAVOIE

• **M^{me} Aurélie Bernard, épouse Dutheil**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle **Danièle Raffin-Renand** et **Myriam Moret**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à Saint-Jeoire-en-Faucigny (Haute-Savoie) (A. 16 déc. 2015 : JO 23 déc. 2015).

• **M^{me} Cathy Besson, épouse Augerot**, est nommée notaire associée, membre de la société civile professionnelle **Jean-François Gojon**, **Thierry Gabarre** et **Fabien Brugo**, notaires associés, titulaire d'un office de notaire à Saint-Julien-en-Genevois (Haute-Savoie).

Le retrait de **M. Jean-François Gojon**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle **Jean-François Gojon**, **Thierry Gabarre** et **Fabien Brugo**, notaires associés, est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle **Jean-François Gojon**, **Thierry Gabarre** et **Fabien Brugo**, notaires associés est ainsi modifiée : « **Thierry Gabarre**, **Fabien Brugo** et **Cathy Augerot-Besson**, Notaires associés » (A. 23 déc. 2015 : JO 31 déc. 2015).

PARIS

• Le retrait de **M. Daniel Gilles**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle **Daniel Gilles**, **Paul Ceyrac**, **Corinne de Buhren**, **Elisabeth Montes**, **Jean-Pierre Bigot**, **Anne Guichard**, **Bertrand Lucas**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, titulaire d'un office de notaire à Paris, est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle **Daniel Gilles**, **Paul Ceyrac**, **Corinne de Buhren**, **Elisabeth Montes**, **Jean-Pierre Bigot**, **Anne Guichard**, **Bertrand Lucas**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, est ainsi modifiée :

« **Paul Ceyrac**, **Corinne de Buhren**, **Elisabeth Montes**, **Jean-Pierre Bigot**, **Anne Guichard**, **Bertrand Lucas**, notaires associés » (A. 15 déc. 2015 : JO 27 déc. 2015).

• Il est mis fin aux fonctions de **M. Philippe Vidal** en qualité de notaire salarié au sein de l'office dont est titulaire la société civile professionnelle **Jean-Louis Régnier**, **Gérard Hervet**, **Charles Bricard**, **Luc Bouvet**, **François Thessieux**, **Ulrich Bédel** et **Nicolas Fortassin**, notaires à Paris.

M. Philippe Vidal est nommé notaire associé, membre de la société civile professionnelle **Jean-Louis Régnier**, **Gérard Hervet**, **Charles Bricard**, **Luc Bouvet**, **François Thessieux**, **Ulrich Bédel** et **Nicolas Fortassin**, notaires.

Le retrait de **M. Luc Bouvet**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle **Jean-Louis Régnier**, **Gérard Hervet**, **Charles Bricard**, **Luc Bouvet**, **François Thessieux**, **Ulrich Bédel** et **Nicolas Fortassin**, notaires, est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle **Jean-Louis Régnier**, **Gérard Hervet**, **Charles Bricard**, **Luc Bouvet**, **François Thessieux**, **Ulrich Bédel** et **Nicolas Fortassin**, notaires, est ainsi modifiée : « **Jean-Louis Régnier**, **Gérard Hervet**, **Charles Bricard**, **François Thessieux**, **Ulrich Bédel**, **Nicolas Fortassin** et **Philippe Vidal**, notaires » (A. 21 déc. 2015 : JO 29 déc. 2015).

SEINE-ET-MARNE

• L'arrêté en date du 30 novembre 2015 nommant **M. Antoine Bassot**, **M. Christophe Robineau** et **Mme Delphine Exare** notaires associés, membres de la société civile professionnelle **Bernard Guillemaud**, **Emmanuel Huot**, **Jean-Luc Exare** et **Patrice Schoumacker**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, titulaire d'un office de notaire à Ozoir-la-Ferrière (Seine-

et-Marne), est complété par un premier alinéa ainsi rédigé :

« Il est mis fin aux fonctions de **M. Christophe Robineau** en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle **Denis Robineau**, **Jacques Ledoux** à Paris. » (A. 10 déc. 2015 : JO 23 déc. 2015)

VAR

• **M^{me} Clara Carpentier** est nommée notaire associée, membre de la société civile professionnelle **Anick Carpentier**, **Philippe Bernard** et **Rémi Claudot**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, titulaire d'un office de notaire à Toulon (Var).

La dénomination sociale de la société civile professionnelle **Anick Carpentier**, **Philippe Bernard** et **Rémi Claudot**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, est ainsi modifiée : « **Anick Carpentier**, **Philippe Bernard**, **Rémi Claudot** et **Clara Carpentier**, notaires associés » (A. 9 déc. 2015 : JO 24 déc. 2015).

HAUTE-VIENNE

• **M^{me} Virginie de Laval** est nommée notaire associée, membre de la société civile professionnelle **Henry de Bletterie** et **Philippe de Laval**, notaires associés, titulaire d'un office de notaire à Limoges (Haute-Vienne).

Le retrait de **M. Philippe de Laval**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle **Henry de Bletterie** et **Philippe de Laval**, notaires associés, est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle **Henry de Bletterie** et **Philippe de Laval**, notaires associés, est ainsi modifiée : « **Henry de Bletterie** et **Virginie de Laval**, notaires associés » (A. 17 déc. 2015 : JO 26 déc. 2015)

VAL-DE-MARNE

• Le retrait de **M^{me} Isabelle Perrochon**, notaire associée, membre de la société civile professionnelle **Karine Fontanel-Friman** - **Guillaume Ballot** - **Isabelle Perrochon**, notaires associés, titulaire d'un office de notaire à Villeneuve-le-Roi (Val-de-Marne), est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle **Karine Fontanel-Friman** - **Guillaume Ballot** - **Isabelle Perrochon**, notaires associés, est ainsi modifiée :

« **Karine Fontanel-Friman** et **Guillaume Ballot**, notaires associés » (A. 21 déc. 2015 : JO 29 déc. 2015).

LA RÉUNION

• Les retraits de **M. Albert Beaudemoulin** et de **M. Jean-Jacques Basti**, notaires associés, membres de la société civile professionnelle **Alain Beaudemoulin, Jean-Jacques Basti, Chantal Dugain, Ulrich Quinot** et **Gilles Gercara**, notaires associés, société civile professionnelle, titulaire d'un office notarial, titulaire d'un office de notaire à Saint-Louis (La Réunion), sont acceptés.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle **Alain Beaudemoulin, Jean-Jacques Basti, Chantal Dugain, Ulrich Quinot** et **Gilles Gercara**, notaires associés, société civile professionnelle, titulaire d'un office notarial, est ainsi modifiée : « **Chantal Dugain, Ulrich Quinot** et **Gilles Gercara**, notaires associés, société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » (A. 23 déc. 2015 : JO 31 déc. 2015).

SELARL

BOUCHES-DU-RHONE

• La société d'exercice libéral à responsabilité limitée **M^e Pauline Staman**, notaire, constituée pour l'exercice de la profession de notaire, est nommée notaire à Rosny-sous-Bois (Seine-Saint-Denis), office créé. **M^{me} Pauline Staman** est nommée notaire associée (A. 16 déc. 2015 : JO 23 déc. 2015).

CHARENTE

• Il est mis fin aux fonctions de **M^{me} Stéphanie Baillet, épouse Léon**, en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M. Jean-Louis Baillet** à Chabanais (Charente).
La démission de **M. Jean-Louis Baillet**, notaire à Chabanais (Charente), est acceptée. La société d'exercice libéral à responsabilité limitée **Stéphanie Baillet-Léon - Séverine Baillet-Dupin**, notaires associés d'une

société d'exercice libéral à responsabilité limitée, constituée pour l'exercice de la profession de notaire, est nommée notaire à Chabanais (Charente), en remplacement de **M. Jean-Louis Baillet**.

M. Jean-Louis Baillet, M^{me} Stéphanie Baillet, épouse Léon, et **M^{me} Séverine Baillet, épouse Dupin**, sont nommés notaires associés (A. 15 déc. 2015 : JO 27 déc. 2015).

LOIRET

• La démission de **M. Francis Godon**, notaire à Châtillon-Coligny (Loiret), est acceptée.

La société d'exercice libéral à responsabilité limitée SELARL **Isabelle Perrochon**, constituée pour l'exercice de la profession de notaire, est nommée notaire à Châtillon-Coligny (Loiret), en remplacement de **M. Francis Godon**.

M^{me} Isabelle Perrochon est nommée notaire associée (A. 21 déc. 2015 : JO 29 déc. 2015).

YVELINES

• **M^{me} Karine Louvrier, épouse Maurin**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral à responsabilité limitée SELARL **Louis Aussedat, Frank Thiery, Guillaume Liget** et **Associés** au Vésinet (Yvelines) (A. 21 déc. 2015 : JO 29 déc. 2015).

LA RÉUNION

• **M. Grégory Billon**, anciennement notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle **Jean-Marc Marel, Christophe Popineau, Valérie Rocca, Marie-Josée Ah-Fenne, Nathalie Chan Khu Hine** et **Sylvie Pons-Servel**, Notaires associés (Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial) à Saint-Denis (La Réunion), a repris ses fonctions en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont

est titulaire la société civile professionnelle **Danielle Adolfini-Smadja, Marie-Josèphe Ragot-Samy, Pascal Michel, Bertrand Macé** et **Stéphane Rambaud**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à Saint-Denis (La Réunion) (A. 21 déc. 2015 : JO 29 déc. 2015).

DISSOLUTION D'UNE SCP ET NOMINATION D'UNE SELARL

SEINE-ET-MARNE

• Il est mis fin aux fonctions de **M. Renaud Gros Lambert** en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle **François Gros Lambert**, notaire, associé d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à Lorrez-le-Bocage (Seine-et-Marne).

Le retrait de **M. François Gros Lambert**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle **François Gros Lambert**, notaire, associé d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, est accepté.

Par suite du retrait de **M. François Gros Lambert** la société civile professionnelle **François Gros Lambert**, notaire, associé d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial est dissoute.

La société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Renaud Gros Lambert** », constituée pour l'exercice de la profession de notaire, est nommée notaire à Lorrez-le-Bocage (Seine-et-Marne), en remplacement de la société civile professionnelle **François Gros Lambert**, notaire, associé d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, dissoute.

M. Renaud Gros Lambert est nommé notaire associé. (A. 9 déc. 2015 : JO 24 déc. 2015).



Découvrez toute la collection
Pratique notariale sur
<http://boutique.lexisnexis.fr>



ISSN 1770-2221

NOTAIRE
1006

Le notaire en 2016

XXV^{es} Rencontres Notariat-Université - Journée Jean Derruppé

Paris, 30 novembre 2015



Avant-propos



Caryatide du système de droit continental, l'authenticité incarne la sécurité juridique. Les réformes successives ne changent rien à cet axiome, tant les liens entre le notariat et ce droit dont l'origine se mêle à la genèse du vieux continent sont consubstantiels.

La mise en œuvre de cette sécurité juridique en est confiée de manière exclusive aux notaires, officiers publics auxquels l'État en délègue la charge.

Le notaire apparaît ainsi bien comme une institution séculaire qui a su traverser les siècles en sachant s'adapter et démontrer de manière pérenne son apport essentiel au maintien d'un État de droit.

La dernière réforme du statut de cette profession, portée par la loi du 6 août 2015, résonne pourtant bien comme un défi pour le notariat et pose de légitimes questions quant aux changements qu'elle induira dans l'exercice de cette profession.

Tel était le thème que l'Arnu a choisi de traiter cette année dans la tradition de ses célèbres « Rencontres » qui se sont déroulées le 30 novembre 2015 au Centre de formation professionnelle notariale de Paris.

Ce thème fort vaste a été séquencé en quatre ateliers par le Conseil scientifique de l'Arnu, présidé par l'éminent professeur Michel Grimaldi. Il s'est d'abord agi d'aborder les atlantes du notariat que sont en premier lieu *La carrière notariale* (Mustapha Mekki et Sylvain Guillaud-Bataille) et en second lieu *Le conseil* (Cyrille Farenc et Michel Séjean) mis en perspectives par la réforme précitée. À la suite de quoi ont succédé deux autres interventions sur des sujets plus prospectifs et préfigurant de l'exercice renouvelé de la profession, lesquelles avaient pour sujet d'une part *La circulation internationale des actes* (Marie-Élodie Ancel et Delphine Vincent) et d'autre part *Le coût de l'acte* (Dominique Houdard et Marie-Anne Frison-Roche).

La synthèse de Claude Brenner, unanimement saluée pour sa clarté et sa hauteur de vue, a permis de clore une 25^e édition qui demeurera un « grand cru » d'une manifestation qui, rappelons-le, fut créée par celui dont elles portent toujours le nom, feu le professeur Jean Derruppé, un Bordelais forcément sensible aux millésimes d'exception, à qui il me plaît de rendre hommage dans ce propos liminaire.

Près de 200 notaires, professionnels du droit, universitaires et étudiants se sont retrouvés pour cet échange autour de la vision d'avenir qu'il appartiendra au notariat de tracer désormais. La présente publication du texte des interventions précitées permettra à tous les lecteurs de la revue d'avoir le loisir d'en prendre connaissance pour, je l'espère, leur plus grand profit.

Jean-François Sagaut,
notaire, secrétaire général de l'ARNU,
président du 111^e Congrès des notaires de France

SOMMAIRE

1007 La carrière notariale en trois temps, par Mustapha Mekki et Sylvain Guillaud-Bataille

1008 Le conseil, par Cyrille Farenc et Michel Séjean

1009 La circulation internationale des actes, par Marie-Élodie Ancel et Delphine Vincent

1010 Coût de l'acte : situation entre le vote de la loi *Macron* et la parution du décret à venir, par Dominique Houdard

1011 Le coût de l'acte, par Marie-Anne Frison-Roche

1012 Synthèse, par Claude Brenner

NOTAIRE

1007

La carrière notariale en trois temps

La carrière notariale est au cœur de la réforme de la profession opérée par la loi *Macron* du 6 août 2015. Dans une démarche étrange qui consiste à nier la fonction d'officier public, gage de sécurité juridique, pour se focaliser sur le notariat en sa qualité de profession libérale, la loi a pris un certain nombre de mesures qui impactent directement et indirectement la carrière notariale, obligeant les instances dirigeantes à repenser l'accès à la profession afin de contrôler le flux des nouveaux diplômés. Pour apprécier les incidences de la loi nouvelle, on doit s'interroger sur l'entrée dans la carrière, son déroulement et la sortie.



Étude rédigée par :

Mustapha Mekki,
professeur à l'université
Paris 13 - Sorbonne Paris Cité,

et Sylvain Guillaud-Bataille,
notaire à Paris

1 - Valeurs et objectifs de la loi dite *Macron* - La carrière notariale est au cœur de la réforme de la profession opérée par la loi *Macron* du 6 août 2015. Cette carrière est conditionnée par son environnement politique et social. Cet environnement est aujourd'hui déterminé par les valeurs promues et les objectifs poursuivis par la loi *Macron*. La valeur prédominante, qui irradie la réforme *Macron* au point d'en devenir une véritable idéologie, est celle du marché. Selon l'esprit de la loi, il faut libéraliser à tout prix l'ensemble des professions et admettre comme postulat que tout est évaluable en argent. Spécialement, toute activité juridique est nécessairement une activité économique qui doit être ouverte à la concurrence, y compris le service public notarial. Les objectifs de la loi résident dans la volonté de libéraliser la profession du notariat afin d'en faciliter l'accès, d'obtenir une réduction des coûts et d'encourager la concurrence.

2 - Des fins qui ne justifient pas les moyens - Dans cette démarche étrange qui consiste à nier la fonction d'officier public, gage de sécurité juridique, pour se focaliser sur le notariat en sa qualité de profession libérale, la loi *Macron* a pris un certain nombre de mesures qui impactent directement et indirectement la carrière notariale, obligeant les instances dirigeantes à repenser l'accès à la profession afin de contrôler le flux des nouveaux diplômés. Selon certains chiffres, symboles d'une « gouvernance par les nombres »¹, 6 000 diplômés notaires ne seraient pas nommés. Et chaque année, près de 1000 jeunes diplômés entrent sur le « marché notarial du travail »² après sept années de formation théorique et pratique. On ne peut ainsi qu'adhérer à l'objectif poursuivi par la loi *Macron*. On peut être plus dubitatif sur les moyens employés.

3 - Rapports *Attali* et *Darros* - Cette « ouverture » de la profession n'est pas une idée nouvelle. Déjà le rapport *Attali* prônait-il en 2008 une ouverture totale de l'accès à la profession par la seule détention d'un diplôme, car seule la qualification, l'expérience et la

1 A. Supiot, *La gouvernance par les nombres* : Fayard 2015. - V. A. Desrosières, *Gouverner par les nombres* : Mines, ParisTech, 2008.

2 C. Carely et P. Chassaing, *Les conditions d'installation dans le notariat : suggestions pour un notariat moderne* : JCP N 2014, n° 48, act. 1209.

morale devaient entrer en ligne de compte³. Dans le même esprit, le rapport *Darrois* défendait, en 2009, l'augmentation du nombre des charges en renforçant le pouvoir de nomination du ministre de la Justice et en prenant uniquement en compte la qualification⁴.

4 - Pour apprécier les incidences de la loi *Macron* sur la carrière notariale, les auteurs de ses lignes ont préféré suivre les sages conseils de Lao Tseu. Ainsi, à défaut de pouvoir apporter des réponses, l'objectif de cette contribution est avant tout de comprendre les questions. Pour poser les questions pertinentes, il a été fait le choix de respecter la chronologie de toute carrière, qui se déroule en trois temps : l'entrée dans la carrière (1), son déroulement (2) et la sortie (3).

1. L'entrée dans la carrière notariale

5 - L'entrée dans la carrière notariale renvoie tant à la formation des notaires (A) qu'à leur installation (B).

A. - La formation notariale

6 - **La formation, un marqueur de la profession** - La loi *Macron* ne porte pas directement sur la formation des notaires. Pourtant, les deux questions sont inextricablement liées. Si, dans le principe, tout diplômé notaire est en droit de demander l'attribution d'une charge, au nom d'une certaine idée de la libéralisation, il est compréhensible que le notariat s'interroge sur le moyen de filtrer l'arrivée de nouveaux postulants sur le marché du travail notarial. La question est fondamentale car la formation est le marqueur déterminant d'une profession.

7 - **Voie professionnelle et voie universitaire** - La formation des futurs notaires a été plusieurs fois réformée. Outre la formation continue, c'est la formation des étudiants notaires qui a été rajeunie. Les choix opérés quant aux formations importent moins que les objectifs poursuivis. Il s'agit d'uniformiser les modules de formation et de renforcer l'aspect professionnalisant. L'uniformisation se traduit par une refonte de la voie professionnelle. La sélection s'opère désormais sur dossier et non plus sur concours facilitant ainsi la diversité. Cette diversité est une réponse à la diversification des compétences demandées au notariat. La loi *Macron* voulant intensifier la concurrence entre les professions du droit, cette donnée n'est pas négligeable. Quant à la voie universitaire, le mode de recrutement, par un filtrage préalable des masters 2 de droit notarial des facultés de droit, garantit la présélection d'étudiants de qualité. La question est alors de savoir si à terme, une formation ne devrait pas l'emporter sur l'autre. A-t-on vraiment besoin de deux voies d'accès ? Surtout, si l'installation des jeunes notaires est libéralisée, ne faudra-t-il pas songer à réduire le

nombre de candidats ? Limiter le flux d'entrée dans la profession devient, avec la liberté d'installation, une priorité. Quelles sont les voies envisageables ?

8 - **Quelle(s) réforme(s) de la formation notariale ?** - Une première solution, suggérée par certains, consisterait à fusionner la voie professionnelle et la voie universitaire et à supprimer l'entrée automatique des étudiants de master 2 de droit notarial. La sélection et l'affectation seraient confiées à une commission nationale composée essentiellement de notaires qui choisirait les candidats titulaires d'un master 2 sans distinction ni priorité pour les étudiants sortant des masters 2 de droit notarial. Cette solution est dangereuse⁵. Elle témoigne d'une méfiance injustifiée à l'égard des masters 2 de droit notarial qui opèrent une sélection en amont des candidats les plus talentueux. Elle découragerait les meilleurs étudiants à choisir le notariat en raison de la part d'aléa qui entourerait un mode de sélection par une commission et en raison de la concurrence avec les autres masters de droit. Enfin, la sélection et l'affectation décidées par une commission créent une suspicion malvenue en raison de l'apparence de partialité que ce mode de recrutement fait naître.

Une solution médiane serait envisageable : maintenir les voies professionnelle et universitaire. Pour la première, il faudrait maintenir le système actuel avec une année de modules, adaptés à la diversité des étudiants retenus pour suivre la formation, année qui se clôturerait par un concours national commun à la voie universitaire. Les lauréats suivraient alors deux années de stage, qui s'achèveraient par la soutenance d'un rapport de stage. Pour la seconde, il conviendrait de maintenir une entrée réservée aux étudiants de master 2 de droit notarial avec une formation au sein de l'école du notariat, différente de la voie professionnelle en raison de la culture notariale des candidats. La formation serait d'une année et se clôturerait par un concours national. Les lauréats pourraient alors suivre leurs deux années de stage. Le diplôme serait obtenu après la soutenance d'un rapport de stage.

À vrai dire, le plus sage serait de ne pas confondre anticipation et précipitation. Le mieux serait d'attendre les décrets relatifs à la liberté d'installation et la mise en œuvre des critères permettant la détermination des « zones libres ».

Qu'en est-il de ce volet de la réforme consacré à la liberté d'installation des notaires ?

B. - La liberté d'installation

9 - La loi *Macron* modifie en profondeur les règles qui organisent l'installation des notaires. Afin d'examiner ces nouvelles dispositions, de les comprendre et de tenter d'en anticiper l'impact réel, nous reviendrons brièvement sur les règles « anciennes » (pour l'heure toujours applicables) (1°), les objectifs poursuivis par le législateur de 2015 (2°) et la mise en œuvre, encore un peu mystérieuse, d'un dispositif dont seuls les grands principes sont connus (3°).

3 J. Attali, *Rapport de la commission pour la libération de la croissance française*, 2008, p. 168 ; www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/084000041.pdf

4 J.-M. Darrois, *Rapport sur les professions du droit*, 2009 ; www.justice.gouv.fr/art_pix/rap_com_darrois_20090408.pdf

5 JCP N 2010, n° 49, act. 881.

1° Rappel des règles « anciennes »

10 - Nomination à un office et création ou vacation d'un office

- Le notaire est (et demeurera) un officier public et ministériel, nommé par le garde des Sceaux. Mais actuellement le nombre d'offices est limité (à l'inverse du nombre de notaires qui ne subit aucune limitation légale). Cette nomination intervient soit à un office existant à la suite de l'exercice, par le notaire en place, de son droit de présenter son/ses successeur(s)⁶, soit à un office créé ou vacant à la suite de la réussite à un concours national.

Dans le premier cas, il s'agit pour le notaire en place de rechercher et choisir le successeur qui présentera les qualités morales suffisantes et les meilleures compétences pour assurer une saine gestion de l'office et un service public de qualité. Bien que le titre de notaire soit hors du commerce, la finance de l'office revient à son titulaire (propriétaire des parts ou actions de la société titulaire de l'office). Cette valeur patrimoniale est la contrepartie financière de l'exercice du droit de présentation. Si, en théorie, les parties sont libres de déterminer cette valeur, elle est, en pratique, contrôlée par le ministère de la Justice. Le garde des Sceaux dispose d'un pouvoir discrétionnaire de nomination.

Dans le second cas, la nomination à un office créé (ou vacant) fait suite à l'organisation d'un concours national organisé par le Centre national de l'enseignement professionnel notarial (CNEPN), sous le contrôle du ministère de la Justice, à l'effet de pourvoir des offices créés (ou déclarés vacants) par arrêté du même ministre. Lorsque l'office est créé, l'attributaire ne verse aucune indemnité.

2° Les objectifs poursuivis par la loi du 6 août 2015 en matière d'installation

11 - Volonté d'augmenter le nombre de notaires - L'un des objectifs affichés de la loi était de favoriser l'augmentation du nombre de notaires. Conscient des difficultés induites par une liberté totale d'installation, le rapport établi par le député Richard Ferrand⁷ suggérait de « ne pas retenir la liberté d'installation » pour préférer organiser la création rapide d'un nombre significatif d'offices. Cette préconisation n'a pas été retenue.

L'étude d'impact⁸ (rapidement rédigée et peu documentée) jointe au projet de loi recèle plusieurs indications sur l'analyse développée par le Gouvernement dont voici quelques extraits : « Le cadre juridique actuel (...) aboutit à une limitation de l'offre de services et une allocation sous-optimale de professionnels qualifiés et compétents désirant s'installer » ; « une densité d'officiers publics et ministériels deux à trois fois moindre dans les zones urbaines que dans les zones rurales ne constitue pas un maillage territorial satisfaisant ».

6 À l'exception du système en vigueur dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle.

7 R. Ferrand, *Rapport sur les professions réglementées, Pour une nouvelle jeunesse*, 2015 : www.economie.gouv.fr/files/files/PDF/rapport_professions_reglementees-r-ferrand.pdf

8 *Étude d'impact de la loi Macron* : www.assemblee-nationale.fr/14/projets/pl2447-ei.asp

La solution finalement retenue par la loi est radicale : il s'agit de libéraliser la création d'offices en permettant aux diplômés notaires de créer de nouvelles études.

3° Les nouvelles règles et leur mise en œuvre : exercice de prospective

12 - Maintien du droit de présentation - À l'heure où nous écrivons ces lignes, le nouveau dispositif régissant l'installation des notaires est encore largement incomplet et devra être précisé par plusieurs dispositions réglementaires ; les observations formulées ci-après seront nécessairement à affiner au cours des prochains mois. Rappelons qu'il n'y a pas de changement sur la possibilité pour un notaire sortant d'exercer son droit de présentation ; ce système classique est maintenu mais cohabitera avec le nouveau principe de liberté d'installation dans certaines zones présenté ci-après. Corrélativement, la création d'études sur concours est supprimée.

13 - Le principe de liberté d'installation dans certaines zones - La loi distingue deux types de zones : d'une part, celles où les notaires peuvent librement s'installer car « l'implantation d'offices apparaît utile pour renforcer la proximité ou l'offre de services » ; d'autre part, celles où l'implantation d'offices supplémentaires « serait de nature à porter atteinte à la continuité de l'exploitation des offices existants et à compromettre la qualité du service rendu » (L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 52). Dans ces zones, le ministre de la Justice peut, après avis consultatif de l'autorité de la concurrence, opposer un refus motivé à une demande de création d'office.

Le nouveau critère déterminant sera ainsi le « zonage », lequel est encore inconnu à ce jour et suppose l'accomplissement des trois phases de travail suivantes. Tout d'abord, la définition par décret de « critères » au regard desquels les zones seront définies et dont un seul est déjà connu car imposé par la loi (« une analyse démographique de l'évolution prévisible du nombre de professionnels installés »). Ensuite, la proposition, par l'autorité de la concurrence, d'une carte, qui sera révisée tous les deux ans, comprenant les zonages précités, assortie de recommandations en vue d'améliorer l'accès aux offices publics et ministériels. Enfin, un arrêté conjoint aux ministres de la Justice et de l'Économie, fixant les zones où l'implantation de nouveaux offices est libre.

Parallèlement, un décret est attendu pour préciser les conditions dans lesquelles le ministre de la Justice nomme le titulaire d'un nouvel office, dans une zone où l'implantation est libre.

14 - Une liberté d'installation encadrée - Si le premier alinéa de l'article 52, I de la loi du 6 août 2015 semble affirmer un principe de liberté d'installation dans certaines zones, le quatrième alinéa introduit une nuance importante : « Afin de garantir une augmentation progressive du nombre d'offices à créer, de manière à ne pas bouleverser les conditions d'activité des offices existants, cette carte est assortie de recommandations sur le rythme d'installation compatible avec une augmentation progressive du nombre de professionnels dans la zone concernée. »

15 - Une telle limitation appelle des observations de deux natures différentes :

- sur le plan juridique, le principe retenu de libre installation ne semble pas être le meilleur instrument pour garantir « une augmentation progressive » du nombre d'offices ; en effet, le principe de libre installation suppose que le ministre de la Justice crée l'office dans lequel il nomme le demandeur dès lors que les conditions préalablement définies sont, objectivement, réunies. Le Conseil constitutionnel, dans sa décision du 5 août 2015⁹, a ainsi précisé qu'il n'y avait pas trois zones mais seulement deux zones et rappelé que lorsque l'implantation est libre, le ministre de la Justice nomme le demandeur « dès lors que celui-ci remplit les conditions (...) ». Afin de garantir l'augmentation progressive et régulée que la loi impose, le garde des Sceaux pourra peut-être s'appuyer sur le décret à venir, visé à l'alinéa 1^{er} de l'article 52, II de la loi, dont on sait qu'il doit fixer non seulement les conditions de nationalité, d'aptitude, d'honorabilité, d'expérience et d'assurance des candidats mais aussi, de façon plus générale, « les conditions d'application » du présent alinéa, ce qui pourrait être l'occasion de confirmer que les « recommandations » dont est assortie la carte d'installation sont contraignantes, au moins en tant qu'elles concernent le rythme des créations d'offices. À défaut, le principe de l'augmentation progressive aurait, selon l'expression d'un auteur, un « caractère purement incantatoire »¹⁰ ;

- sur le plan de l'opportunité, il a été, à juste titre, souligné que l'on pouvait collectivement éprouver le « sentiment d'un immense gâchis »¹¹ à l'examen des nouvelles conditions d'installation. En effet, le système nouvellement organisé recèle de nombreuses sources de contentieux (recours en exception d'illégalité contre la carte définissant le « zonage », recours contre l'arrêté de création d'un nouvel office et nomination d'un candidat, etc.) alors qu'il aurait suffi d'augmenter le nombre d'offices mis au concours. Le ministère de l'Économie n'a pas voulu abandonner le totem de la liberté d'installation même s'il ne pouvait ignorer qu'une telle victoire symbolique l'obligerait à des contorsions embarrassantes lors de la phase réglementaire.

16 - **La mise en œuvre concrète de la liberté d'installation** - Compte tenu des incertitudes évoquées ci-avant s'agissant de la rédaction, en cours, des textes réglementaires, l'application concrète de la libre installation demeure encore obscure. Nous essaierons tout de même de dégager quelques lignes de crêtes.

17 - Pour le Gouvernement, il semble acquis que, même dans les zones dites de libre installation, il sera défini un « rythme d'installation » autrement dit un quota de création, de sorte que, si le nombre de candidats devait excéder celui des offices à créer, une sélection serait opérée¹².

9 *Cons. const.*, 5 août 2015, n° 2015-715 DC, *not. consid.* 69.

10 M. Latina, *Le tarif et l'installation des notaires dans la loi Macron* : JCP N 2015, n° 36, 1152, *spéc.* n° 15.

11 M. Latina, *préc.*, note (10).

12 Emmanuel Macron s'est exprimé en ce sens lors de son intervention du 28 octobre 2015 au Conseil supérieur du notariat.

Lors d'une intervention au Conseil supérieur du notariat le 28 octobre 2015, Emmanuel Macron a précisé que les modalités de sélection étaient en cours de réflexion tout en écartant, *a priori*, le concours ou un système de « file d'attente » pour privilégier soit la règle du « premier arrivé, premier servi », soit la piste d'un tableau d'ordre professionnel multicritères pour lequel un jury national serait chargé de départager les impétrants *ex-aequo*.

18 - Pour les candidats à l'installation, il faut souhaiter qu'ils aient suivi avec circonspection les envolées lyriques de certains députés et sénateurs¹³ et accueilli avec méfiance les promesses initiales du Gouvernement. À ce titre, la « comptine » de Sabrina, toujours accessible sur le site Internet du Gouvernement, est édifiante : cette jeune femme, qui n'a souhaité s'installer que dans sa ville d'origine, a enfin pu créer son étude après la loi *Macron* ; l'histoire raconte que lors de la signature de son premier acte, remise faite, le tarif proposé à son client correspond « au coût réel » mais l'histoire ne dit pas si Sabrina vient de faire, sans le savoir, son premier acte à perte ni comment elle gèrera la comptabilité de l'office, réalisera les formalités, assumera les loyers de ses locaux, les salaires de ses collaborateurs ou fera face aux cotisations obligatoires, notamment celles professionnelles, qui sont l'expression de la solidarité unissant les notaires.

Le jeune diplômé notaire candidat à l'installation se départira vite de cette histoire onctueusement utopique pour concevoir avec sérieux son projet d'entreprise : appréhender le potentiel de la commune sur le territoire de laquelle il entend postuler, établir un prévisionnel économique prudent, envisager de pratiquer ou non les remises autorisées par le nouveau décret sur le tarif (en attente) tout en respectant les règles déontologiques de la profession dont il n'a pas été souvent répété lors des discussions parlementaires qu'elles ne sont pas de nature à faciliter le développement d'une entreprise notariale : interdiction formelle de toute publicité personnelle, obligation d'accepter tous les dossiers pour lesquels son concours est sollicité (sans préférence pour les plus rémunérateurs), interdiction de démarcher les clients de confrères, etc. Enfin, le candidat devra, le cas échéant, se soumettre à la sélection au mérite telle qu'elle aura été organisée par le pouvoir exécutif.

19 - **Quelques mots sur les effets pervers d'une telle réforme** - Tout d'abord, le postulat selon lequel il faut libéraliser le métier du notariat trop hermétique¹⁴ est erroné. Les études sociologiques les plus récentes révèlent que les entreprises notariales ne sont pas plus fermées que les autres entreprises¹⁵. Ensuite, on part souvent

13 Les considérations à l'emporte-pièces de quelques élus ont mis au jour une évidente méconnaissance du rôle du notariat et parfois une veulerie désarmante.

14 Selon les travaux préparatoires de la loi *Macron*, il a été constaté que les officiers publics et ministériels n'ont pas suffisamment ouvert la porte aux jeunes diplômés. L'étude d'impact pointe du doigt la diminution du nombre d'offices, fait observer le faible nombre de créations et critique l'inégale répartition des offices sur l'ensemble du territoire. Étude d'impact, 10 déc. 2014, p. 55, en ligne sur le site de l'Assemblée nationale (www.assemblee-nationale.fr).

15 C. Delmas, *Une profession tournée vers l'avenir : sociologie des mutations notariales*, in *Le notariat et la loi Macron. Autres regards...*, M. Mekki (ss dir.) :

de l'idée fausse que s'installer dans le notariat, c'est se lancer dans une activité économique. C'est devenir un chef d'entreprise. Cependant, on néglige le fait singulier que le notaire est d'abord un officier ministériel avant d'être une profession libérale. Le notariat ne relève pas de la logique des *start-up*. On ne peut pas raisonner en termes de coup d'essai. Déposer le bilan d'une étude notariale, c'est menacer la pérennité de la garantie collective et poser de nombreuses difficultés en terme de sécurité juridique (conservation des actes, suivi des processus contractuels,...)¹⁶.

20 - La question polémique de l'indemnisation - Un dernier mot s'impose sur la question de l'indemnisation. Le Conseil constitutionnel a censuré ce droit à indemnisation qui devait pouvoir être réclamé au nouvel arrivant pour le préjudice causé à celui qui était déjà installé¹⁷. Le IV de l'article 52 de la loi *Macron* prévoyait au départ que « lorsque la création d'un office porte atteinte à la valeur patrimoniale d'un office antérieurement créé, le titulaire de ce dernier est indemnisé, à sa demande, par le titulaire du nouvel office dont la création a causé ce préjudice » ; indemnité due que l'implantation soit faite dans une « zone libre » ou avait été autorisée par le ministre. L'article est censuré. La censure est opportune car on voit mal comment un préjudice causé par une réforme législative pourrait être mise à la charge des nouveaux arrivants. Le lien de causalité ferait ici défaut¹⁸.

Le Conseil constitutionnel prévoit uniquement une indemnisation dans des circonstances exceptionnelles : « Il est loisible au titulaire d'un office subissant un préjudice anormal et spécial résultant de la création d'un nouvel office d'en demander réparation sur le fondement du principe constitutionnel d'égalité devant les charges publiques »¹⁹. Selon le commentaire « officiel » de la décision, « le Conseil constitutionnel a considéré que la simple diminution de la valeur d'un office, fût-elle causée par la création d'un nouvel office, ne justifiait pas, en soi, l'allocation systématique d'une indemnisation. Seule la création d'un nombre massif d'offices ou la création d'un office de nature à mettre en péril la viabilité d'un office existant pourrait conduire à porter une atteinte au droit de présentation de nature à justifier une éventuelle indemnisation »²⁰.

Plusieurs critiques peuvent être formulées. Une telle mesure ne pourra quasiment jamais être mise en œuvre car les conditions

d'installation devraient en amont éviter ce type de préjudice exceptionnel. En effet, la zone libre doit être « utile pour renforcer la proximité ou l'offre de services » (L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 52, I) alors que les zones protégées ou interdites sont celles où la libre installation risquerait de « porter atteinte à la continuité de l'exploitation des offices existants » et de compromettre « la qualité du service rendu » (L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 52, III), critères eux-mêmes utilisés par le Conseil constitutionnel pour justifier dans ce cas une indemnité exceptionnelle. Ensuite, réduire à une peau de chagrin l'indemnisation des études impactées par l'installation d'un jeune diplômé peut être analysée comme une atteinte disproportionnée au droit au respect des biens de l'article 1 du premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme. En effet, quel est l'intérêt général au fondement de cette disposition qui ne prévoit quasiment aucune chance d'indemnisation ? En quoi les mesures prises peuvent être qualifiées de mesures proportionnées ?

À dire vrai, il n'était pas nécessaire de perturber à ce point l'installation des notaires. Une solution plus simple, du moins sans bouleverser la structure du notariat, aurait été d'imposer la création d'offices par la mise en place d'un programme contraignant sur plusieurs années²¹.

Après ces quelques remarques sur l'entrée dans la profession vient le déroulement de la carrière notariale.

2. Le déroulement de la carrière notariale

21 - Le déroulement de la carrière suppose de s'intéresser aux deux principaux acteurs. Il faut repenser la place du collaborateur (A) et repenser la place du notaire salarié (B).

A. - Le collaborateur du futur

22 - La fin d'une « carrière à la carte » - Quel sera le collaborateur du futur ? Avec le temps, la profession du notariat a pu proposer une « carrière à la carte » multipliant les statuts intermédiaires entre le simple et jeune collaborateur et le notaire associé et expérimenté. Le *clerc habilité* pouvait faire lecture des actes et réceptionner les signatures. Le notaire salarié était une première étape avant l'association. Cette structure du notariat et ce déroulement progressif de la carrière sont aujourd'hui remis en question.

23 - Disparition attendue du *clerc habilité* - Tout d'abord, le statut de *clerc habilité* va disparaître. L'habilitation d'un *clerc* était prévue par l'article 10 de la loi du 25 ventôse an XI, complété par le décret du 26 novembre 1971. Cette habilitation par le notaire permettait au *clerc* « de donner lecture des actes et des lois et recueillir la signature des parties ». L'article 53, 3°, de la loi *Macron*, met fin à la technique du « *collaborateur habilité* ». Cette suppression prend effet le douzième mois suivant celui de la promulgation de la loi, soit le 8 août 2016. Quant aux habilitations conférées après

JCP N 2015, n° 36, 1151.

16 C. Carely et P. Chassaing, *op. cit.* note (2). Les auteurs font état du risque en cas d'émission de la profession pour la pérennité de la garantie collective.

17 *Cons. const.*, 5 août 2015, *préc.*, *spéc. cons.* n° 74.

18 *Avis du Conseil d'État sur le projet de loi pour la croissance et l'activité, spéc. p. 3* : « En prévoyant que les professionnels nouvellement installés dédommageraient leurs confrères en place, le législateur se déchargerait sur eux d'une responsabilité qui lui incombe : la responsabilité du fait des lois. Ce transfert à des tiers de la réparation du préjudice anormal causé par le législateur pourrait être regardé par lui-même comme contraire au principe d'égalité devant les charges publiques, car la réparation d'un préjudice anormal causé aux professionnels en place imposera par définition une dépense anormale au professionnel nouvellement installé ».

19 *Cons. const.*, *préc. note* (17), *spéc. consid.* 79.

20 *Spéc. p.* 22.

21 En ce sens, V. not. M. Latina, *préc. note* (10).

le 1^{er} janvier 2015, elles cessent de produire leurs effets dès la promulgation de la loi. Si le principe de cette suppression peut être justifié, on peut regretter la brutalité des moyens mis en œuvre par la réforme *Macron*. En théorie, le rôle attribué au clerc n'était pas incompatible avec les textes car ce n'est pas lui qui authentifiait les actes. Il est vrai cependant que si l'on adhère à la pensée de certains auteurs tels que Jacques Flour²², c'est la présence du notaire qui fonde l'authenticité de l'acte et ce tout au long de son processus d'élaboration. Le notaire est un « témoin privilégié ». Dans cette optique, il paraissait difficile de défendre le maintien du clerc habilité²³ dont certains praticiens avaient d'ailleurs abusé. On peut cependant regretter la disparition de cette catégorie intermédiaire. Le clerc habilité faisait partie du processus d'apprentissage du collaborateur qui pouvait par ce biais ne pas se contenter de préparer les actes. Juristes expérimentés, les clercs habilités pouvaient ainsi préparer le rendez-vous, procéder à la lecture des actes, recueillir les signatures des parties sous la responsabilité du notaire associé ou salarié, qui reste le seul à pouvoir conférer à l'acte son authenticité²⁴. Si dans le principe la suppression des clercs habilités peut être justifiée, il est regrettable que la loi *Macron* n'ait pas envisagé le sort des clercs habilités existants.

24 - L'avenir incertain des clercs déjà habilités - Les clercs habilités sont actuellement entre 7000 et 7500, dont 85 % sont diplômés notaires. Pour ces derniers, l'une des voies possibles est de devenir notaire salarié, sans augmentation de rémunération. En revanche, pour ceux qui ne sont pas diplômés, l'avenir est assez sombre car les notaires, en prévision des difficultés posées par la réforme, devront probablement en licencier un certain nombre. Tout au moins, le législateur aurait pu s'inspirer de la proposition faite par la chambre des notaires de Paris qui avait suggéré de permettre aux collaborateurs diplômés notaires et habilités depuis au moins

cinq ans au 1^{er} janvier 2016 d'être intégrés dans l'office en qualité de notaire salarié avec l'accord de l'employeur ou d'un notaire acceptant d'accueillir le demandeur²⁵. Le texte aurait pu également prévoir une passerelle, sous réserve de l'expérience et probablement d'un examen de déontologie, vers la fonction d'avocat. Si le clerc habilité disparaît, le statut de notaire salarié évolue.

B. - La place du notaire salarié

25 - Augmentation du nombre des notaires salariés et clauses de non-concurrence - La loi *Macron* modifie l'article 1^{er} ter de l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat²⁶. Désormais, un notaire associé peut être assisté de quatre notaires salariés. Puis, « à compter du 1^{er} janvier 2020, le nombre de recrutements de notaires salariés est limité à deux pour une personne physique titulaire d'un office notarial et au double de celui des notaires associés y exerçant la profession pour les personnes morales titulaires d'un office de notaire » (Ord. n° 45-2590, 2 nov. 1945, art. 1^{er} ter, al. 1^{er}). Les notaires salariés concernent aujourd'hui près de 10 % des effectifs et sont nés d'une réforme opérée en 1990²⁷. Pour préserver et promouvoir la liberté de travail des notaires salariés et la fluidité du marché du travail, l'article 1^{er} ter, alinéa 2 prévoit que « toute clause de non-concurrence est réputée non écrite ». Si la clause de non-concurrence est prohibée, elle ne laisse pas l'ancienne étude du notaire salarié sans protection. D'une part, la concurrence déloyale²⁸ ou la violation du secret professionnel peut encore être invoquée. D'autre part, la clause de respect de clientèle devrait encore être valable²⁹.

26 - D'un statut provisoire à un statut définitif - Le notaire salarié dispose des mêmes prérogatives que les notaires associés, notamment le pouvoir d'établir des actes authentiques. L'augmentation du nombre de notaires salariés doit répondre à la suppression, par un système de vases communicants, des clercs habilités. À terme, du moins sous l'ancien régime, les notaires salariés devaient devenir notaires associés. Statistiquement, en effet, 50% des notaires

22 Ainsi, ce type d'acte ne serait pas « une marchandise absolument sûre » (*Sur une notion nouvelle de l'authenticité, préc.*, n° 27, p. 1004). Jacques Flour cite dans son commentaire sur la réforme de l'habilitation les divergences de points de vue relevées entre les rédacteurs du texte de loi de 1843 au sujet de la définition du terme « réception ».

Certains soutenaient que le terme désignait à la fois les discussions préliminaires entre les parties, la rédaction de l'acte, la lecture, la signature. D'autres n'y faisaient entrer que la lecture et la signature. Cette question de la présence physique du notaire n'a pas été tranchée par les juges. Sur ces questions, V. not. M. Latina, *La disparition de l'habilitation : Defrénois 2015*, n° 18, p. 909.

23 En ce sens également, Demolombe, *Cours de Code Napoléon*, t. 29, *Traité des contrats ou des obligations conventionnelles en général*, t. 6, Lahure, 1876, spéc. n° 236 : « Voici un acte, qui a été reçu par un clerc, arrière du notaire et en son absence. Le notaire ne l'a pas signé ; ou il l'a signé, mais seulement après coup. Acte nul ! Car il n'a pas été reçu, comme il le devait, par un officier public ».

24 En ce sens, Chr. Lefebvre, « Il n'y a aucune raison que le Notariat reste cantonné dans ses domaines traditionnels » : *JCP N 2010*, n° 23, 1218. Dans le même sens, J.-Fr. Humbert, *La qualité de professionnel libéral ne peut pas toujours passer au second plan* : *JCP N 2008*, n° 25-26, 1225 : « Il faut admettre que dans notre profession il y ait tout un processus d'intégration pour devenir notaire. On passe par plusieurs stades : on est clerc, notaire salarié, puis notaire associé en industrie ou en capital. Il y a une foultitude de possibilités d'exercice du métier. Supprimer l'habilitation des clercs signifie que l'on cantonne, que l'on ravale même la fonction de clerc à celle de manipulateur de dossier. La plénitude de la fonction est également dans la réception de la clientèle ».

25 C. Carely et P. Chassaing, *préc. note* (2).

26 V. J. Béhin, *Discours au 86^e Congrès des notaires de France, Lille 1990, préc.* - Adde, amendements relatifs au salariat, M. Monjalou : *JOAN CR*, 21 juin 1990, p. 2732.

27 Ph. Langlois et J.-Fr. Pillebout, *Le notaire salarié (titre III de la loi n° 90-1259 du 31 décembre 1990 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques)* : *LPA 1994*, n° 67.

28 *Cass. com.*, 24 juin 1974, n° 73-11.972 : *JurisData* n° 1974-097201 ; *Bull. civ.* 1974, IV, n° 201. - *Cass. com.*, 2 mars 1982 : *D.* 1983. *inf. rap.* p. 54, obs. Y. Serra.

29 Rapp. à propos des conseils juridiques, *Cass. soc.*, 12 juin 1986 : *Bull. civ.* 1986, V, n° 298. - *Cass. soc.* 25 avr. 1985 : *D.* 1985, *inf. rap.* p. 478, *note critique* Y. Serra : est valable une disposition de la convention collective des conseils juridiques stipulant que : « Sera présumé constituer un abus et un manquement à la loyauté confraternelle le fait, pour les collaborateurs conseils juridiques salariés, d'intervenir directement, indirectement ou par personne interposée, moins de trois ans après la résiliation du contrat de collaboration, pour un client de l'ancien employeur sans l'accord préalable et écrit de ce dernier, que la mission soit permanente ou temporaire ».

salariés deviennent notaires associés dans les cinq ans de leur nomination³⁰.

Avec la suppression des clercs habilités, le statut de notaire salarié devient une fin en soi, par choix ou par nécessité. L'attribution d'un poste de notaire salarié ne doit plus être analysée comme la promesse d'une association future. Cette situation va générer une autre difficulté. Le nombre important de notaires salariés qui ont aussi le droit de vote lors des assemblées générales professionnelles pourrait bouleverser les équilibres. Dès lors qu'il est en théorie possible que le nombre de notaires salariés soit plus important que celui des notaires associés, ne faut-il pas penser à l'avenir à un statut du notaire salarié à contenu variable : notaire salarié avec droit de vote et notaire salarié sans droit de vote, par exemple ? Quelques mots, enfin, sur la sortie de carrière.

3. La sortie de carrière

27 - La sortie de carrière concerne principalement le départ forcé à 70 ans. Cette disposition pose une question de sens (A) et de légitimité (B).

A. - Un problème de sens

28 - **L'énigmatique « cessation des fonctions »** - La loi *Macron* modifie, à la demande du Conseil supérieur du notariat d'ailleurs³¹, la loi du 25 ventôse an XI relative à l'organisation du notariat en proposant un nouvel article 2 ainsi rédigé : « *Les notaires cessent leurs fonctions lorsqu'ils atteignent l'âge de soixante-dix ans. Sur autorisation du ministre de la justice, ils peuvent continuer d'exercer leurs fonctions jusqu'au jour où leur successeur prête serment, pour une durée qui ne peut excéder douze mois* ». Cet âge limite devrait entraîner le départ de près de 250 notaires et libérer environ 500 postes.

Il faut noter, tout d'abord, que « *cesser ses fonctions* » est une formule ambiguë. Est-ce qu'elle signifie que le notaire de plus de 70 ans devra quitter toute fonction au sein de la structure ou perdra-t-il uniquement le droit d'exercer en qualité de notaire en conservant un intérêt financier au sein de l'étude ?

29 - **La validité des actes accomplis par un notaire de plus de 70 ans** - En outre, seul un arrêté du ministre fait perdre au notaire son statut. Lorsqu'un notaire a atteint l'âge de 70 ans et n'a pas encore reçu son arrêté de fin de statut, qu'il l'ait demandé tardivement ou

que l'arrêté ait été rendu tardivement, faut-il par précaution lui interdire de signer les actes ? Quelle valeur auront les actes signés au-delà de 70 ans ? Comment gérer cette situation dans l'hypothèse où ce notaire de plus de 70 ans est seul à gérer son étude avec quelques collaborateurs ?

Au-delà d'un problème de sens, aisé à corriger, la légitimité même de cette disposition pourrait être discutée.

B. - Un problème de légitimité

30 - **La légalité de cette disposition au regard de la Convention européenne des droits de l'homme** - Si l'on se fait l'avocat du diable, le départ forcé du notaire de plus de 70 ans ne constitue-t-il pas une atteinte disproportionnée aux droits fondamentaux du notaire ? Certains pourraient faire observer que ces limites d'âge existent aussi pour les universitaires et les magistrats sans que cela ne suscite de polémiques. Cependant, le notaire n'est pas seulement un délégué de la puissance publique. Il appartient aussi à la catégorie des professions libérales. C'est ce statut hybride qui rend toute comparaison sans raison.

Cette disposition a été contestée devant le Conseil constitutionnel en ce qu'elle serait une violation de la liberté d'entreprendre. Le Conseil a validé cet article. Les considérants 86, 87 et 88 précisent qu'il existe un objectif d'intérêt général (favoriser l'accès aux offices existants et le renouvellement de leurs titulaires) et que la limite est proportionnée, notamment car une prolongation d'un an est prévue avant que le successeur ne prête serment.

Cependant, au-delà de la Constitution, il n'est pas exclu qu'à l'avenir la protection de la liberté du travail, de la liberté d'entreprendre ou de la propriété soit mise en avant au moyen de l'article 1^{er} du premier Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme sur le droit au respect des biens. Le contentieux n'est donc pas totalement exclu sur ce point. Reste que, si juridiquement un tel recours est toujours envisageable, politiquement il pourrait être dangereux. En effet, un tel recours mettrait en avant la « casquette » libérale du notariat, casquette que le notaire tend à relativiser auprès des instances européennes. À trop insister sur la nature libérale de la profession, les instances européennes ne pourraient-elles pas à l'avenir récupérer cet argument pour conforter l'idée que le notariat est, avant tout, une profession libérale comme les autres ? Est-ce que le jeu en vaut vraiment la chandelle ? ■

30 C. Carely et P. Chassaing, préc. note 2. - Adde, Th. Collin, *Le notaire : une hydre à têtes multiples* : JCP N 1993, I, p. 11.

31 P.-L. Vogel, *Tirer parti de la crise politique actuelle pour faire une réforme bénéfique pour l'avenir du notariat* : JCP N 2014, n° 44, 1316.

NOTAIRE

1008

Le conseil en 2016

Quel avenir pour le conseil délivré par le notaire en 2016 ? Qu'il s'agisse de la loi *Macron*, du projet de réforme des contrats, ou encore des suites que l'on peut tirer de la jurisprudence récente, il semble que le conseil en 2016 ne changera pas fondamentalement de nature, et que les modifications principales procèdent davantage de sa mise en œuvre.



Étude rédigée par :
Cyrille Farenc,
notaire à Saint-Martin-en-Haut (69)
 et **Michel Séjean**,
*professeur à l'université de
 Bretagne-Sud¹*

1 - Le conseil délivré par le notaire en 2016 : c'est une réflexion qui dépasse le seul « devoir » de conseil. Le conseil a une signification ordinaire et une autre qui est technique, mais les deux rendent compte de l'activité notariale.

2 - Dans le langage commun, conseiller c'est donner un avis à quelqu'un pour qu'il dirige sa conduite². Les notaires reconnaîtront dans cette définition **le conseil spontané et gratuit** délivré aux collectivités locales et aux particuliers, et qui représente une grande partie de l'activité du notaire, en province plus encore qu'à Paris. Mais il **n'existe que grâce à la rentabilité de l'étude dans d'autres secteurs. Que l'étude perde soudainement de sa valeur – parce que de nouveaux confrères peuvent s'installer à moindre coût – et nul doute que l'avenir du conseil spontané et gratuit sera suspendu aux négociations en cours sur les tarifs**, ceux-là mêmes qu'il faudra appliquer prochainement, nous dit-on.

3 - Au sens technique, cette fois, conseiller, c'est éclairer les parties sur la portée de l'engagement qu'elles envisagent, quitte à les dissuader de le prendre si le professionnel du droit a des raisons de douter de l'efficacité de l'acte qu'il est appelé à rédiger. L'on vise ici, plus particulièrement, le « devoir » de conseil. Encore faut-il immédiatement distinguer l'activité de conseil et celle du contrôle de la légalité de l'acte, c'est-à-dire qu'il ne faut pas confondre la mission de conseil menée par le notaire en qualité de rédacteur

d'acte, et sa fonction d'authentification, laquelle procède davantage de son statut d'officier public chargé de faire respecter la loi³.

4 - En réalité, entre le conseil gratuit et spontané d'une part, et le devoir de conseil d'autre part, seul le devoir de conseil peut être observé par le non-praticien qui examine le droit positif. Comme les décisions condamnant les notaires sur ce point s'empilent d'une manière qui n'est pas toujours favorable au notaire, il est tentant de laisser l'inquiétude tenir lieu d'analyse. Il faut dire qu'il y a, derrière ces fréquentes condamnations, un coût qui n'est pas anodin pour la profession. À intervalles réguliers, la Caisse centrale de garantie de la responsabilité professionnelle des notaires constate cette montée en puissance de la responsabilité notariale pour manquement au devoir de conseil, même s'il est également vrai que de nombreuses décisions fixent des limites à ce devoir. À travers le prisme du contentieux, la lumière qui parvient jusqu'à nous au temps présent est donc une lumière noire.

5 - Quel avenir, donc, pour le conseil délivré par le notaire en 2016 ? C'est dans un contexte dominé par l'émotion provoquée par la loi *Macron*⁴, émotion inhabituelle en matière de notariat⁵, qu'intervient cette tentative de prédiction. Or, il est impossible de prévoir l'avenir. Le mieux que l'on puisse faire – mais c'est déjà beaucoup – est de le créer soi-même⁶, ce qui nécessite de l'audace.

3 V. en ce sens L. Aynès (dir.), *L'authenticité, Droit histoire, philosophie : La Documentation française 2014*, 2^e éd., n° 61. - Adde M. Poumarède, *Les contours du devoir d'investigation du notaire* : JCP N 2011, n° 9, 1091. - Comp. M. Latina, *Le notaire et la sécurité juridique* : JCP N 2010, n° 42, 1325 ; JCP N 2010, n° 43, 1336.

4 L. n° 2015-990, 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques : JO 7 août 2015 ; JCP N 2015, n° 36, act. 840.

5 V. par ex. la signature apposée en bas des messages électroniques envoyés par les notaires, en grandes lettres rouges : « Alerte ! Pour défendre vos intérêts, votre notaire lutte contre la loi Macron », ou encore « Après le désert médical, bientôt le désert juridique : une vie sans notaires, c'est vous qui en faites les frais ». Cela ne fait même pas un an que les rues de France ont vu défiler, lors d'un rassemblement historique, plus de vingt mille notaires mobilisés contre ce qui n'était encore qu'un projet de loi *Macron* : V. spéc. J. Muchelli, *Réforme Macron : manifestation historique des professions du droit : Dalloz actualité 2014*. - Adde les inquiétudes relayées par le président du Conseil supérieur du notariat Jean Tarrade et par Pierre-Luc Vogel, premier vice-président, in V. Marie et C. Larée, *Le notariat français, mobilisé et déterminé* : JCP N 2014, n° 39, act. 988.

6 V. en ce sens D. Gabor, *Inventing the Future*, New York : éd. Alfred A. Knopf, 1964, p. 207 : « The future cannot be predicted, but futures can be invented ».

1 L'auteur tient à remercier Mme Fabienne Labelle-Pichevin, maître de conférences à l'université de Tours, pour l'éclairage qu'elle a apporté sur la pratique du conseil notarial gratuit en Bretagne, qui converge d'ailleurs avec le témoignage du co-auteur de cette contribution. Par ailleurs, l'introduction et la première partie de cette intervention sont de Michel Séjean (le style oral a été conservé), et la seconde partie de Cyrille Farenc.

2 Dictionnaire en ligne du Centre national de ressources textuelles et lexicales, V° conseil, sens I-B, www.cnrtl.fr/définition, consulté le 30 novembre 2015.

Un conseiller d'État ayant participé au processus de codification en 1804 l'écrivait lui-même : « dans l'extrême danger, l'extrême audace est sagesse »⁷. C'est une bonne nouvelle pour les notaires, qui ne manquent pas d'imagination, comme le montre leur rôle dans l'invention des avant-contrats, parmi bien d'autres exemples. Mais comment faire preuve d'audace dans la situation actuelle ?

6 - De manière générale, l'audace consiste à revendiquer un esprit, celui d'un professionnel qui est un artisan d'une paix sociale à laquelle contribue le conseil spontané et gratuit. Maintenir cette activité de conseil spontané et gratuit, c'est faire preuve d'une audace qui évitera au notaire de devenir un simple gestionnaire du risque⁸, et de perdre son esprit.

7 - De manière particulière, l'audace implique aussi de redoubler d'attention dans les détails, par exemple en se pré-constituant méticuleusement la preuve de la délivrance du conseil. Mais d'autres pistes peuvent être évoquées, comme celle qui consisterait à œuvrer pour que, autant que faire se peut, un seul acte n'implique qu'un seul notaire. La mise en participation de plusieurs notaires ne brouille-t-elle pas le message selon lequel le notaire doit conseiller **toutes les parties** avec impartialité, à la différence des avocats et à l'inverse des juristes de *common law* chez qui le *notary public* est un *solicitor* qui agit comme conseil des intérêts de son client et se trouve cantonné au rôle de scribe pour les activités notariales⁹ ? Là encore, il serait audacieux d'entreprendre une réforme de la pratique de mise en participation, mais si cette audace est porteuse de sagesse, elle vaut peut-être la peine d'être manifestée.

8 - Dans ce contexte d'adversité, l'année 2016 aggravera-t-elle la situation du notaire débiteur d'un conseil ? Ce n'est pas tout à fait le pronostic que nous faisons¹⁰. Qu'il s'agisse de la loi *Macron*, du projet de réforme des contrats, ou encore des suites que l'on peut tirer de la jurisprudence récente, il nous semble que le conseil en 2016 ne changera pas fondamentalement de nature, et que les modifications principales procèdent davantage de sa mise en œuvre.

9 - En 2016, tout suggère donc que les traits fondamentaux du devoir de conseil seront stables (1), et que seules les modalités de sa mise en œuvre connaîtront quelques évolutions (2).

7 Ph. de Ségur, *Pensées, maximes, réflexions (X)* : éd. Alexis Eymery 1823, p. 4. Ph. de Ségur n'a certainement pas omis les professions du droit civil en écrivant cette phrase : V. spéc. *Procès-verbaux du Conseil d'État, contenant la discussion du code Napoléon, tome 5, 2^e éd., 1808, p. 285*, où Ph. de Ségur participa à la présentation au Corps législatif du Titre XVI du Livre III du projet de Code civil sur le dépôt et le séquestre, lors de la séance du 19 ventôse an XII de la République (10 mars 1804).

8 Rapp. M. Mekki, *Propos conclusifs* : JCP N 2015, n° 19, 1165 : « En voulant réduire le notaire au statut de commerçant vendant ses services sur un marché du droit, le projet *Macron* se trompe de cibles et utilise les mauvaises armes ».

9 V. spéc. M. Mekki, *préc. note (8)*, n° 7.

10 Sous réserve, rappelons-le, de l'issue des négociations tarifaires en cours, auxquelles est suspendu le sort du conseil spontané et gratuit.

1. Des caractères fondamentaux stables

10 - En l'absence de définition légale du devoir de conseil¹¹, c'est à la jurisprudence qu'il revient d'en tracer les contours, aidée en cela par la doctrine. Là où la jurisprudence a œuvré sans protestations décisives, il n'y a pas de raisons que cette définition soit remise en cause. Elle devrait donc être reconduite en 2016. Mais à la faveur de la réforme des contrats qui se profile, le Code civil pourrait contenir un article ayant un impact, même de faible importance, sur le devoir de conseil. Le devoir de conseil en 2016 devrait ainsi se présenter comme une prolongation de l'existant d'une part (A), et comme une anticipation de l'avenir d'autre part (B).

A. Le devoir de conseil en 2016 : une prolongation de l'existant

11 - De façon générale, en 2016 comme aujourd'hui, le notaire devra conseiller les parties à chaque fois que la validité et l'efficacité de l'acte qu'il rédige en dépendront. Le notaire peut même être amené à conseiller les parties sur les risques financiers d'une opération – et donc sur son opportunité économique¹² – « dès lors que, sans recherche particulière, [il] est capable de détecter la dangerosité de l'opération »¹³.

12 - Il en résulte trois propositions que nous développerons. Tout d'abord, la bonne délivrance du conseil suppose parfois la curiosité du notaire¹⁴ ; ensuite, le conseil demeure un droit absolu pour le client ; enfin, ce conseil doit être accessible, matériellement et intellectuellement.

11 Rapp., à défaut, la définition du notaire dans le règlement national /règlement intercourts approuvé par arrêté de la garde des Sceaux, ministre de la Justice et des Libertés en date du 21 juillet 2011 (*JO 29 juill. 2011*), donnant une définition du notaire : « Il est le conseil des personnes physiques ou morales de droit privé et de droit public, le rédacteur impartial de leur volonté. Il leur fait connaître toute l'étendue des obligations qu'elles contractent, rédige leurs engagements avec clarté, leur donnant le caractère d'un acte authentique assorti, le cas échéant, de la force exécutoire » (formule mise en gras par nous).

12 V. cependant parmi bien d'autres décisions, *Cass. 1^{re} civ., 4 nov. 2011, n° 10-19.942* : *JurisData n° 2011-024369*, où la Cour de cassation énonce : « (...) le notaire n'étant, en principe, pas tenu à une obligation de conseil et de mise en garde en ce qui concerne l'opportunité économique de l'opération à laquelle il prête son concours (...) ». – Adde *Cass. 1^{re} civ., 21 mars 2006, n° 04-12.734* : *JurisData n° 2006-032864* ; « (...) dès lors que le notaire n'était pas tenu d'une obligation de conseil concernant l'opportunité économique d'une opération sur laquelle il ne disposait pas d'éléments d'appréciation tels que le résultat d'exploitation et qu'il n'avait pas à procéder à des investigations sur de tels éléments, la cour d'appel a pu en déduire que sa responsabilité ne pouvait être retenue de ce chef (...) ».

13 M. Latina, *obs. sous Cass. 1^{re} civ., 2 oct. 2013, n° 12-20.452* (*JurisData n° 2013-021585*) et *Cass. 1^{re} civ., 11 mars 2014, n° 12-26.562* (*JurisData n° 2014-004675*) : *Defrénois 2015, p. 191*.

14 V. parlant d'un « devoir de curiosité », M. Poumarède, *note sous Cass. 1^{re} civ., 14 nov. 2012, n° 11-24.726* : *JurisData n° 2012-025834* ; *JCP N 2013, n° 6, 1019*.



© GIII - ISTOCK

13 - Première proposition : le conseil implique la curiosité du notaire. On le voit en particulier chez le notaire liquidateur. La Cour de cassation juge qu'il lui incombe de s'enquérir, auprès des parties, de l'éventuel financement, par la communauté, de biens leur revenant en propre¹⁵. Cette exigence de curiosité, on la retrouve chez le notaire chargé d'instrumenter un acte de vente. Deux exemples récents l'illustrent. Le premier est un arrêt dans lequel la Cour de cassation exige que le notaire ayant eu des raisons de douter de la régularité de certaines constructions soit curieux, en vérifiant par exemple si l'assemblée générale des copropriétaires avait donné son autorisation pour des travaux affectant des parties communes, bien qu'à usage privatif¹⁶. Encore cette véri-

fication s'impose-t-elle parce que le notaire disposait d'éléments ayant instillé un doute. Mais la curiosité ne va pas jusqu'à imposer au notaire de vérifier si les informations fournies par les parties sont exactes, lorsqu'aucun élément n'est de nature à éveiller ses soupçons¹⁷. Le second est un arrêt rendu en matière d'urbanisme :

tenu d'éclairer les parties sur la portée, les effets et les risques de l'acte instrumenté, avait vérifié l'existence d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour la réalisation de travaux affectant des parties communes, bien qu'à usage privatif, et avait attiré l'attention des parties sur les risques encourus en l'absence d'un tel accord, alors qu'il disposait d'éléments de nature à faire douter de la régularité de ces constructions, dès lors que le syndicat indiquait ne pas avoir donné son autorisation pour l'édification du mur de soutènement, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision ».

15 *Cass. 1^{re} civ.*, 13 déc. 2012, n° 11-19.098 : *JurisData* n° 2012-029111 ; *Deffrénois* 2013, p. 204, obs. J.-Fr. Sagaut : sous le visa de l'article 1382 du Code civil, la Cour de cassation énonce « qu'il incombait au notaire, quelles que soient les compétences personnelles des parties, de s'enquérir auprès d'elles du point de savoir si les biens leur revenant en propre avaient été financés, en tout ou partie, par la communauté, et, le cas échéant, de se faire communiquer tout acte utile » ; dans ses observations sous cet arrêt (*préc.*), M^e Sagaut formule le conseil pratique suivant : « Cet arrêt est l'occasion de souligner l'utilité, pour le notaire désigné par les parties de liquider leur régime matrimonial, d'interroger celles-ci au moyen de questionnaires circonstanciés en les invitant à les remplir. Les originaux signés, une fois dûment renseignés par les clients, seront précieusement conservés ».

16 *Cass. 1^{re} civ.*, 4 févr. 2015, n° 14-10.044 : *JurisData* n° 2015-001864 ; *LEDIU* 2015, n° 4, p. 4, obs. M.-L. Besson (cassation sous le visa de l'article 1382 du Code civil) : « Qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher si le notaire,

17 *Cass. 1^{re} civ.*, 23 févr. 2012, n° 09-13.113 : *JurisData* n° 2012-002550 : « (...) la cour d'appel a constaté que le notaire, qui n'était pas tenu de contrôler la véracité des informations d'ordre factuel fournies par les parties en l'absence d'éléments de nature à éveiller ses soupçons, avait établi l'acte de prêt en ignorant que la vente, dont il n'était pas le rédacteur, était d'ores et déjà conclue (...) ». - *Adde Cass. 1^{re} civ.*, 26 nov. 2014, n° 13-27.965 : *JurisData* n° 2014-028858 : « ayant relevé que l'annulation judiciaire de l'acte valant promesse de vente n'était due qu'à la défaillance [des époux vendeurs] dans leur obligation d'information à l'égard des acquéreurs, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à la recherche prétendument omise dès lors que cet avant-contrat était destiné à arrêter la volonté des parties sans attendre l'expiration des délais utiles à l'obtention des renseignements complémentaires et documents administratifs nécessaires à la perfection de la vente, a pu en déduire l'absence de toute faute du notaire, lequel n'avait aucun motif de suspecter l'inexactitude des déclarations [des époux vendeurs] ». - Néanmoins, lorsqu'il existe une publicité légale aisément accessible, le notaire

cette fois, l'acquéreur avait manifesté son intention d'édifier une construction sur un terrain. La Cour de cassation juge que le notaire devait vérifier la constructibilité du terrain sans se contenter du certificat d'urbanisme, lequel n'a qu'un caractère informatif. En réalité, pour accomplir son devoir de conseil, le notaire « se devait d'attirer l'attention de l'acquéreur sur les risques qu'il encourait en s'engageant avant que le permis de construire requis n'ait acquis un caractère définitif, et de l'informer de la possibilité d'insérer une condition résolutoire dans l'acte de vente »¹⁸. Le conseil efficient implique donc la curiosité du notaire.

14 - La deuxième proposition est liée : le conseil est, en deuxième lieu, un droit absolu pour le client. C'est dire que le conseil est dû quelles que soient les compétences personnelles des parties¹⁹, même si le client est de mauvaise foi²⁰, et même s'il renonce à son droit au conseil en déclarant qu'il a déjà une parfaite connaissance d'un certain point dont dépend le bon déroulement de l'opération, et qu'il en fait « son affaire personnelle »²¹.

15 - Enfin, la troisième proposition est liée à la délivrance du conseil, et découle directement de la précédente : bien délivrer le conseil, c'est le rendre accessible matériellement – le client doit pouvoir retrouver aisément la trace du conseil délivré – mais également intellectuellement – le notaire doit s'assurer que le client a bel et bien compris la portée et les risques de son engagement.

16 - S'agissant de l'accessibilité matérielle du conseil, elle peut nécessiter un recopiage de la loi, même si la disposition législative

doit vérifier les déclarations faites par son client (*Cass. 1^{re} civ.*, 16 oct. 2013, n° 12-24.267 : *JurisData* n° 2013-022950 ; *JCP N* 2014, n° 10, 1115, note M. Poumarède : « (...) si le notaire, recevant un acte en l'état de déclarations erronées d'une partie quant aux faits rapportés, n'engage sa responsabilité que s'il est établi qu'il disposait d'éléments de nature à faire douter de leur véracité ou de leur exactitude, il est, cependant, tenu de vérifier, par toutes investigations utiles, spécialement lorsqu'il existe une publicité légale aisément accessible, les déclarations faites par le vendeur et qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse »).

18 *Cass. 1^{re} civ.*, 20 mars 2014, n° 13-14.121 : *JurisData* n° 2014-005251 ; *Deffrénois* 2015, p. 191, obs. J.-P. Borel.

19 *V. Cass. 1^{re} civ.*, 13 déc. 2012, n° 11-19.098, *préc. note* (15)- *Adde Cass. 3^e civ.*, 30 janv. 2013, n° 11-26.074, 11-26.648 et 11-27.970 : *Gaz. Pal.* 2013, n° 157, p. 21, obs. M. Mekki : « Mais attendu qu'ayant relevé, par un motif non critiqué, que même si les sous-acquéreurs n'étaient pas de bonne foi, ils étaient déchargés de l'obligation de procéder aux vérifications nécessaires à l'efficacité des actes de vente, cette obligation ne reposant que sur les notaires, la cour d'appel a pu retenir que, même si les conditions posées par le juge-commissaire n'étaient pas constitutives de véritables charges grevant les locaux, il n'en demeurerait pas moins que les notaires auraient dû attirer l'attention des sous-acquéreurs sur le risque d'acquérir des lots pour une destination qui n'était pas celle qui était visée par l'ordonnance du juge-commissaire et qu'en s'abstenant de le faire, ils avaient manqué à leur devoir de conseil et exposé les sous-acquéreurs au risque, qui s'est réalisé, de subir les conséquences de l'annulation des ventes subséquentes à la vente initiale et ont engagé leur responsabilité ».

20 *Cass. 3^e civ.*, 30 janv. 2013, n° 11-26.074, 11-26.648 et 11-27.970, *préc. note* (19).

21 *Cass. 1^{re} civ.*, 14 nov. 2012, n° 11-24.726 : *JurisData* n° 2012-025834 ; *JCP N* 2013, n° 6, 1019, note M. Poumarède. - *Adde Cass. 1^{re} civ.*, 17 juin 2015, n° 14-19.692 : *JurisData* n° 2015-014570 ; *LEDC* 2015, n° 8, p. 5, obs. S. Pellet.

en question est facilement accessible par ailleurs. C'est ainsi que commet une faute le notaire qui ne reproduit pas les dispositions de l'article 960 du Code civil dans un acte de donation consenti par une fille à sa mère, alors qu'il était nécessaire d'expliquer aux parties que la survenance d'un enfant emporterait de plein droit révocation de la libéralité²². Mais s'il faut livrer des explications aux parties, c'est que l'on glisse déjà vers l'accessibilité intellectuelle du conseil.

17 - Un conseil intellectuellement accessible, c'est celui que le client comprend pleinement. La Cour de cassation a encore dû le préciser, en exigeant que le notaire invite son client ayant une mauvaise connaissance de la langue française à se faire assister par un interprète, sous peine d'engager sa responsabilité professionnelle²³.

18 - Aucune de ces décisions, puisées dans la jurisprudence des trois ou quatre dernières années, ne semble devoir être remise en cause en 2016, si bien que le devoir de conseil ne devrait pas changer de contours sur tous ces sujets. Mais l'année 2016 sera aussi celle de l'adoption de l'ordonnance de réforme du droit des contrats. Cette réforme n'étant pas prévue pour entrer en vigueur avant 2017, l'année 2016 sera donc pour le devoir de conseil une anticipation de l'avenir.

B. - Une anticipation de l'avenir

19 - Quel sera l'impact, s'il entre en droit positif dans sa formulation actuelle²⁴, de l'article 1129 du projet d'ordonnance ? Rappelons-en tout d'abord la lettre : « Celui des contractants qui connaît ou devrait connaître une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, ce dernier ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant ». L'alinéa 2 ajoute : « Le manquement à ce devoir d'information engage la responsabilité extra-contractuelle de celui qui en était tenu. Lorsque ce manquement provoque un vice du consentement, le contrat peut être annulé ».

22 *Cass. 1^{re} civ.*, 28 avr. 2011, n° 10-14.170, cité par M. Grimaldi, obs. sous *Cass. 1^{re} civ.*, 12 janv. 2011, n° 09-15.298 : *JurisData* n° 2011-000141 ; *RTD civ.* 2011, p. 573 : « Mais attendu qu'après avoir relevé que le notaire avait commis une faute en omettant d'informer les parties dans l'acte de donation consentie par Mme X...[la fille] à Mme Z...[sa mère] des dispositions de l'article 960 du code civil, la cour d'appel a souverainement estimé que cette dernière ne prouvait pas que cette faute lui eût causé un quelconque préjudice ». M. Grimaldi relève que c'est « ce qui permet aussi au professionnel qui les a assistées, qui a rédigé l'acte, qui l'a signé (notaire) ou contresigné (avocat) de préconstituer la preuve de la bonne exécution de son devoir de conseil ».

23 *Cass. 1^{re} civ.*, 13 mai 2014, n° 13-13.509 : *JurisData* n° 2014-009380 ; *Dalloz Actualités*, 26 mai 2014, obs. N. Kilgus ; *D.* 2014, p. 1715, obs. I. Darret-Courgeon et I. Guyon-Renard : « Mais attendu, d'abord, qu'ayant relevé que le notaire, tenu d'éclairer les parties sur la portée, les effets et les risques des actes auxquels il prête son concours, avait constaté la mauvaise connaissance de la langue française par son client, la cour d'appel a pu décider qu'en ne l'invitant pas à se faire assister par un interprète, l'intéressé avait commis une faute de nature à engager sa responsabilité professionnelle ».

24 Formulation issue du projet d'ordonnance rendu public le 25 février 2015.

20 - Admettons tout d'abord que ce texte s'applique au notaire, ce qui n'est pas tout à fait évident étant donné qu'il mentionne les « contractants », ce que n'est précisément pas un notaire rédacteur d'acte²⁵. Imaginons cependant, malgré cette réticence, que le projet d'article 1129 s'applique au notaire qui délivre une information aux deux parties à l'acte. En réalité, ce projet de texte modifie à peine les diligences habituelles que le notaire a su mettre en place. Il a l'avantage de dissiper les ambiguïtés nées de l'application de l'actuel article 1147 du Code civil en matière de devoir de conseil. En outre, il confère au devoir de conseil une base textuelle législative, et non plus seulement déontologique²⁶. Le texte étant assorti de sanction, la vigilance du notaire en sera peut-être accrue, s'il en était besoin²⁷. Le vrai changement à prévoir concerne cependant « le périmètre de l'information devant être communiquée »²⁸, qui s'étend à ce que les parties **doivent** connaître, et il faudra beaucoup de temps et de contentieux pour déterminer précisément quels sont les éléments devant être connus. D'ailleurs, l'appréciation doit-elle se faire objectivement, pour tout type de contrat identique, ou subjectivement, en fonction des mobiles des parties à l'acte²⁹ ? Quoi qu'il en soit, le notaire sera bien inspiré de sonder les intentions des parties pour se prémunir contre une sanction du défaut d'information qui peut aller jusqu'à la nullité de l'acte en cas de vice du consentement.

21 - En définitive, en droit positif ou en droit prospectif, les traits fondamentaux du devoir de conseil ne devraient pas changer en 2016. Tout au plus peut-on imaginer que la mise en œuvre de ce conseil délivré par le notaire sera modifiée.

2. De l'évolution de la mise en œuvre du devoir de conseil à l'épreuve de l'interprofessionnalité

22 - Si la loi du 6 août 2015 ne traite dans aucun de ses articles du devoir de conseil, elle opère une véritable révolution copernicienne, bouleversant les colonnes du temple, dans l'organisation sociétaire des professions réglementées. Rappelons qu'il sera désormais permis aux officiers publics et ministériels, ainsi qu'aux avocats, de recourir à toutes formes sociales pour l'exercice de leur activité, à l'exception de celles qui confèrent la qualité de commerçant (*L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 63*). Elle modifie également complètement les conditions d'exercice de l'interprofessionnalité, laquelle va changer de nature (*L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 65*).

25 On sait en effet que le notaire n'est pas lié contractuellement aux parties, mais qu'il intervient en tant que titulaire d'une mission légale, d'où sa responsabilité extracontractuelle et son interdiction de stipuler des clauses limitatives de responsabilité : V. en ce sens *L'authenticité, Droit histoire, philosophie, op. cit. note (3), n° 62, p. 94*.

26 V. *supra note (11)* la définition du notaire dans le règlement national.

27 V. en ce sens Ph. Chauviré et A.-M. Gruel, *Les dangers de la période de l'échange des consentements* : JCP N 2015, n° 47, 1207, n° 28.

28 J.-Fr. Sagaut : *Formation Defrénois du 12 octobre 2015, à paraître*.

29 V. en ce sens H. Lécuyer : *Formation Defrénois du 12 octobre 2015, à paraître*.

23 - Les dangers de l'instauration de ces nouvelles structures d'exercice libéral ont été clairement identifiés³⁰ : atteinte à l'indépendance des professionnels, multiplications des situations de conflits d'intérêts et problèmes en matière de déontologie, perte de contrôle de l'État, et plus largement affaiblissement du droit continental au profit de la *common law*.

24 - L'objectif principal d'une telle mesure est donc clairement de faire évoluer la structure du secteur du conseil, en proposant notamment un service global à la clientèle à vocation internationale, sorte de « guichet unique » du droit et du chiffre.

25 - Une telle tendance aura nécessairement des répercussions sur la mise en œuvre du devoir de conseil et ce notamment si les conditions de détention du capital et celles liées à la direction de l'entreprise sont disjointes. Dès lors, nous nous intéresserons à l'évolution du devoir de conseil au sein de ces nouvelles structures multi-professionnelles (A), ainsi qu'à l'évolution de sa rémunération (B).

A. - Devoir de conseil et relations capitalistiques entre associés

26 - Le risque est grand en pratique de voir demain le notaire, au sein de ces nouvelles structures d'exercice, reléguer à un rôle de certificateur n'intervenant qu'en aval du processus d'élaboration des actes juridiques, en limitant notamment sa mission à une simple authentification d'un document rédigé et préparé en amont par un avocat, un expert-comptable ou un auditeur conseil, exerçant au sein de la même société.

27 - En raison de son statut d'officier public, des missions qui lui sont assignées par l'État, et des prérogatives inchangées du notaire en matière de devoir de conseil, celui-ci ne pourra tolérer d'être réduit à un simple subordonné, de fait ou de droit, et devra conserver sa mission de conseil et d'expertise en amont de la préparation des actes.

28 - Or, dans le cadre d'un rapport capitalistique entre associés d'une société d'exercice en commun, il est fort à parier que les détenteurs des participations majoritaires non soumis à la déontologie notariale, tenteront de limiter l'indépendance du conseil du notaire. En effet, ils ne verront dans l'intervention notariale qu'un passage obligé pour des actes soumis bien souvent à monopole, s'affranchissant ainsi de toute déontologie et prérogatives liées au statut d'officier public du notaire.

29 - Aussi, et malgré une participation minoritaire dans le capital social d'une société pluri-professionnelle, le notaire devra faire montre d'une résilience d'acier pour refuser d'instrumenter un acte contraire à la loi ou sa déontologie. À défaut, le devoir

30 C. Carely, *Libres propos sur la loi Macron. De fausses opportunités pour de vrais risques* : JCP N 2015, n° 17, 1139 ; *Loi Macron, faut-il libéraliser les sociétés d'exercice des professions réglementées ?* : JCP G 2015, 501.

de conseil du notaire se trouvera alors dilué, affaibli voire pris en otage par d'autres professionnels, lesquels auront préalablement pris le soin de sélectionner les clients les plus rémunérateurs.

B. - Devoir de conseil et rémunération

30 - Il nous faut également rappeler que le devoir de conseil et d'information du notaire à l'égard de ses clients, intervient à titre principal, dans le cadre de la rédaction et de la réception d'actes authentiques. Le devoir de conseil est alors consubstantiel à la réception de tout acte authentique, au point que la rémunération de ce devoir est comprise dans les émoluments rémunérant tous les travaux relatifs à l'élaboration et à la rédaction de l'acte.

31 - Toutefois, il convient de souligner qu'à côté du conseil nécessaire lié à la rédaction d'un acte, il existe désormais une activité de « conseil autonome », fournie au client à sa propre demande, recouvrant notamment les hypothèses d'études, de recherches et de consultations destinées à l'assister dans ses projets, et prévu à l'article 4 du décret du 8 mars 1978 portant fixation du tarif des notaires.

32 - En offrant au notaire la possibilité de rémunérer leur conseil indépendamment de l'élaboration et la rédaction d'un acte authentique, l'idée est de permettre au notariat de devenir un acteur majeur dans le domaine du conseil. Le notaire pourra ainsi exercer cette fonction de manière autonome et concurremment avec d'autres professionnels du droit, dans des conditions strictement encadrées par le décret du 8 mars 1978.

33 - Il faut cependant souligner qu'il existe une pratique ancienne de la gratuité du conseil, à rattacher une nouvelle fois au statut d'officier public du notaire, lequel juriste de référence, présent sur l'ensemble du territoire, est le plus souvent le plus à même à délivrer des conseils ponctuels, indépendamment de toute élaboration ou rédaction d'acte authentique, dans des domaines divers et variés du droit. Ces conseils gratuits sont bien souvent délivrés à l'occasion de rendez-vous impromptus dans les offices notariaux, au vu d'une clientèle en quête de réponses à ses interrogations, auprès de professionnels du droit qu'ils peuvent identifier à raison de leur proximité géographique, de leur compétence et de leur probité. Dès lors, en bon « instituteur du droit »³¹, le notaire délivre quotidiennement des conseils gratuits à ses clients, concourant

ainsi à sa mission de service public au service du public³², en permettant notamment à tout un chacun de pouvoir accéder au droit.

34 - Mais aujourd'hui, et à l'heure de l'interprofessionnalité voulue par la loi du 6 août 2015 au service d'une politique globale de libéralisation de l'économie, on peut s'interroger sur l'évolution de la gratuité du devoir de conseil, quant au fait de savoir notamment :

- comment ces conseils gratuits pourront continuer demain à être dispensés lorsque le notaire exercera son activité dans une structure multi-professionnelle, où le conseil délivré par les autres associés est systématiquement facturé ?
- quelle sera la marge de manœuvre des notaires, au sein de ces nouvelles structures, pour continuer à délivrer des conseils gratuits en conformité à la déontologie notariale et la mission de service public du conseil, favorisant l'accès au droit pour tous ?

35 - Il est fort à craindre que si demain, la modification du tarif des notaires aboutissait à une baisse substantielle des émoluments d'actes tarifés, et que par le biais des structures d'exercice commune il soit imposé aux notaires, au nom d'un lien de subordination capitalistique, de facturer l'ensemble de leurs prestations, les conseils gratuits des notaires pourraient rejoindre les greniers du droit.

36 - Le paradoxe de la loi du 6 août 2015 consiste donc à maintenir les missions intactes du notaire, et à travers elles celles du devoir de conseil, tout en offrant aux différents professionnels du droit et du chiffre la possibilité de recourir à des montages capitalistiques, au risque de voir se banaliser la singularité notariale. L'avenir passera certainement, dans un premier temps, par le regroupement des structures professionnelles notariales permettant le maintien de leur indépendance professionnelle, ainsi qu'une plus grande spécialisation de nos secteurs d'activité pour la délivrance d'un devoir de conseil toujours plus efficace. Puis comme la loi du 6 août 2015 l'autorise dorénavant, sans doute sera-t-il venu le temps où les notaires de l'Union européenne se regrouperont à leur tour, cette fois-ci au sein de structures européennes d'exercice commun, pour affirmer une réelle et forte identité notariale à l'échelle de l'Europe. ■

31 M. Grimaldi, *La sécurité juridique, un défi authentique - Rapport de synthèse du 111^e Congrès des Notaires de France : Defrénois 2015*, p. 694, spéc. n° 3.

32 P. Crocq, *Des missions de service public. Synthèse de la première table ronde : JCP N 2015*, n° 6, 1068.

NOTAIRE

1009

La circulation internationale des actes

Le régime international de l'acte authentique est un sujet essentiel pour les notaires, même s'il n'est pas directement affecté par la loi dite *Macron*. Ce sont surtout les règlements européens qui font de ce régime un phénomène en pleine expansion. Le sujet est assez technique et la présentation qui en est ici donnée se veut tout à la fois pédagogique et pratique.



Étude rédigée par :
Marie-Élodie Ancel,
 professeur à l'université Paris Est
 Créteil (UPEC)
 et **Delphine Vincent**,
 notaire à Paris

1 - Pour expliciter le thème de la circulation internationale des actes, le plus judicieux est sans doute de s'arrêter sur chacun des termes de l'intitulé, mais en commençant par la fin de celui-ci. C'est ainsi d'abord la notion d'« acte » qu'il faut préciser. Compte tenu du thème général du colloque, l'acte notarié constitue *a priori* notre référence¹. Il n'y a alors aucune difficulté conceptuelle à envisager les effets à l'étranger d'un acte établi par un notaire français². Toutefois, il faut aussi se préoccuper des actes étrangers qui sont invoqués en France et qui ne correspondraient pas en tout point à la définition française de l'acte notarié. Pour ne pas laisser cette hypothèse hors champ, il sera donc fait recours à la définition européenne des actes authentiques. Selon cette définition, qui se retrouve dans bon nombre de règlements européens³ ou de projets

de règlements⁴, l'acte authentique tire son authenticité du fait que c'est une autorité publique qui l'a établi ; quant à l'authenticité elle-même, elle doit porter sur la signature et le contenu de l'acte⁵. Cette définition ne surprend pas les juristes français mais il faut indiquer d'emblée que l'acte authentique ainsi défini n'existe pas dans tous les systèmes juridiques⁶. Ne serait-ce qu'en Europe, les pays de droit scandinave et de *common law* ne connaissent rien de tel.

2 - La dimension « internationale » à laquelle se réfère le sujet appelle aussi quelques précisions. Tout d'abord, quant aux « directions » que va prendre l'acte authentique dans l'ordre international, il a déjà été indiqué qu'un acte authentique établi en France peut être invoqué à l'étranger et qu'un acte authentique étranger pourra l'être en France. Ensuite, quant aux sources juridiques pertinentes, elles peuvent être nationales et constituées par le droit international privé français ou étranger. Mais elles peuvent être aussi, et sont de plus en plus souvent, européennes⁷.

bancaires, destinée à faciliter le recouvrement transfrontière de créances en matière civile et commerciale, art. 4.10.

1 Les actes de l'état civil ne seront donc pas abordés, mais il faut signaler la préparation d'un règlement européen visant à simplifier l'acceptation de certains documents publics dans l'Union européenne et susceptible de concerner certains actes notariés (procédure COM/2013/0228).

2 Sur la compétence internationale illimitée des notaires français, V. P. Callé, *Le notaire, les actes notariés et le droit international privé*, in *Mélanges P. Courbe* : Dalloz, 2012, p. 78. Ils doivent cependant refuser d'intervenir s'ils risquent de se heurter à un monopole attribué aux officiers publics du pays où l'acte doit produire ses effets (V. pour le phénomène inverse, *infra* n° 29 et s.).

3 PE et Cons. UE, règl. (CE) n° 805/2004, 21 avr. 2004, relatif au titre exécutoire européen, art. 4.3 a). - Cons. UE, règl. (CE) n° 4/2009, 18 déc. 2008, relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions et la coopération en matière d'obligations alimentaires, art. 2.1 3). - PE et Cons. UE, règl. (UE) n° 650/2012, 4 juill. 2012, relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions, et l'acceptation et l'exécution des actes authentiques en matière de successions et à la création d'un certificat successoral européen, art. 3.1 i). - PE et Cons. UE, règl. (UE) n° 1215/2012, 12 déc. 2012, concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, art. 2 c). - PE et Cons. UE, règl. (UE) n° 655/2014, 15 mai 2014, portant création d'une procédure d'ordonnance européenne de saisie conservatoire des comptes

4 V. les projets de règlement de droit international privé relatifs aux régimes matrimoniaux et aux effets patrimoniaux des partenariats enregistrés (procédures COM/2011/0126 et COM/2011/0127).

5 Définition inspirée du rapport *Jenard-Möller (relatif à la première Convention de Lugano* : JOCE 28 juill. 1990, p. 57, spéc. p. 80, cité in CJCE, 17 juin 1999, aff. C-260/97, *Unibank AS c/ Flemming G. Chrisensen*, pt 17, relatif à la Convention de Bruxelles du 27 sept. 1968). Le rapport *Jenard-Möller* ajoute que « l'acte doit être exécutoire par lui-même dans l'État dans lequel il a été établi », ce qui n'est nécessaire que lorsque l'exécution de l'acte est recherchée dans un autre État.

6 *Étude comparative sur les actes authentiques – Dispositions nationales de droit privé, circulation (reconnaissance mutuelle et exécution)*, initiative législative de l'Union européenne, Étude pour le Parlement européen n° IP/C/JUR/IC/2008-019, 2008, spéc. p. 102.

7 Dans ce cas, les textes européens traiteront des effets d'un acte dressé dans un État membre, l'État membre d'origine, et qui sont recherchés dans un autre État membre, l'État membre d'accueil. Mais l'espace judiciaire européen est à géométrie variable et, par exemple, le Royaume-Uni, l'Irlande et le Danemark ne participent pas au règlement Successions. PE et Cons. UE, règl. (UE) n° 650/2012, 4 juill. 2012, relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions, et l'acceptation et l'exécution des actes authentiques en matière de successions et à la création d'un certificat successoral européen : JCP N 2013, n° 42, 1242, § 8, obs. M. Devisme ; J.-P. Laborde, *Le champ d'application du règlement (UE) n° 650/2012 du Parle-*

3 - Enfin, la « circulation » de l'acte authentique doit être expliquée. Il s'agit d'une expression évocatrice mais plus politique que juridique⁸. En termes techniques, ce qui est en jeu, ce sont les conditions dans lesquelles un acte authentique établi dans un pays X, son État d'origine, peut produire des effets dans un pays Y, l'État d'accueil⁹. Or l'acte authentique est un acte complexe dont les effets sont d'ordres différents¹⁰. L'effet de l'authenticité peut se produire sur le terrain probatoire, en plaçant l'*instrumentum* assez haut dans la hiérarchie des preuves¹¹ ; l'effet de l'authenticité peut aussi se situer sur le terrain de la validité formelle, quand le *negotium* appartient à la catégorie des actes solennels ; l'effet de l'authenticité peut enfin s'exercer au stade de la réalisation de l'opération souhaitée, en facilitant son exécution forcée. Ces effets de nature variée expliquent que les canaux à suivre et les conditions à remplir se diversifient.

4 - Le régime de la « circulation internationale des actes authentiques » ouvre des opportunités aux notaires français¹² mais il comprend aussi des risques et des difficultés. À cet égard, les deux situations dans lesquelles un notaire français peut se trouver seront successivement étudiées¹³ : en premier lieu, le notaire français doit dresser un acte authentique susceptible d'être efficace à l'étranger (1) ; en second lieu, le notaire français doit accueillir un acte authentique qui a été établi à l'étranger (2).

1. Dresser un acte susceptible d'être efficace à l'étranger

5 - L'authenticité vient habiller une opération juridique, en la dotant de plusieurs pouvoirs particuliers sur le plan de la preuve (B) et de l'exécution forcée (C). Le notaire ressemble à un tailleur magicien car, par l'habit qu'il conçoit, il confère ses super-pouvoirs. Mais comme tout tailleur, il doit prendre en compte le corps qu'il habille : sous l'*instrumentum*, le *negotium* (A). C'est par lui qu'il faut commencer.

ment Européen et du Conseil du 4 juillet 2012 en matière de successions internationales : JCP N 2013, n° 15, 1080.

8 M. Goré, *L'acte authentique en droit international privé*, Travaux comité fr. DIP 1998-2000 : Pedone, 2001, p. 23 et s.

9 Pour simplifier le propos, l'origine authentique d'un document invoqué hors de son État d'origine sera ici tenue pour acquise, soit à l'issue d'une procédure de légalisation, soit grâce à la formalité plus légère de l'apostille, soit encore que l'on se trouve dans des cas (spécialement intra-européens) où ces contrôles ont été supprimés [V. par exemple, PE et Cons. UE, règl. (UE) n° 650/2012, préc. note (3), art. 74. - PE et Cons. UE, règl. (UE) n° 1215/2012, préc. note (3), art. 61. - V. Legrand, *Justice, notariat : quel est l'impact du règlement Bruxelles I ?* : JCP N 2015, n° 8-9, 1082].

10 Cependant, l'acte authentique n'a pas autorité de chose jugée, parce que, précisément, il n'est pas un jugement.

11 La date certaine conférée par l'acte authentique est traitée en droit international privé au titre de la force probante.

12 *Brevitatis causae* : c'est-à-dire exerçant en France.

13 Pour une étude de la circulation des actes notariés entre l'Allemagne et la France, V. E. Jacoby, *La circulation des actes notariés dans les relations franco-allemandes*, in O. Cachard et L. Nau (éd.), *Droit privé européen : l'unité dans la diversité - Convergences en droit de l'entreprise ?* : Sellier, Munich, 2012, p. 101.

A. - Sous l'angle de l'opération juridique

6 - En considérant l'opération juridique envisagée dans un contexte international, le notaire français doit se préoccuper de résoudre le conflit de lois qu'elle soulève. Cette préoccupation appelle deux observations.

En premier lieu, le notaire français doit respecter les règles de conflit de lois qui sont en vigueur en France et qui concernent l'opération juridique, dans sa substance et dans sa forme¹⁴. Par voie de conséquence, il doit faire application de la loi étrangère que la règle de conflit de lois française pourrait désigner. Par exemple, le notaire doit procéder à la liquidation d'un régime matrimonial conformément à la loi étrangère qui gouverne ce régime¹⁵.

Sur ce point, il est important de rappeler que la loi qui régit la manière d'instrumenter, autrement dit la *lex auctoris*, ne concerne pas l'opération juridique en cause et ne varie pas en fonction de celle-ci : par exemple, le notaire français doit toujours instrumenter en français et s'assurer que les parties ont signé l'acte. Cependant, bien souvent, la *lex auctoris* et la loi applicable à la forme de l'opération juridique coïncideront¹⁶. En effet, les règles actuelles en matière de forme offrent, le plus souvent, la possibilité de suivre la loi du lieu de conclusion du contrat ou de rédaction du testament¹⁷. Ainsi, instrumentant nécessairement selon la *lex auctoris* française, le notaire français sera, par ailleurs, autorisé à donner à l'opération juridique la forme prévue par le droit français.

7 - En second lieu, le contexte international dans lequel s'inscrit l'opération juridique suscite une difficulté particulière. En effet, il n'est pas exclu que la validité de l'opération puisse être contestée devant un juge étranger et que celui-ci, utilisant ses propres règles de conflit de lois, applique une autre loi que celle désignée par la règle de conflit française. Dans le pire des cas, le juge étranger, appliquant la loi que désigne son propre droit international privé, pourra invalider l'opération. Quand le notaire français perçoit ce risque juridique particulier, ce « risque de conflit de lois », il est souhaitable qu'il prenne contact avec un confrère étranger afin d'élaborer un acte qui soit, par son contenu, efficace en France comme à l'étranger. Si cela s'avère impossible¹⁸, le notaire français devrait renoncer à officier.

Pour atténuer cette difficulté, l'Union européenne développe des règles de conflit de lois uniformes, partagées entre ses États membres. À l'échelle européenne, le « risque de conflit de lois » s'amenuise donc. En contrepartie, le notaire français doit bien

14 Telle l'exigence d'un acte notarié pour une donation.

15 Pour un changement de régime matrimonial, régi par la loi de l'État de New York (hors Convention de La Haye), le notaire peut procéder par simple contrat, sans homologation judiciaire, comme prévu par la loi new yorkaise V. Cass. 1^{re} civ., 19 mars 2008, n° 06-19.103 : *JurisData* n° 2008-043230 ; JCP N 2008, n° 38, 1288, note J.-G. Mahinga ; JDI 2008, p. 517, note J.-M. Jacquet.

16 Sur le cas où la *lex auctoris* et la loi applicable divergent, V. *infra* n° 17 et s.

17 PE et Cons. UE, règl. (CE) n° 593/2008, 17 juin 2008, dit Rome I, art. 11. - PE et Cons. UE, règl. (UE) n° 650/2012, 4 juill. 2012, préc. note (3), art. 27.

18 Par exemple, parce que la forme notariée française n'apparaîtrait pas équivalente à la forme authentique requise à l'étranger.



©4ZEVAR - ISTOCK

maîtriser les textes européens sur la loi applicable aux contrats, aux successions¹⁹ et, un jour prochain, aux régimes matrimoniaux et patrimoniaux. Il relève de son obligation de conseil d'informer les parties sur les règles de conflit de lois que ces textes contiennent²⁰.

B. - Sous l'angle de la force probante

8 - Le notaire français doit se préoccuper de la force probante que son acte authentique aura à l'étranger²¹ : quelle place l'acte notarié français va-t-il venir occuper dans le système probatoire étranger ?

19 P. Wautelet, sous art. 59, in A. Bonomi, P. Wautelet et al., *Le droit européen des successions - Commentaire du Règlement n° 650/2012 du 4 juillet 2012* : Bruylant, 2013, n° 53, p. 680.

20 Le cas échéant, le notaire doit informer les parties des possibilités de choix de loi que ces textes leur offrent mais il ne peut que les inviter à se renseigner sur le contenu des lois étrangères éligibles ; il pourrait en revanche s'assurer de l'efficacité de l'acte soumis à une loi étrangère déterminée [sur tous ces points, P. Callé, *op. cit. note (2)*, p. 87].

21 L'inscription de faux est laissée de côté car cette action doit nécessairement être soumise aux juridictions françaises et être tranchée selon le droit français.

Le plus souvent, dans les pays de tradition notariale (Allemagne, Pologne, Roumanie, par exemple), l'acte authentique français utilisé à titre de preuve recevra bon accueil. En effet, dans ces pays, on vérifiera que l'acte correspond à une forme probatoire locale et, la plupart du temps, ce sera le cas. En effet, par sa formation et ses fonctions, le notaire français sera considéré comme l'équivalent d'un notaire local. En revanche, l'efficacité de l'acte sera plus incertaine en direction de pays qui n'utilisent pas l'acte authentique au sein de leur droit de la preuve.

9 - Le règlement Successions innove quelque peu en la matière. Selon son article 59²², l'acte authentique transporte avec lui-même, dans les États membres, la force probante qu'il a dans son État d'origine²³. Cette exportation de la force probante d'origine

22 V. aussi considérant 61.

23 P. Wautelet, *op. cit. note (19)*, n° 14, p. 666. Déjà en ce sens, pour un acte authentique allemand présenté en France : *Cass. 1^{re} civ.*, 28 juin 2005, n° 00-15.734 : *JurisData* n° 2005-029165 ; *Rev. crit. DIP* 2005, p. 645, note B. Ancel et H. Muir Watt ; *D.* 2005, p. 2853, note N. Bouche.

n'ira pas toujours sans mal et le règlement, à cet égard, formule une réserve²⁴ : l'acte authentique qui peinerait à s'insérer, avec sa force probante d'origine dans le système étranger (en particulier dans les pays scandinaves, qui ne connaissent pas le concept d'acte authentique), y produira « *les effets les plus comparables* ». Par là, il faut comprendre que l'État d'accueil devra lui trouver une place, et une place privilégiée suppose-t-on, en identifiant au sein de son propre système « *ce qui peut constituer un équivalent approprié à la force probante* » de l'acte authentique²⁵.

Une telle insertion n'a rien d'évident. Les rédacteurs du règlement en sont bien conscients puisqu'ils ont prévu que, dans le formulaire qui peut être joint à l'acte authentique, le notaire puisse expliquer les effets probatoires de son acte. Peut-être serait-il judicieux à cet égard que le notariat français mette au point une explication commune ou standardisée. En tout cas, la mise en application du règlement Successions²⁶ montrera si l'exportation de la force probante des actes notariés français peut fonctionner dans les pays scandinaves.

C. - Sous l'angle de la force exécutoire

10 - Comment le notaire français peut-il faire en sorte que la force exécutoire de son acte (qui peut concerner un prêt, une prestation compensatoire, une soule...) puisse se déployer à l'étranger²⁷ ? Projetée dans la dimension internationale, la force exécutoire de l'acte authentique français nécessite d'être admise par l'État d'accueil. Le notaire français doit alors être conscient des modalités d'accueil très variées que son acte pourra rencontrer à l'étranger²⁸. Le cas échéant, il doit informer les parties, par une mention dans l'acte, de la portée intra-européenne de celui-ci²⁹. À l'inverse, il doit refuser d'officier si l'acte ne peut produire l'effet recherché à l'étranger³⁰.

11 - Si l'effet est recherché hors de l'espace et du droit européens, tout dépendra du droit international privé de l'État d'accueil ou, éventuellement, d'une convention bilatérale entre la France et cet État. Souvent une procédure d'*exequatur* sera nécessaire.

12 - Au sein même de l'espace judiciaire européen, les voies que peut suivre un acte authentique français sont nombreuses, ce qui

tient à deux facteurs essentiellement. D'une part, le rapprochement des systèmes nationaux n'a pas la même intensité selon la nature des rapports juridiques en cause : la confiance est mutuelle, mais susceptible de gradations. D'autre part, l'espace judiciaire européen se construit petit à petit, par ouverture de nouveaux chantiers puis reprise de chantiers dont l'achèvement n'était que provisoire. Les avancées se font donc au coup par coup.

À l'heure actuelle, la technique juridique de base consiste à demander au notaire d'établir des formulaires standards, qui accompagneront son acte et permettront à celui-ci de circuler dans les autres États membres. Ces formulaires sont des pièces qui vont venir s'insérer dans des mécanismes plus ou moins complexes, souvent plus efficaces (ou redoutables) que ceux qui permettent la diffusion de la force exécutoire des jugements.

13 - En allant du dispositif le plus lourd au dispositif le plus fluide, il faut partir de celui mis en place dans les règlements relatifs au divorce, aux obligations alimentaires et aux successions³¹. Dans ces règlements, muni du certificat accompagnant l'acte authentique français, le créancier peut tenter dans l'État membre d'accueil une procédure unilatérale, par laquelle la force exécutoire sera déclarée exister dans cet État membre. Un recours sera possible localement, mais sur le seul fondement de la contrariété manifeste à l'ordre public international de l'État membre d'accueil.

Dans le cadre du règlement Bruxelles I bis, qu'un prêteur, par exemple, pourra invoquer, la procédure unilatérale dans l'État membre d'accueil disparaît : le prêteur se contentera de présenter l'acte authentique muni de son certificat à une autorité locale chargée de l'exécution³². Il reste que le débiteur pourra contester, localement, la conformité de l'exécution à l'ordre public international de cet État membre.

Enfin, dans le cadre du règlement sur le titre exécutoire européen (TEE), « *un acte authentique certifié en tant que titre exécutoire européen dans l'État membre d'origine est exécuté dans les autres États membres sans qu'une déclaration constatant la force exécutoire soit nécessaire et sans qu'il soit possible de s'opposer à son exécution* »³³. De cette façon, un acte notarié français constitutif d'une dette foncière sur un immeuble en Allemagne peut être muni d'un certificat de titre exécutoire européen. Il pourra alors servir d'emblée comme titre exécutoire en Allemagne³⁴, sans aucun recours possible dans ce pays.

24 Le règlement envisage aussi le cas où la solution découlant du système probatoire de l'État membre d'origine serait manifestement contraire à l'ordre public de l'État membre d'accueil. Il en irait ainsi lorsque le droit de l'État membre d'origine ne permet pas d'apporter la preuve contraire à certains faits rapportés dans l'acte authentique alors qu'une telle preuve serait possible selon le droit de l'État d'accueil [P. Wautelet, *op. cit. note (19), n° 30, p. 672, citant A. Dutta*].

25 P. Wautelet, *op. cit. note (19), n° 23, p. 669*.

26 La même approche est retenue dans les projets précités dans le domaine des régimes matrimoniaux et assimilés.

27 Pour un éclairage de droit comparé, V. E. Jacoby, *L'acte d'affectation hypothécaire et l'espace judiciaire européen : questions pratiques liées à sa reconnaissance et à son exécution : Dr. et patrimoine 2007, n° 160, p. 68, spéc. p. 71*.

28 P. Wautelet, *op. cit. note (19), n° 32, p. 692*.

29 E. Jacoby, *préc. note (27), p. 71*.

30 P. Callé, *préc. note (2), p. 81*.

31 *Cons. UE, règl. (UE) n° 2201/2003, 27 nov. 2003, relatif à la compétence, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière matrimoniale et en matière de responsabilité parentale abrogeant le règlement (CE) n° 1347/2000, art. 46. - Cons. UE, règl. (CE) n° 4/2009, 18 déc. 2008, relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions et la coopération en matière d'obligations alimentaires, art. 48. - PE et Cons. UE, règl. (UE) n° 650/2012, préc. note (3), art. 48. - V. aussi les projets en matière de régimes matrimoniaux et assimilés.*

32 *Règl. (UE) n° 1215/2012, préc. note (3), art. 58*.

33 *Règl. (CE) n° 805/2004, art. 25.2 : « l'état et la capacité des personnes physiques, les régimes matrimoniaux, les testaments et les successions » sont exclus du règlement (CE) n° 805/2004 (art. 2.2).*

34 Ainsi que pour l'inscription sur les registres fonciers allemands [en Allemagne, il n'y a pas d'équivalent à la barrière de l'article 2417 du Code civil : E. Jacoby, *préc. note (27), p. 72*].

14 - Au total, l'acte authentique français apparaît comme un instrument relativement puissant à l'étranger. Cela est particulièrement net dans les rapports avec les pays de tradition notariale et cela s'accroît encore dans le champ d'application des règlements européens.

REMARQUE

→ **Le notaire français doit prendre la mesure de la puissance de l'acte authentique, car celle-ci se déploie de plus en plus facilement à travers les frontières.**

2. Accueillir en France un acte authentique étranger

15 - Les règles jusqu'ici présentées répondent aux questions liées à la circulation des actes authentiques établis en France puis « exportés » à l'étranger. Elles s'appliquent également à la circulation des actes authentiques établis à l'étranger puis « importés » en France.

Toutefois, en ce qui concerne cette « importation », deux questions spécifiques se posent. Tout d'abord, lorsque la loi française est compétente et impose un acte authentique à peine de nullité, quelle attitude doit avoir le notaire lorsque l'acte a été reçu à l'étranger (A) ? La question est devenue plus aiguë depuis la suppression, le 1^{er} janvier 2005, des compétences notariales des agents diplomatiques et consulaires français en Europe³⁵. Ensuite, lorsque l'acte authentique doit faire l'objet d'une publication sur un registre tenu en France, quelle attitude doit avoir le notaire face à un acte importé (B) ?

A. - Acte solennel et acte authentique étranger

1^o Articulation de la loi applicable à la forme et de la *lex auctoris*

16 - Comme nous l'avons vu³⁶, il convient de bien distinguer, parmi les lois applicables à l'acte authentique, deux d'entre elles relatives à sa forme : la loi régissant la forme de l'opération juridique et la loi gouvernant la manière d'instrumenter (*lex auctoris*). En pratique, ces deux lois sont souvent identiques. Le notaire reçoit l'acte en appliquant la loi locale, que ce soit au titre de l'exigence d'un acte solennel ou des conditions requises pour que son acte soit authentique. Ainsi, si la loi étrangère, qui exige un acte notarié à peine de nullité, est celle de l'État du notaire étranger qui a instrumenté, le notaire français n'a pas à poser d'autres conditions ou à procéder à d'autres contrôles.

17 - Les difficultés surgissent lorsque les deux lois diffèrent. Concrètement, la question se présente pour les procurations. La loi française, qui pose l'exigence d'un acte solennel pour les donations et les procurations consenties en vue de les recevoir, le fait en considération d'une autorité publique déterminée, qui dépend de son ordre juridique : le notaire français. Que se passe-t-il lorsque la loi française, applicable à la forme de la donation, exige un acte authentique, mais que l'acte produit émane d'un juriste étranger ?

18 - Selon la doctrine, « si la loi applicable exige l'intervention d'un notaire, l'acte étranger ne produira effet que s'il peut être considéré comme équivalent à un acte notarié. À défaut, il sera dépourvu d'effets³⁷. Il faut rechercher si la substitution de l'acte accompli par l'organe étranger à la condition requise par la loi applicable est possible, au regard des exigences de la règle qui exige l'accomplissement d'une formalité³⁸ ». Le notaire français doit alors rechercher si la procuration étrangère est « équivalente » à une procuration authentique française.

2^o Appréciation de l'équivalence des actes étrangers

19 - La notion d'équivalence est un concept flou, davantage défini par ses illustrations que par son essence. « Il s'agit [...] de rechercher "la substance commune suffisante" qui permet l'articulation des systèmes ; de porter, au cas par cas, "un jugement de valeur afin de déterminer si l'institution étrangère peut être ajustée à la règle française sans provoquer d'altération grave". À cet égard, [...] le noyau de l'acte authentique, réception et fonction de l'autorité, est déterminant³⁹. »

Ce travail de coordination trouve sa limite dans la dénaturaison de la règle interprétée. Dès lors que les fonctions de l'autorité étrangère sont radicalement distinctes ou incompatibles avec les fonctions de l'autorité française, il ne peut y avoir d'équivalence.

20 - La démarche est délicate pour le praticien. Il doit se livrer, au cas par cas, à la recherche de l'équivalence, afin d'assurer la sécurité juridique de l'acte passé par son client.

Il convient tout d'abord de vérifier que l'autorité étrangère a reçu l'acte dans le cadre des fonctions ou de la délégation qui lui sont attribuées par la *lex auctoris*. Il convient ensuite d'examiner si l'acte reçu apporte des garanties comparables et suffisantes, par rapport aux exigences prévues par la loi française applicable à la forme. Il ne s'agit pas ici d'interroger la loi étrangère sur les effets qu'elle accorde à l'acte valablement formé ; mais de l'examiner sur la formation de l'acte, puis de confronter ses conditions de formation à celles de la loi française et, si elles sont équivalentes, d'accorder les effets prévus par la loi française⁴⁰.

37 P. Callé, *JCl. Notarial Formulaire*, V^o Acte notarié, fasc. 310, spéc. n^o 34.

38 H. Muir Watt, *La rencontre dans l'espace de figures hybrides (variations autour du conflit international de décisions)* : RGDP 1999, p. 291.

39 M. Goré, *op. cit.* note (8). - Y. Lequette, *Ensembles législatifs et droit international privé des successions. Travaux comité fr. DIP 1983-1984* : Pedone, 1985, p. 163 et s.

40 S. Godechot-Patris, *Retour sur la notion d'équivalence au service de la coordination des systèmes* : *Rev. crit. DIP* 2010, p. 271, spéc. p. 292 et 293.

35 A. 6 déc. 2004 : JO 18 déc. 2004 ; JCP N 2005, n^o 1-2, act. 101. - V égal. D. Boulanger, *La suppression des activités notariales des consuls en Europe. Quelles alternatives pour le notaire français ?* : JCP N 2005, n^o 44-45, 1442.

36 V. *supra* n^o 6.

Dès lors que l'équivalence est établie, l'institution étrangère doit se substituer à celle française. L'acte étranger doit être considéré comme répondant à l'exigence de solennité.

21 - Un arrêt de la Cour de cassation, du 23 mai 2006⁴¹, illustre la recherche de l'équivalence. Dans le cadre d'une liquidation de régime matrimonial, la Cour y donna effet à l'acte étranger déclaré équivalent à l'acte notarié requis par la loi française compétente. Passé avec l'aide d'un *lawyer*, qui s'était assuré de la clarté du consentement, et d'un *notary public*, qui avait certifié la sincérité des signatures, l'acte permettait d'atteindre le but assigné par l'authenticité. L'appréciation se fait au cas par cas et il convient, à notre sens, de ne pas procéder par généralisation.

22 - À l'égard des actes issus des pays de *common law*, s'ils ne satisfont pas, par principe, au contrôle de l'équivalence, au vu de la jurisprudence précitée de la Cour de cassation et d'une certaine doctrine, il semble que la combinaison des compétences de divers professionnels du droit pourrait y satisfaire dans certains cas. La plus grande prudence restera de mise en la matière. À l'égard des actes authentiques établis dans un État membre de l'Union Internationale du Notariat Latin, la doctrine est généralement favorable à l'admission de l'équivalence⁴².

23 - L'Union européenne s'est dotée d'une définition de l'acte authentique et progresse, on l'a vu, en matière de circulation de la force probante et de la force exécutoire de l'acte. Toutefois, dans le cadre de la circulation des procurations, c'est-à-dire de l'effet de l'acte authentique sur le terrain de la validité formelle, la recherche de l'équivalence conserve, à ce jour, son champ d'application entre les États membres⁴³. De façon prospective, il nous semble qu'entre États membres de l'Union européenne connaissant le notariat, la construction de l'« *espace de liberté, de sécurité et de justice* »⁴⁴ devrait s'accompagner à terme d'une systématisation de l'équivalence sur le terrain de validité formelle des actes.

B. - Publicité au registre foncier et acte authentique étranger

1° Les articles 710-1 du Code civil et 4 alinéa 3 du décret du 4 janvier 1955

24 - À l'égard de la publicité foncière, deux textes de droit matériel français s'opposent actuellement. Selon l'article 710-1 du Code civil, « *Tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de*

publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, (...) ». L'article 4 alinéa 3 du décret du 4 janvier 1955 dispose que « *Les actes reçus par les officiers publics ou ministériels étrangers (...) ne peuvent être publiés (...) que s'ils ont été légalisés (...) et déposés au rang des minutes d'un notaire français ou s'ils ont été rendus exécutoires en France.* » Le premier article semble réserver la publicité aux actes français ; le second semble ouvrir cette publicité à certains actes étrangers. Quelle est la portée de ces dispositions à l'égard de la publicité d'un acte authentique reçu par un notaire étranger ?

25 - Selon une première opinion, retenue par l'Association Mutuelle des Conservateurs, la distinction du décret de 1955 conserve sa pertinence. Si l'acte a été rendu exécutoire en France, il pourra être publié au fichier immobilier. Si l'acte n'a pas été rendu exécutoire, il devrait faire l'objet d'une réitération devant un notaire exerçant en France. Toutefois, dans cette hypothèse, l'Association recommande aux services de la publicité foncière de « saisir pour avis la commission juridique »⁴⁵ de l'Association.

26 - Mais, selon une seconde opinion, qui semble majoritaire en doctrine, l'article 710-1 du Code civil, qui a valeur législative, a implicitement abrogé l'article 4 alinéa 3 du décret de 1955⁴⁶. Lorsqu'un acte authentique, reçu à l'étranger, porte sur un bien immobilier situé en France, il doit faire l'objet d'un acte de réitération devant un notaire exerçant en France. Se présente alors le débat sur la nature de la réitération. Elle suppose, pour le notaire, de refaire comparaître les parties et d'effectuer le contrôle de la légalité de l'acte, bien qu'il existe déjà un contrat étranger efficace⁴⁷.

2° Les règlements européens

27 - Au-delà de la combinaison des articles 710-1 du Code civil et 4 alinéa 3 du décret du 4 janvier 1955, se pose la question de leur articulation avec certains règlements européens liant la France. Le règlement Successions exclut de son champ d'application « *toute inscription dans un registre de droits immobiliers ou mobiliers, y compris les exigences légales applicables à une telle inscription...* »⁴⁸. Dans ce contexte, l'article 710-1 du Code civil conserve son champ d'application.

41 Cass. 1^{re} civ., 23 mai 2006, n° 05-18.385 : *JurisData* n° 2006-033597 ; *Rev. crit. DIP* 2006, p. 841, note M. Revillard ; *JDI* 2007, p. 12, note C. Chalas.

42 Pour une approche pratique, V. *Association des Notaires des Métropoles Européennes (ANME), Guide 2012 des procurations en Europe* : LexisNexis 2012.

43 G. Légier et G. Lardieux, *JCl. Droit international*, V° Actes juridiques, fasc. 551-10, spéc. n° 76. - P. Callé, *L'acceptation et l'exécution des actes authentiques* : *JCP N* 2013, n° 15, 1085.

44 Conseil européen de Tampere des 15 et 16 octobre 1999.

45 *Nouvelles dispositions de l'article 710-1 du Code civil issu de la loi n° 2011-331 du 28 mars 2011. Conséquences et modalités d'application au sein des conservations des hypothèques* : *Bull. AMC*, 2010/2011, art. 1956, spéc. n° 24.

46 *Réforme de la publicité foncière (C. civ., art. 710-1) : nouvelles règles et nouvelles pratiques pour le notaire* : *Bull. Cridon Paris*, 1^{er}-5 août 2011, n° 15. - M. Revillard, *Rép. droit international Dalloz*, V° Notaire, n° 86. - S. Berre, *Formalités et publicité foncière* : *JCP N* 2013, n° 26, 1177.

47 E. Cevaër et C. Daveze, 111^e Congrès des notaires de France. Strasbourg, 10-13 mai 2015. *La sécurité juridique, un défi authentique ? : rapport*, n° 4104 et 4105.

48 PE et Cons. UE, règl. (UE) n° 650/2012, 4 juill. 2012, préc. note (3), art. 1.2.1) et considérant 18. - C. Nourissat et M. Revillard, *Le notaire français et le règlement « successions »* : *Defrénois* 2015, p. 985, spéc. n° 9.

Mais le règlement Bruxelles I bis⁴⁹ et le règlement TEE⁵⁰, applicables en matière civile et commerciale, ne présentent pas d'exclusion expresse similaire.

28 - Une certaine doctrine soutient alors que l'article 710-1 du Code civil⁵¹ serait contraire à ces règlements et devrait être écarté quand ils sont applicables. Quelle est/serait la conséquence ? Nous l'avons vu ci-dessus, les textes européens en question suppriment toute procédure d'*exequatur*. Or, l'article 4 alinéa 3 du décret de 1955 ouvre la publicité aux actes reçus par un notaire exerçant à l'étranger « *rendus exécutoires* ». L'accès au fichier pourrait donc être accordé à tout acte dressé dans l'Union européenne dont le caractère exécutoire est attesté par la seule autorité étrangère⁵².

29 - Nous ne partageons pas ce raisonnement. Il convient à notre sens de distinguer deux sujets.

Tout d'abord, celui de la circulation du caractère exécutoire des actes authentiques en matière civile et commerciale entre les États membres, qui fait l'objet des règlements Bruxelles I bis et TEE. Sur cette question, les États membres ont franchi le pas de la libre circulation : dès lors que l'acte étranger répond à la définition européenne de l'acte authentique, la confiance mutuelle conduit à supprimer tout contrôle d'équivalence.

Le sujet de la publicité foncière est distinct. Il ne s'agit plus de savoir si le caractère exécutoire de l'acte étranger circule ou non, mais de savoir quelles sont les conséquences de cette circulation notamment en matière d'accès aux registres. Sur cette question, les États membres n'ont pas, à notre sens, franchi le pas de l'accès des actes authentiques étrangers à ces derniers. Chaque État reste maître des conditions de publication sur ses registres, afin d'en assurer la sécurité.

30 - Ainsi, il nous semble qu'en l'état actuel des textes, l'article 710-1 du Code civil a abrogé tacitement l'article 4 alinéa 3 du décret du 4 janvier 1955. Il pose comme condition d'accès à la publicité foncière l'exigence d'un acte notarié au sens du droit français. « *La sécurité du modèle de publicité foncière repose, notamment, sur*

la délégation de service public que l'État a consentie aux notaires. Ces derniers, tenus de publier les actes qu'ils reçoivent ou de refuser d'instrumenter s'ils estiment que l'acte sera inefficace ou inutile, ont une véritable mission de contrôle de légalité de l'acte. »⁵³

31 - De façon prospective, l'ouverture pourrait en être envisagée, mais elle ne pourrait l'être qu'à la condition que les actes authentiques étrangers, répondant positivement à un contrôle d'équivalence, permettent d'atteindre cet objectif de sécurité du registre foncier ; et réciproquement, que les actes authentiques français permettent d'atteindre le seuil de contrôle posé par les registres des autres États membres. Les conditions techniques ne sont, à ce jour, pas réunies.

Conclusion

32 - Le notaire en 2016 doit savoir accompagner et encourager la circulation internationale des actes authentiques, que ce soit pour « l'exportation » de ses actes ou « l'importation » de ceux reçus selon des formes étrangères.

Au-delà, l'acte notarié a toute sa place dans l'« espace de liberté, de sécurité et de justice » vers lequel l'Union européenne souhaite tendre. Il permet en effet de satisfaire le double objectif d'assurer un niveau d'exigence, au service de la sécurité juridique, et de faire circuler, dans l'espace européen, les situations juridiques privées.

Les évolutions futures pourraient porter sur la question de l'équivalence des actes notariés entre États membres, sous l'angle des actes solennels ou de la publicité. Elles pourraient également tendre vers la création d'un sceau notarial européen. La question de la circulation internationale des actes serait dépassée par la création d'un véritable acte authentique européen délivré par des notaires instrumentant au nom de l'Union européenne.

Si ces évolutions appellent des réponses techniques rigoureuses, elles relèvent également bien entendu de choix politiques. ■

49 PE et Cons. UE, règl. (UE) n° 1215/2012, 12 déc. 2012, en ce qui concerne les règles à appliquer relatives à la juridiction unifiée du brevet et à la Cour de justice Benelux.

50 PE et Cons. UE, règl. (CE) n° 805/2004, 21 avr. 2004, préc. note (3).

51 Mais également l'article 2417 du Code civil : E. Jacoby, préc. note (27), p. 68.

52 J. Lafond, *Guide de la publicité foncière 2013*, fasc. 19, *Acte passé à l'étranger*, spéc. n° 21 : LexisNexis 2013.

53 E. Cevaër et C. Daveze, *op. cit.* note (47), n° 4099.

NOTAIRE

1010

Coût de l'acte : situation entre le vote de la loi *Macron* et la parution du décret à venir

Il est intéressant de préciser le contexte dans lequel s'insère la réforme du tarif des notaires, avant d'analyser les principales dispositions de la loi *Macron* à ce propos, lesquelles induisent les repères déterminants qui devront inspirer les décrets d'application en préparation.

Étude rédigée par :

Dominique Houdard,
notaire à Barentin (76)

1 - Emmanuel Macron introduisait ainsi le projet de sa loi éponyme : « L'économie française doit être modernisée et les freins à l'activité levés. La loi pour l'activité et la croissance vise à (...) simplifier les règles qui entravent l'activité économique (...) à libérer les activités contraintes ». Cette intention affichée de libéraliser notamment le notariat transparaît déjà du rapport de l'Inspection générale des finances de 2013 : *la liberté d'installation* est, dans certaines hypothèses, « économiquement plus efficace ».

Les notaires exercent une « profession réglementée ». Si les missions de service public ou d'intérêt général du notariat demeurent, il observe avec défiance la réforme annoncée de son tarif promis à une libéralisation certaine. L'arrivée de la concurrence dans le tarif des notaires ne fut pas qu'une surprise, c'est encore, pour la profession entière, un véritable bouleversement. Mais la concurrence dont il est question n'est en rien (contrairement à ce que les juristes que nous sommes ont longtemps pensé) un état spontané.

2 - Rappelons la situation actuelle de notre tarif. En matière de prestation juridique, le principe est celui de l'honoraire libre. Toutefois, la rémunération des professionnels peut être réglementée lorsque cette réglementation sert un objectif d'intérêt général. Il en va ainsi lorsqu'il s'agit d'assurer une égalité d'accès à la prestation offerte, grâce à un prix unique, d'éviter toute négociation du prix de la rédaction d'un acte authentique, ou de garantir une rémunération suffisante au professionnel en compensation des contraintes qui pèsent sur lui.

La réglementation prend la forme d'un barème tarifaire, qui fixe, prestation par prestation, la rémunération versée au professionnel, nommée « émoluments ».

3 - La loi n° 2015-990 du 6 août 2015, dite loi *Macron*, vise notamment à réformer le tarif des notaires en mettant en place un dispositif de régulation de ce tarif et en rendant l'Autorité de la concurrence compétente pour se prononcer sur celui-ci.

4 - Il convient d'abord de préciser le contexte dans lequel s'insère cette réforme du tarif des notaires (1), avant d'analyser les principales dispositions de la loi *Macron* à ce propos (2), lesquelles induisent les repères déterminants qui devront inspirer les décrets d'applications en attente (3).

1. Le contexte

A. - Un constat sévère sur le niveau actuel du tarif

5 - La loi *Macron* est directement inspirée par les conclusions de trois rapports successifs, et principalement par celui, non publié, de l'Inspection générale des finances de 2013 sur le sujet. Ces rapports font le constat d'un décalage patent entre les gains résultant, pour les notaires, de l'application des barèmes tarifaires auxquels ils sont soumis et les coûts auxquels ils font face. Il en résulterait une croissance de leur chiffre d'affaires bien supérieure à l'inflation et un taux de rentabilité beaucoup plus élevé que le taux moyen observé pour l'ensemble des entreprises.

6 - D'après les auteurs de ce rapport, deux phénomènes expliqueraient cette situation dans le notariat.

En premier lieu, la forte hausse des prix de l'immobilier a mécaniquement entraîné une hausse de la rémunération proportionnelle des notaires pour les actes de mutation immobilière sans, selon le rapport, que cela soit justifié par une complexification des opérations auxquelles ils devaient procéder.

En second lieu, les revalorisations successives des barèmes tarifaires n'auraient pas tenu compte des gains de productivité permis par les nouvelles technologies, la réduction de certains formalismes ou les investissements des professionnels.

7 - À ce premier constat s'ajouterait un second : l'empilement des régimes tarifaires et l'absence de critères clairs pour leur fixation rendraient le dispositif particulièrement complexe et illisible. Le ministre de l'Économie, Emmanuel Macron, a estimé que les officiers publics ou ministériels bénéficiaient objectivement d'un effet de rente, auquel il convenait de mettre fin en réformant les conditions dans lesquelles leur tarif est établi et en garantissant une plus grande transparence sur les critères retenus à cette fin.

B. - Un constat qui doit toutefois être nuancé

8 - Tout d'abord, l'évolution dénoncée est inséparable d'un choix, celui de concilier deux exigences contraïnes :

- assurer aux justiciables, pour les actes les plus fréquents, le plus faible coût possible ;
- et garantir, en même temps, un maillage territorial suffisant par la profession, ce qui impose de garantir aux notaires une rentabilité suffisante, même lorsque les prestations qu'ils délivrent consistent essentiellement en ces actes faiblement rémunérés.

En effet, la solution pratiquée pour y parvenir résulte de la péréquation établie par le tarif distributif actuel : certains des actes pratiqués, les plus nombreux, étant volontairement maintenus en deçà du coût de revient et d'autres bien au-delà, afin que les quelques actes rémunérés plus cher compensent le manque à gagner de l'ensemble de ceux accomplis à perte. Concrètement, la rentabilité des offices notariaux serait assise sur les ventes immobilières, dont le tarif est proportionnel, qui rétribuent, indirectement, les autres actes proposés sur une base forfaitaire par le notaire, ou les conseils (injustement affublés du qualificatif « gratuits ») qu'ils dispensent.

9 - Second tempérament, les notaires ont vu leurs conditions d'exercice évoluer et des tâches nouvelles leur être confiées. Ils ont financé seuls le déploiement de *Téléactes* dans leurs offices, l'adaptation et le développement de leurs logiciels par les SSII, l'investissement dans les nouvelles technologies (*permettant l'avènement et l'essor de l'acte authentique électronique, la création du registre informatisé d'enregistrement des pactes civil de solidarité, etc.*) sans aucune modification du tarif des notaires (si ce n'est la création d'émoluments de formalités insignifiantes) alors qu'ils ont assumé seuls la charge des investissements nécessaires pour remplir ces missions supplémentaires.

REMARQUE

→ Il serait donc faux de les taxer d'immobilisme.

10 - Enfin, et surtout, la responsabilité de la fixation des tarifs échoit au Gouvernement : en la matière, l'essentiel du droit est de niveau réglementaire, la loi fixant seulement le principe d'un tarif,

mais non les critères. Il n'est donc pas juste d'imputer au notaire la responsabilité de la situation actuelle.

11 - Quoi qu'il en soit, l'article 49-3 a eu raison du débat parlementaire et donc de la concertation qui avait débuté sur ce sujet. La loi *Macron* a été votée ! Les notaires n'aiment pas cette loi, mais elle est promulguée. Ils l'appliqueront.

2. Les dispositions adoptées

12 - La loi *Macron* ne remet pas en cause le caractère réglementé des tarifs pratiqués par les notaires. En revanche, inspirée par une approche à notre sens *exclusivement économique*, elle vise à instiller plus de concurrence ou de transparence dans la fixation de ceux-ci. Symboliquement, elle détache les dispositions législatives relatives aux barèmes tarifaires de la loi du 29 mars 1944 (relative aux émoluments alloués aux officiers publics et ministériels) pour les intégrer, modifiées, dans un nouveau titre IV *bis* (*C. com., art. L. 444-1 à L. 444-4*) du livre IV du Code de commerce consacré à la liberté des prix et de la concurrence.

13 - Mais surtout, elle enrichit le régime législatif actuel en intervenant sur quatre éléments : le périmètre des autorités compétentes pour fixer les tarifs, les critères retenus pour établir le niveau de prix de chaque prestation, la prise en compte d'une péréquation nécessaire dans la rémunération des professionnels, les possibilités de négociation des tarifs.

A. - Une compétence de fixation des tarifs étendue à l'Autorité de la concurrence et au ministre de l'Économie

14 - Le nouvel article L. 444-3 du Code de commerce adjoint au ministre de la Justice, aujourd'hui seul compétent pour arrêter le tarif de chaque prestation, celui de l'Économie. La portée symbolique d'une telle disposition est forte.

Surtout, compétence est donnée à l'Autorité de la concurrence, aux articles L. 462-1 et L. 462-4 du même code, pour se prononcer par avis public, à la demande du Gouvernement ou de sa propre initiative, sur les prix et tarifs réglementés. Cette compétence ne se limite pas aux tarifs des professions juridiques, mais s'étend à tout type de prix régulés.

Même si elle ne transparait pas clairement du dispositif proposé, qui ne prévoit pas une telle automaticité, la volonté du Gouvernement semble être de construire la réévaluation des tarifs à partir de l'avis préalable de l'Autorité de la concurrence, que celui-ci intervienne avant chaque révision quinquennale des tarifs ou dans l'intervalle, si une difficulté lui est signalée.

REMARQUE

→ Cette autorité est ainsi appelée à jouer un rôle clé dans la démarche d'objectivisation de la fixation des tarifs.

B. Une explicitation des critères de fixation des tarifs

15 - Lors des débats à l'Assemblée nationale, le ministre de l'Économie a insisté sur la volonté du Gouvernement de rendre plus transparente la détermination des tarifs et de l'asseoir sur des critères objectifs. Le nouvel article L. 444-2 traduit cette volonté, puisqu'il précise que les tarifs concernés prennent en compte « les coûts pertinents du service rendu et une rémunération raisonnable, définie sur la base de critères objectifs ». Le ministre de l'Économie a notamment fait valoir que la notion de « rémunération raisonnable » était définie à plusieurs reprises dans les textes de loi, et qu'elle recouvrait « la prise en compte des coûts réels, des investissements réalisés et du coût du capital ainsi que des risques encourus ». Toutefois cette dernière définition intègre des éléments, comme les coûts réels ou le coût du capital, qui sembleraient plutôt relever de la notion de « coûts pertinents » qui est distinguée, par le présent article, de celle de « rémunération raisonnable ».

16 - En outre, cette dernière notion est bien utilisée par deux textes de loi, l'article L. 134-5 du Code de commerce, qui indique que l'agent commercial a droit à une « rémunération raisonnable qui tient compte de tous les éléments qui ont trait à l'opération », et l'article 15 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'Administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal, qui précise que l'Administration peut inclure dans l'assiette d'une redevance d'utilisation d'informations publiques une « rémunération raisonnable de ses investissements ».

17 - Les définitions qui en sont données diffèrent sensiblement. Il en va de même pour la notion, proche et d'usage plus fréquent, de « rémunération normale ». Aux termes de l'article L. 314-7 du Code de l'énergie, cette rémunération tient compte « des risques inhérents à ces activités et de la garantie dont bénéficient ces installations d'écouler l'intégralité de leur production à un tarif déterminé ». À chaque fois, il semble que le législateur ait tenu à préciser comment il fallait entendre, dans ce cas, la qualité d'une telle rémunération.

REMARQUE

→ Le nouvel article L. 444-4 renvoie à un décret en Conseil d'État, pris après avis de l'Autorité de la concurrence, le soin de déterminer les modes d'évaluation de ces coûts pertinents et de cette rémunération raisonnable.

C. - L'instauration d'une double péréquation des tarifs

18 - La loi a tenté de traduire juridiquement l'une des réalités économiques de la pratique tarifaire actuelle : la rémunération plus élevée de certains actes rares compense la perte nette que provoquent d'autres actes, plus fréquents, rémunérés en deçà de leur

prix coûtant. En effet, et ce point a été fortement souligné par les instances de notre profession, une application stricte de la règle du prix coûtant conduirait à un renchérissement considérable de nombreuses prestations délivrées aux citoyens. Une telle évolution serait contraire à l'objectif assigné au texte, d'une redistribution de pouvoir d'achat au profit de nos concitoyens.

Le rapporteur de la commission spéciale du Sénat sur la réforme des professions réglementées soulignait, à cet égard, combien cette compensation implicite manifestait le service rendu par le notariat et son rôle pour garantir l'accès au droit des citoyens.

Le nouvel article L. 444-2 du Code de commerce prévoit ainsi une dérogation aux critères du coût pertinent et de la rémunération raisonnable : le barème tarifaire pourrait mettre en place une péréquation des tarifs applicables à l'ensemble des prestations servies par ces professions réglementées.

ATTENTION

→ Il précise que cette péréquation peut notamment justifier que les tarifs sur les transactions immobilières soient fixés proportionnellement à la valeur du bien ou du droit en cause, si celle-ci est supérieure à un seuil fixé réglementairement.

19 - Les députés ont complété ce dispositif de péréquation, à l'initiative de leurs rapporteurs. Souhaitant assurer la pérennité des petits offices notariaux, qui ne peuvent pas forcément compter sur un nombre suffisant de transactions immobilières, ils ont prévu la création d'un fonds national de péréquation interprofessionnelle, alimenté par un prélèvement sur les tarifs immobiliers précités. Toutefois, si la rédaction retenue évoque l'idée d'une redistribution nationale des sommes écoulées, elle ne mentionne, comme finalités, que le financement de l'accès au droit et à la justice.

20 - Ceci traduit une confusion entre deux objectifs totalement différents : la péréquation interne aux professions, et le souhait de faire participer toutes les professions du droit au financement de l'aide juridique.

Les représentants du Conseil supérieur du notariat entendus par le rapporteur de la commission spéciale du Sénat se sont étonnés de cette confusion entre deux logiques étrangères l'une à l'autre et ils ont marqué leur opposition à ce que le fonds de péréquation interprofessionnelle serve un autre objectif que cette péréquation entre offices.

Dans l'intention des auteurs du dispositif, le fonds serait commun à toutes les professions : chacune y abonderait et, dans des conditions non précisées, certaines en recevraient des subventions au profit de leurs professionnels les plus fragilisés. L'Assemblée nationale a repoussé des amendements contraires à cette logique qui visaient à remplacer cette interprofessionnalité par une intra-professionnalité, en organisant cette péréquation profession par profession.

D. - Une négociabilité des tarifs à travers un mécanisme de remise partielle

21 - Initialement, le projet de loi tentait d'instaurer une marge de négociation sur les tarifs, en les établissant sous la forme d'une fourchette, avec une valeur minimale et une valeur maximale au plus deux fois supérieure à la première. Ce dispositif rompait avec le principe d'unicité de prix, sur l'ensemble du territoire, des émoluments perçus par les officiers publics ou ministériels.

Après l'avoir une première fois réduit en commission spéciale, les députés, à l'initiative de leurs rapporteurs, ont supprimé, avec l'avis favorable du Gouvernement, ce corridor tarifaire. Celui-ci est apparu incompatible avec certaines caractéristiques des fonctions d'officiers publics et ministériels. En effet, en permettant aux professionnels de proposer des prestations au tarif maximum, il leur ouvrait la possibilité d'évincer, par une hausse du prix, certains clients, ce qui aurait été contraire à leur obligation d'instrumenter.

22 - Cette suppression du corridor tarifaire n'a cependant concerné que sa partie haute, puisque l'Assemblée nationale y a substitué une faculté de remise, fortement encadrée, qui doit répondre à trois conditions. En premier lieu, elle ne peut concerner que les tarifs proportionnels sur des biens ou des droits immobiliers. En second lieu, elle ne peut porter que sur des tarifs de moyenne gamme, dont le montant est compris entre deux seuils fixés par arrêté conjoint des ministres de la Justice et de l'Économie. Enfin, le montant des remises octroyées doit être fixe et compris, lui aussi, dans des limites définies par voie réglementaire.

REMARQUE

→ Ce dispositif, assez complexe, de remise encadrée est, sur certains points, en retrait par rapport aux règles en vigueur. Ainsi, les notaires peuvent-ils aujourd'hui librement consentir des remises sur leur part d'émoluments supérieurs à 80 000 euros (D. n° 78-262 du 8 mars 1978 portant fixation du tarif des notaires, art. 3), ainsi que sur ceux qu'ils touchent dans le cadre d'une négociation immobilière ou d'une transaction (D. n° 78-262 du 8 mars 1978, art. 11 et 12).

3. Points que les décrets ne devront pas méconnaître

23 - Les notaires eux-mêmes reconnaissent la nécessité d'une réévaluation régulière des tarifs, ainsi que l'intérêt qui s'attache à ce que la détermination des barèmes soit plus pertinente et plus transparente.

En revanche, ils marquent leur réserve vis-à-vis de l'approche à leur sens *exclusivement* économique qui inspire certaines des dispositions de la loi *Macron*. En effet, une telle approche prend insuffisamment en compte les missions particulières confiées au notariat ainsi que les sujétions qui lui sont imposées.

REMARQUE

→ Or les missions de service public confiées aux notaires, le haut niveau de sécurité juridique qu'ils offrent à nos concitoyens, et le maillage territorial qu'ils assurent, justifient que, sans pour autant les soustraire au jeu d'une concurrence encadrée, leurs prix soient réglementés et qu'ils leur garantissent un juste niveau de rémunération.

A. - L'activité juridique, une « marchandise » pas comme les autres

24 - Il convient de réaffirmer la spécificité des prestations délivrées par les notaires.

25 - L'effet symbolique du rattachement des règles de fixation du tarif des notaires au Code de commerce masque une confusion plus réelle : celle des prestations juridiques offertes par les notaires (en particulier lorsqu'elles découlent de prérogatives de puissance publique), avec n'importe quel produit commercial. Cet amalgame est inapproprié.

26 - Ce qui fonde la relation entre un client et son notaire n'est pas tant le coût de l'acte, que la confiance que le client lui accorde. L'unicité du tarif actuel sur l'ensemble du territoire garantit à chacun de nos concitoyens le libre choix de son conseil, quel que soit son lieu de résidence, pour un même prix.

REMARQUE

→ La tarification « objective » au regard du « coût pertinent » et de la « rémunération raisonnable » est totalement déconnectée de cette relation *intuitu personae*. Elle place l'acte notarié au rang de n'importe quelle marchandise en présupposant que seul le coût de l'acte sera déterminant dans le choix du client. Mais cette tendance ne devient-elle pas aujourd'hui une réalité ?

B. - Le rôle social des notaires

27 - De nombreux auteurs, après le conseiller Real, ont qualifié « pompeusement » le notaire de magistrat de juridiction volontaire, marquant ainsi le rôle éminent qu'il joue dans les relations sociales.

Il convient de ne pas exagérer la portée de cette expression. Cependant, sans être comme le juge qui rétablit l'ordre juridique quand celui-ci a été troublé par les conflits, le notaire, en prévenant les litiges par ses conseils, en rédigeant les conventions conformément aux règles de droit, en assurant la sécurité dans les relations juridiques, est un artisan de paix sociale.

C. - La sécurité juridique attachée aux prestations des notaires

28 - Devant la complexité croissante de la législation et les dangers que peuvent courir les parties du fait d'une méconnaissance de

notre système juridique ou fiscal, le notaire, qui est le rédacteur de convention, dont les contours sont bien souvent très imprécis dans la pensée des clients, la met en forme, et donne aux parties la garantie que les obligations contractées sont conformes à la loi et pourront être remplies. Il est le gardien de la sécurité juridique. Cette sécurité juridique a un coût. Grâce au tarif distributif actuel, le notariat le supporte quand l'État en bénéficie.

REMARQUE

→ L'investissement de chaque notaire dans sa formation continue et celle de ses collaborateurs, le coût de l'assurance collective de sa responsabilité et les cotisations à la Caisse de garantie collective du notariat, entre autres, sont financées par les membres de notre profession.

29 - M^{me} Taubira, notre ministre de tutelle et actuel garde de Sceaux, en prit toute la mesure lorsque le premier projet de loi instillé par Monsieur Montebourg défrayait la chronique : loin de stigmatiser notre profession, elle rappelait objectivement que le taux de judiciarisation des conventions dans les pays anglo-saxons était de 1 pour 3, quand celui des actes notariés en France est de 1 pour 1070. Comprenant qu'une libéralisation du tarif et un libre accès à la profession aboutiraient comme outre-Manche à une sélection des notaires par l'argent (le coût de l'acte) et non par la qualité du conseil ou les compétences, elle anticipait les contraintes budgétaires qui affecteraient son ministère en raison d'une recrudescence des procédures contentieuses.

ATTENTION

→ Malgré cela, force est de constater que si la sécurité juridique a un coût pour la société, elle doit dorénavant elle-même être appréhendée comme un « coût » pour le notariat.

D. - Garantir à tous les professionnels une juste rémunération

30 - La notion de « rémunération raisonnable » si claire dans l'esprit des économistes ne l'est pas tant dans celui des juristes. Les exemples généralement fournis montrant que, d'un texte à l'autre, sa définition varie. Surtout, ces définitions portent sur la vente de produits, alors qu'il s'agit ici d'une prestation de service. Le rapport de l'Autorité de la concurrence propose de distinguer la rémunération raisonnable des investissements et celle du travail fourni par le professionnel, en évaluant cette dernière par rapport à d'autres professions comparables ou à l'exercice salarié de cette même profession.

31 - La difficulté tient donc d'abord dans l'absence de profession réellement comparable. Les notaires sont des professionnels libéraux exerçant une activité réglementée spécifique. Il n'échappe à personne que, par rapport à d'autres professionnels libéraux, les officiers publics ou ministériels sont soumis à certaines sujétions de service public (comme l'obligation d'ins-

trumenter, les restrictions d'installation ou de développement, les obligations de conservation des actes, d'archivage, etc.) ou certaines limitations d'exercice qui doivent être compensées dans la rémunération qui leur est offerte.

La réglementation de la profession justifie certes une réglementation du tarif (fût-il régulé).

Le caractère *libéral* de la profession fonde en revanche le **libre choix** par le notaire **des moyens nécessaires** à l'exercice de ses fonctions.

REMARQUE

→ Or, la détermination par le Gouvernement d'une rémunération « raisonnable » tendrait à encadrer ces moyens, privant indirectement le professionnel de cette liberté.

32 - La difficulté tient aussi dans l'incongruité de l'évaluation de la rémunération du notaire (individuel ou associé) par rapport à l'exercice salarié de la profession. La rémunération du notaire salarié est établie sur la base de la durée légale du travail soit 35 heures par semaine. Un rêve inaccessible pour bon nombre de nos confrères (individuels ou associés) dont les 35 heures de travail sont souvent atteintes en trois jours... Mais surtout, le notaire (individuel ou associé), assume seul et personnellement la responsabilité économique, sociale, fiscale et professionnelle de son office, ainsi que la garantie collective de la profession, contrairement au notaire salarié qui, par nature, n'assume aucune de ces responsabilités. La juste rémunération doit donc être le reflet raisonnable de cette responsabilité et de la sécurité qui en découle, tant pour ses clients que pour ses collaborateurs (notaires salariés compris).

33 - Il est enfin indispensable que la « rémunération raisonnable » et l'encadrement des remises puissent mettre chaque notaire à **l'abri de la pression économique d'un client**. Le Gouvernement devra donc préserver notre profession de ces périls lors de la détermination de cette « rémunération raisonnable » sauf à verser dans une « fonctionnarisation » de la profession.

E. - Renforcer le mécanisme de péréquation et éviter sa dénaturation

34 - À l'initiative de son rapporteur, la commission spéciale du Sénat a souhaité clarifier et généraliser l'exception de péréquation prévue au nouvel article L. 444-2 du Code de commerce. La loi votée ne l'a pas retenue. On peut, en effet, légitimement s'interroger sur l'opportunité d'utiliser le fonds de péréquation interprofessionnelle créé par ce texte au profit du financement de l'accès au droit et à la justice.

Ces deux missions relèvent prioritairement de financements publics et il s'agirait ici d'en faire porter le coût sur les professionnels et donc sur leurs clients.

35 - Une telle disposition dénature le mécanisme du fonds interprofessionnel, qui est en principe destiné à assurer une subvention de financement au profit des professionnels contraints d'effectuer

un nombre trop important d'actes à perte, grâce au prélèvement effectué sur ceux qui accomplissent un nombre suffisant d'actes très rémunérateurs.

En outre, la péréquation mise en œuvre par le fonds peut se concevoir comme un correctif des insuffisances de la péréquation tarifaire, puisque cette dernière doit être construite pour un panier de prestations moyen. Or, **ce panier ne constitue pas la réalité de l'activité de toutes les études** : certaines bénéficieront d'un panier beaucoup plus rémunérateur et d'autres d'un panier bien moins profitable. La péréquation financière compense partiellement cette inégalité de situation.

REMARQUE

→ Il y a donc un lien entre péréquation tarifaire et péréquation financière et il serait logique que l'une, comme l'autre, soit organisée spécialement au sein de chaque profession. Sinon, ceci revient à faire payer d'autres professionnels (et donc leurs clients) pour les imperfections du système de péréquation tarifaire retenu pour une seule profession.

E. - Simplifier et encadrer le mécanisme de la remise tarifaire

36 - Le mécanisme de remise tarifaire adopté par les députés présente la particularité d'être en retrait par rapport à certaines possibilités offertes aujourd'hui aux notaires. En outre, il ne s'applique qu'aux transactions immobilières, laissant ainsi de côté tous les actes portant sur des biens mobiliers, même les plus rémunérateurs.

Surtout, il ne concernerait que des transactions portant sur des biens dont la valeur est comprise entre un seuil plancher et un seuil plafond, c'est-à-dire des **transactions de moyenne gamme**. Les transactions sur les biens de haut de gamme, les plus rémunératrices, sont ainsi mises à l'abri de toute concurrence par le biais de la remise.

Au contraire, les prestations de moyenne gamme, qui ne sont sans doute pas les plus rémunératrices, pourraient, elles, être soumises à cette remise. Or, il s'agit, bien souvent, de celles qui assureront, dans les petites études, l'équilibre économique de la structure. Paradoxalement, le mécanisme de la remise risque de mettre en péril les unités économiques les plus fragiles et de préserver les plus rentables.

37 - **Conclusion** - Le droit économique moderne de la « régulation » ressemble à s'y méprendre à celui du milieu du XX^e siècle,

et l'économie dite libéralisée d'aujourd'hui s'apparente à s'y méprendre à l'économie administrée d'autrefois. L'autorité de la concurrence, autorité administrative indépendante, créée en 2008 pour remplacer le Conseil de la concurrence, a immédiatement hérité du contrôle des pratiques anticoncurrentielles et des concentrations. Récemment, elle a souhaité disposer, en sus, d'un « *contrôle anticipé* des structures de marché ». Voici qu'elle l'obtient à propos des professions réglementées : ses « propositions » et « recommandations » concerneront en effet le fonctionnement du marché des professions réglementées du droit, *indépendamment de toute atteinte à la concurrence causée par tel ou tel notaire*.

38 - La tâche sera rude si elle se veut rigoureuse et objective. La difficulté de la fixation du nouveau tarif des notaires tient en quelques mots, que je dois au professeur Frison-Roche et que je résumerai ainsi. La liberté d'installation et la liberté tarifaire sont la règle dans un système dont la sanction est la faillite. Dans notre profession réglementée : point de faillite. Pas de destruction créatrice pour réguler le marché.

39 - Les Pouvoirs publics se trouvent donc face à un cas complexe parce que la régulation ne vise pas un monopole (comme EDF) dont la structure de coûts et le portefeuille d'activités peuvent être modélisés mais concerne un ensemble d'entreprises (qui peuvent avoir des tailles, des structures de coûts, des profils de clientèles et des portefeuilles d'activités différents). Dans ces situations, une tarification *modélisée* suivant *un acteur référent* a nécessairement des effets variables sur ces entreprises. Pour certaines, le tarif peut être mal adapté ou trop bas et pour d'autres trop favorable voire déraisonnable. Les demandes de révision tarifaire émanant généralement des entreprises les plus défavorisées, le risque est alors grand de calculer les tarifs de manière à assurer la viabilité des plus faibles en consentant une rente aux plus efficaces ou à celles qui bénéficient du bassin de chalandise le plus favorable.

40 - En pleine période de rédaction du décret sur le tarif, alors que les administrations s'enlisent dans la complexité, que le Conseil d'État s'est montré très dur à l'égard de la première mouture du projet de décret, que les relations entre la Chancellerie et Bercy sont distendues, que ce décret devrait entrer en application fin février 2016 - autant dire demain - Emmanuel Macron s'est récemment rendu au CSN avec l'idée qu'une concertation serait désormais envisageable, voire nécessaire ? Elle nous semble aussi indispensable que tardive ! ■

NOTAIRE

1011

La référence aux « coûts pertinents du service rendu » : nouvelle rationalité de la tarification de l'acte notarié

La loi dite *Loi Macron* a constitué comme un choc pour la profession notariale. Cela tient sans doute au fait que certaines dispositions attestent d'un changement de logique. Il en est ainsi du mode d'élaboration du tarif, désormais bâti en « considération » des « coûts pertinents du service rendu » et construit non plus par le seul garde des Sceaux mais encore par le ministre de l'Économie. Dans cette application du droit de la régulation et l'utilisation de standards très larges de tarifs élaborés en « considération des coûts », les notaires peuvent trouver une nouvelle place dans une perspective de politique économique, notamment numérique, face au droit de la concurrence ici contré.



Étude rédigée par :
Marie-Anne Frison-Roche
professeur de droit économique
à Sciences po (Paris)

1 - La Loi du 6 août 2015 *pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques*, dite *Loi Macron*, a adopté une nouvelle méthode pour l'établissement des tarifs réglementés des notaires. L'article L. 444-1 du Code de commerce qui en prévoit le mode de calcul en se référant aux « *coûts pertinents du service rendu* » peut surprendre, voire choquer. Il traduit bien plutôt le passage d'une rationalité à une autre et ce passage d'une logique à une autre constitue une chance pour la profession notariale¹. La précédente façon de tarifier les actes notariés avait sa logique et sa légitimité mais le nouveau mode choisi par le législateur peut se justifier tout autant. D'une façon différente, mais tout autant. Certainement influencé par le ministère de l'Économie et certainement en anticipant le regard des juridictions de l'Union européenne, mais tout autant.

2 - Ce passage d'une rationalité à une autre peut être admissible, si l'on veut bien observer qu'il s'agit du passage d'une logique de souveraineté à une logique de régulation, d'une logique de politique pure à une logique de politique économique. Entre les deux logiques, le point de contact est l'État, qui faisait dans le pre-

1 Cet article s'appuie sur un *working paper* comprenant des notes de bas de page, des références techniques et des liens hypertextes, accessible à l'adresse suivante : <http://maf.fr/fr/article/la-nouvelle-rationalite-de-la-tarification-de-lact>

mier système un acte de souveraineté donnant au notaire le tarif en même temps qu'il lui donnait sa mission. Par la loi nouvelle, l'État fait un acte de régulation en explicitant le mode de calcul qui aboutit à une tarification admissible par les autorités de contrôle, devant lesquelles il doit, comme les notaires, se justifier en permanence. D'une façon alliée, l'État et la profession notariale doivent expliciter la façon dont le tarif est élaboré, élément majeur de la nécessité d'un système économique qui ne repose pas sur le pur et simple mécanisme de la concurrence, équilibre entre la concurrence et d'autres soucis que l'Union européenne accueille.

3 - Cette explicitation de la nouvelle rationalité économique de l'acte notarié pensé à travers le droit de la régulation nécessite que l'on voit dans cette référence nouvelle faite aux « coûts pertinents du service rendu » pour tarifier l'acte notarié le signal incontestable de l'entrée dans une nouvelle rationalité (1). Celle-ci relevant des techniques du droit de la régulation, l'outil devient le « coût pertinent » qui permet de dessiner un montant admissible, lequel est beaucoup moins fragile que celui qui était élaboré dans le précédent système (2).

1. L'entrée dans une nouvelle rationalité

4 - Il ne s'agit en rien d'affirmer que la « Loi Macron » en visant les « coûts pertinents pour le service rendu » pour élaborer la tarification de l'acte notarié a opéré un « progrès » du droit. La précédente méthode était tout aussi concevable et solide. Mais elle était différente. Il y a donc bien une entrée dans une « nouvelle rationalité ». En effet, précédemment la tarification des actes notariés

relevait d'une logique de souveraineté (A). Désormais, la France adopte concernant les actes notariés le principe de tarifs régulés (B). Le principe est certes différent, mais c'est toujours l'État qui est aux commandes, pas le marché simplement concurrentiel.

A. - Le système précédent d'une fixation souveraine du tarif des actes notariés

5 - Avant la « Loi Macron », le système notarial né de l'histoire est un système de « chaîne de souverainetés » (1°). Il en résulte une fixation souveraine et que l'on pourrait dire « tautologique » des tarifs de l'acte, dans lesquels la notion de coût n'a pas de sens (2°).

1° La chaîne de souverainetés

6 - Le système notarial dans son encastrement dans le système étatique a été décrit et analysé tant de fois, notamment dans la perspective historique, qu'il sera ici résumé de quelques phrases, afin de montrer à la fois la cohérence du système précédent, sa force, mais aussi sa distance avec le système aujourd'hui mis en place.

7 - L'État est souverain pour exprimer et organiser l'ordre social dans l'espace et dans le temps. C'est à ce double titre notamment que les propriétés immobilières et les successions relèvent de la sécurité et de l'ordre collectif dont l'État est garant. En outre, le règlement des conflits et l'interdiction de la justice privée remettent dans la main du Roi puis de l'État cette fonction, pouvoir souverain d'abord « retenu », puis « délégué », le tabellion et le Conseil d'État étant à ce titre cousins.

8 - Le pouvoir de l'*imperium* est confié par les féodaux puis, en continuité, par le contrat social à l'État qui remet les insignes au garde des Sceaux, lequel est tout à la fois celui qui conserve la puissance magique de l'*imperium* du Droit par la marque de celui-ci, car pour rendre la justice il faut aussi garder cette marque-là, pouvoir de dire le Droit, pouvoir exercé par la maîtrise de l'institution juridictionnelle, notamment par le ministère public, mais encore par les notaires, officiers publics.

9 - Pour mettre en application ces sortes d'« actes magiques » exprimant la souveraineté, les actes authentiques dont les jugements ne sont qu'une catégorie, le Roi, et dans sa continuité l'État, saisit dans un même élan des personnes et de la fonction et du pouvoir.

REMARQUE

→ C'est une même chose que de donner le titre, donner la fonction, donner le pouvoir.

10 - Dans la cohérence de ce système, il en est de même pour le notaire : dans le même mouvement que l'État lui donne sa charge, son état, sa fonction, il lui donne son tarif.

11 - C'est donc naturellement le ministre de la Justice, garde des Sceaux, qui assigne au notaire le tarif auquel celui-ci va dresser

les actes pour l'élaboration desquels il a été établi dans son état. Le garde des Sceaux ne le désigne pas et ne fixe pas le montant en raison de sa compétence technique, ou parce que sa profession est bien organisée, ou parce qu'il y a en cela un bon « coût-bénéfice » : c'est un mécanisme de subdélégation de souveraineté.

2° La fixation souveraine et « tautologique » des tarifs, sans considération des coûts du service

12 - Dans cette logique, la notion même de « coût » n'a pas de sens. Lorsque la question se pose de savoir combien celui qui reçoit l'acte notarié doit payer, question qui se pose quotidiennement, on ne recherche en rien un calcul : on remonte à celui qui a engendré le système d'actes, à savoir le garde des Sceaux.

13 - Celui-ci est seul légitime à poser le tarif des actes notariés. C'est en cela qu'on peut parler de « fixation tautologique » des tarifs : dès l'instant qu'on sait qui doit élaborer le tarif, et cela ne peut être que ce ministre-là, alors le tarif est fixé : peu importe son montant, il est forcément légitime puisque sa source est souveraine. Pourquoi partagerait-il ce pouvoir avec un autre ? Cela n'aurait pas de sens. En effet, le tarif est posé par celui qui a délégué le pouvoir, à savoir le garde des Sceaux, ministre de la Justice, qui a délégué son pouvoir au tabellion comme il l'a fait au juge. Comme il a été source de toute justice, il est source de tout tarif. Sans rendre davantage de compte.

14 - Dans la cohérence de ce système, celui qui obtient le bénéfice de l'acte, qu'il s'agisse du justiciable ou du client du notaire, ne saurait être l'auteur de la fixation du montant monétaire auquel l'acte est élaboré. Ce montant ne résulte pas d'un phénomène extérieur de pression, appelé « demande » ou « marché ».

REMARQUE

→ Le montant est incorporé dans le pouvoir d'adopter l'acte : le pouvoir du notaire et le tarif sont indissociables l'un de l'autre, indissociables de leur source qu'est le garde des Sceaux.

15 - Il ne s'agit d'ailleurs pas d'un prix mais bien d'un tarif, acte d'État. L'on doit le considérer comme « tautologique » en ce qu'il est un « tarif souverain », puisqu'il est indissociable de la « chaîne de souverainetés » précédemment décrite. Dès lors, le ministre de la Justice fixe des montants, pour la détermination desquels les notaires n'ont pas plus voix au chapitre que leurs clients. Ils ne sont pas partie prenante dans la fixation, pas plus que les personnes qui reçoivent les actes notariés : ils reçoivent la délégation de souveraineté, ils n'en sont pas la source. Peu importent leurs « coûts », cela n'est pas le sujet.

16 - L'on peut tout à fait considérer que cette logique n'a plus de raison d'être, qu'il est préférable d'en adopter une autre. L'on ne peut pas dire qu'elle n'avait pas de sens ou de cohérence. Au contraire, sa logique est profonde. Elle a été abandonnée pour

une autre logique. La logique établie par la Loi du 6 août 2015 est également puissante et cohérente. Elle est simplement totalement différente. Elle fait elle aussi une grande place à la profession notariale : l'enjeu est aujourd'hui que celle-ci mesure sa place dans un système nouveau.

B. - Le nouveau système économique de détermination des tarifs régulés

17 - La « Loi Macron » a envisagé les choses d'une façon radicalement nouvelle. Il ne s'agit donc pas d'une « réforme », mais bien d'une conception différente. Il ne faut pas y voir une hostilité ou un complot, mais bien une conception nouvelle, qui se substitue à la précédente. Dans ce nouveau système, le notaire est défini avant tout comme un acteur économique délivrant un « service rendu » (1°). Il devient alors naturel que le tarif s'appréhende comme un « prix régulé » (2°).

1° Le notaire, acteur économique délivrant un service régulé

18 - La culture qui imprègne la « Loi Macron » n'est pas incohérente ou saugrenue. Elle est celle de l'Union européenne et de l'ensemble du droit économique. Il s'agit d'un droit construit et fondé sur des principes intelligibles et prévisibles, tout aussi « juridiques » que les précédents. Ce que l'on pourrait en appeler la « grammaire » en est différente de celle du système dans lequel les notaires évoluaient précédemment. C'est en cela un changement considérable mais cela n'est pas une destruction sans sens dans laquelle tout serait perdu.

19 - Au regard du droit économique tel qu'il se construit et se développe en Europe depuis 1950, la « Loi Macron » n'innove pas. Dans le droit économique la perspective n'est pas celle de la source du pouvoir, à savoir l'histoire, la désignation du pouvoir légitime qui confère le pouvoir, et donc la mission, et donc le tarif. La perspective fondamentale est constituée par la façon dont se passe l'opération économique qui se déroule et le bénéficie qu'en reçoit celui qui la requiert, à savoir le demandeur. Le premier personnage à partir duquel tout s'ajuste est le demandeur de la prestation, du « service rendu », à savoir le client.

REMARQUE

→ C'est par rapport au client que le droit économique va prendre en considération celui qui va lui délivrer la prestation adéquate, ici le notaire en tant qu'il est apte à la lui délivrer.

20 - D'ordinaire, ceux qui désirent une prestation, les « demandeurs », trouvent d'eux-mêmes celle qui leur convient parmi toutes les prestations disponibles offertes par les entreprises, les « offreurs », et l'addition de leurs satisfactions individuelles produit la satisfaction de tous, ce qu'un esprit libéral désignera comme « l'intérêt général », ainsi mécaniquement produit. L'indice du bon fonctionnement est l'émergence des prix adéquats, souvent appelés « justes prix », engendrés par le mécanisme général du marché,

grâce à l'affrontement de tout offreur qui viendra en concurrence avec les autres offreurs pour proposer à un demandeur une prestation plus adéquate, notamment moins chère.

21 - Mais précisément il ne s'est pas agi pour le législateur français de faire place à un mécanisme de prix libres et concurrentiels, pas plus qu'il ne s'agit de lever toute barrière à l'entrée pour ces prestations. La « Loi Macron » n'est pas une loi qui vise à construire un marché concurrentiel, elle n'est pas une loi de libéralisation.

22 - La Loi du 6 août 2015 est au contraire un acte politique qui vise à construire un système économique régulé, dont l'État est l'organisateur et dont l'un des acteurs est le notaire. Mais comme nous sommes dans une rationalité économique et non plus dans une rationalité de dévolution de souveraineté, ce que l'on peut appeler comme étant le « souci » du législateur devient le montant que doit verser celui qui reçoit la prestation de qualité dans un mécanisme économique régulé en *ex ante* par les tarifs.

23 - La nouvelle loi n'est pas une simple loi de libéralisation. Cela ressort *a contrario*. Si le législateur avait voulu, par idéologie, par ignorance, par incurie, par inculture juridique, médiocrités cumulées qu'on lui impute parfois, précipiter la profession notariale dans le grand vide concurrentiel, la loi nouvelle aurait repris les deux principes fondateurs d'un marché concurrentiel, ceux-là mêmes qu'elle a au contraire exclus. Le premier principe du marché concurrentiel est le caractère substituable des prestataires : la loi de la compétition permet à tout un chacun d'entrer sur le marché ; il aurait donc fallu supprimer l'idée même d'acte notarié et que chacun puisse proposer ses services. Le second principe du marché concurrentiel est le plus important : la loi de la compétition entre les offreurs est assurée par la disparition du compétiteur faible qui fait faillite, le marché ainsi « nettoyé » renouvelant sa puissance (notion de « destruction créatrice »).

24 - Tout au contraire, la « Loi Macron » perçoit le notaire comme le professionnel qui délivre des prestations à des consommateurs, mais continue d'exclure la banalisation de l'activité notariale. L'État exclut les effets de la faillite du notaire, maintient le système des charges, s'adosse sur la garantie collective dont on ne trouve l'équivalent qu'en matière bancaire - système dont la régulation s'accroît chaque jour. De la même façon, la concurrence produit des concentrations d'offeurs là où il y a du profit et le droit n'intervient pas si l'absence de rentabilité de l'activité entraîne une absence de professionnel. La Loi du 6 août 2015 au contraire renforce le maillage territorial.

REMARQUE

→ S'il y a des incitations pour que des « nouveaux entrants » apparaissent dans la profession notariale, c'est pour servir une politique de régulation, pas de concurrence.

25 - Ainsi, lorsqu'on entend ou lit que cette loi marquerait d'une façon fracassante et inconsidérée l'entrée de la concurrence « ef-

frénée » dans une organisation de service public ainsi vouée à sa perte, on ne peut que conclure à l'existence d'un quiproquo. Il est vrai que le législateur est passé d'un système à un autre, mais ce n'est pas pour entrer dans un système concurrentiel, c'est pour établir un système régulé. C'est pourquoi il y a le maintien d'un « tarif ».

2° La référence cohérente faite par la loi à un tarif sous la forme d'un « prix régulé par les coûts »

26 - Le droit de la régulation met en équilibre le principe de concurrence et d'autres principes. Il peut s'agir du maillage territorial, du droit effectif de tous à accéder au droit, de la sécurité systémique des propriétés, de la réalité des liens familiaux. Il peut s'agir de défaillances intrinsèques du mécanisme concurrentiel ou de soucis auxquels l'État accorde la priorité dans la prise en charge du groupe social dont il a la garde.

27 - C'est par une représentation déformée de l'Union européenne et de son droit, voire de la Commission européenne elle-même et de la place de la direction de la concurrence en son sein, que l'on perçoit parfois l'Union comme imposant en bloc un principe pur et simple de concurrence. Au contraire et en dehors même du fait que l'Union européenne ne se limite pas à la Commission européenne, l'Europe se construit plutôt, surtout depuis les années 2000, sur la régulation plus encore que sur la concurrence.

EXEMPLE

→ Ainsi, la construction européenne des marchés des transports ou de l'énergie, et surtout la mise en place de l'Union bancaire à partir de 2010, repose sur des régulations et des mécanismes publics qui écartent le jeu simple de la concurrence.

28 - Les tarifications opérées par les États membres sont admises et peuvent s'opérer selon deux méthodes. La première est plutôt libérale, inaugurée par les Britanniques en matière électrique, et consiste dans un *price cap* : l'Administration fixe un tarif en considération d'une entreprise moyenne sur un marché concurrentiel, éventuellement reconstitué théoriquement. Les opérateurs auxquels s'applique ce tarif sont incités à entrer en concurrence entre eux, réduisant leurs coûts pour accroître leurs marges par rapport au standard moyen, voire bénéficier de l'élimination de leurs concurrents moins performants pour lesquels les coûts auront été supérieurs au *price cap*. Cette méthode engendre une compétition entre les offreurs régulés, la concurrence se glissant par cette méthode tarifaire. Il s'agit avant tout d'inciter les opérateurs à la plus grande « efficacité » possible.

29 - L'autre méthode est constituée par la référence faite aux « coûts ». C'est la méthode souvent dite « française ». Elle protège les offreurs, puisque ceux-ci peuvent se prévaloir de leurs « coûts », y compris leurs coûts sociaux ou leurs coûts futurs, cette tarification n'incitant plus du tout à la réduction des coûts, puisque ceux-ci

sont les briques mêmes à partir desquelles le tarif est construit. Les opérateurs ne sont pas mis en concurrence entre eux. Le danger de la tarification par les coûts est inverse : les opérateurs sont tentés de convaincre l'État ou le régulateur de « prendre en considération » de très multiples coûts, pour des montants très élevés, afin d'obtenir un tarif très avantageux. C'est justement pour cela que la démonstration doit être faite que le coût « considéré » est « pertinent ».

30 - La Commission européenne, sans doute par le double jeu d'une influence britannique et d'une volonté de mettre de la concurrence partout où cela est possible, préfère la méthode du *price cap* mais la « Loi Macron » a clairement opté pour la méthode des coûts. La fixation des tarifs en « considération des coûts » est usuelle pour les activités régulées, les prix régulés coexistant avec les prix libres, comme en matière électrique par exemple.

REMARQUE

→ La « Loi Macron » a protégé les notaires contre la Commission européenne, puisque le législateur français préserve la structure professionnelle notariale et ses valeurs, dans le même temps que, reprenant sans innover les principes du droit communautaire de la régulation, il a préservé la profession notariale d'une condamnation européenne à laquelle le précédent système lié à la pure affirmation de souveraineté l'exposait.

31 - La loi nouvelle a ainsi posé les conditions pour que les notaires trouvent une nouvelle dimension pour leur activité et leur rôle social, dans le système économique et social européen dans lequel la « Loi Macron » elle-même s'insère.

2. La compréhension des « coûts pertinents de service rendu »

32 - Il ne s'agit pas ici de reprendre dans le détail technique les articles de la loi nouvelle, analyse faite par ailleurs. Les propos qui suivent visent davantage à montrer la part essentielle que les notaires ont vocation à prendre dans la détermination des tarifs, part active qu'ils n'avaient pas dans le système précédent. C'est en cela que la loi nouvelle peut constituer une chance pour la profession notariale si elle en admet le système probatoire *ex ante* (A). Comme à l'État, qui subit la même charge probatoire, il leur est en outre possible d'adopter une conception de politique économique de ces coûts (B).

A. - La référence aux « coûts pertinents du service rendu » : un système probatoire placé en *ex ante*

33 - Situait le dispositif dans le Code de commerce et visant dans le nouvel article L. 444-2 le fait que *les tarifs prennent en compte les coûts pertinents du service rendu*, la loi exige désormais une démonstration économique qui fonde la rationalité du montant auquel correspond le tarif, après insertion d'autres montants dis-

tinement visés, au titre de la rémunération raisonnable et des péréquations. À cette démonstration, la profession notariale doit participer pleinement (1°). La façon dont les coûts sont pris en compte n'a pas de raison de différer de la façon dont ils le sont dans tous les autres tarifs élaborés « en considération des coûts » dans les autres régulations européennes et mondiales, comme en matière énergétique par exemple (2°).

1° La démonstration *ex ante* des coûts, socle du tarif

34 - Dans le précédent système de délégation de souverainetés, la profession notariale recevait le tarif dans le même mouvement qu'elle recevait ses missions, ses charges et ses pouvoirs : sans discussion, ni participation. Si l'on accorde attention à l'adjectif utilisé par le législateur de coûts « pertinents », cela évoque en droit économique le marché « pertinent ».

35 - Le « marché pertinent » n'est pas le marché en soi, mais le marché particulier qui sera pris en considération par le juge ou l'Autorité de concurrence ou l'Autorité de régulation pour appliquer les règles et trouver la solution concrète. En effet, la « pertinence » est une notion probatoire qui est associée à un fait dans un système de preuves : est « pertinent » un fait dont la démonstration ou non de l'existence aura un effet sur l'issue du litige, ce qui rend ce fait objet de preuve. Dans une perspective moins contentieuse, le fait est « pertinent » si la démonstration ou non de son existence a une influence sur une prise de décision dont il faudra par la suite se justifier devant un organe de contrôle, le plus souvent juridictionnalisé. Dès lors, le « coût pertinent » est un coût qui signale un enjeu probatoire : un coût dont la démonstration aura un effet sur l'enjeu, ici sa prise en considération dans le tarif dont l'auteur est comptable.

36 - Il s'agit d'une méthode probatoire utilisée dans un processus de tarification, le droit de la régulation se développant souvent dans de l'*ex ante*. Les notaires vont pouvoir démontrer au ministre de l'Économie l'existence de tel ou tel coût, et surtout démontrer la « pertinence » de celui-ci. Cela permettra à l'État français de justifier le montant du tarif, élément par élément, jusqu'au moment où il devra en rendre compte. Or, le principe de la reddition des comptes (*accountability*) est désormais permanent.

37 - Il est vrai que le nouveau dispositif prévoit l'intervention de l'Autorité de la concurrence, mais cela ne signifie pas que le calcul du coût lui soit confié. Comme dans les autres textes en matière de régulation, lorsqu'il y a des tarifs, en matière de transport ou de prestation bancaire, les tarifs sont calculés par l'exécutif ou le régulateur, l'avis de l'Autorité de la concurrence étant pourtant recueilli. Elle a une expertise dans la cohérence devant exister entre les tarifs et les coûts.

REMARQUE

→ Il faut éviter que, sous prétexte d'un tarif « prenant en considération les coûts », il n'y ait plus qu'il n'est nécessaire pour que l'équilibre soit créé et maintenu entre le principe de concurrence et d'autres principes.

38 - S'il est vrai que l'Autorité de la concurrence n'a pas à exprimer son avis sur ces autres principes dont l'expression et le maniement relèvent du pouvoir politique, car cette Autorité de la concurrence ne conduit pas la politique économique, son avis est en revanche requis concernant l'autre plateau de cette balance que constitue l'intérêt du client final, afin que l'équilibre dont l'État est gardien soit assuré à long terme. L'Autorité de la concurrence ne doit pas se substituer aux ministres mais doit formuler un avis sur ce dernier point. Rien de plus classique, là encore.

2° Les trois temps : désignation des différents coûts, calculs des coûts, justification des coûts

39 - Autant le droit de l'Union européenne tout à la fois établit des régulations européennes et admet les régulations nationales, autant il exige que d'une façon permanente les montants retenus pour les tarifs soient justifiés, c'est-à-dire « proportionnés », ici par rapport aux coûts pris en « considération ».

40 - La démonstration semble donc s'opérer en trois temps : tout d'abord la détermination des coûts ; puis, le calcul des coûts ; enfin, la justification des coûts. Dans une conception traditionnelle, l'on aura tendance à négliger le troisième temps, estimant que « l'État ne rend pas de compte ». S'il devait être contraint de le faire, ce qui serait bien offensant, mais enfin si cela devait arriver, dans cet accident de l'Histoire que constituerait un procès contre l'État français et ses officiers publics, l'on serait toujours à temps de reconstituer comment l'on avait calculé les tarifs naguère adoptés...

41 - Cette vision n'est plus exacte. La séparation de l'*ex Ante*, temps de l'adoption des tarifs, et de l'*Ex Post*, temps notamment de la contestation de ceux-ci, ne correspond pas à la réalité : le principe d'une reddition des comptes (*accountability*) permanente et continue est si puissante dans l'économie publique que l'État doit dès le départ savoir qu'il devra se justifier dans tous les actes de régulation qu'il prendra. Ainsi, la justification n'est pas le dernier temps de la tarification, c'est au contraire le premier.

42 - Le temps du calcul du montant du tarif est quant à lui continu, puisqu'il devient possible d'adopter des modes de calcul assez souples et de les faire varier, la saga des tarifs électriques étant un cas d'école en la matière, scandée par les décisions juridictionnelles d'aval ou de sanction. La loi nouvelle donne des « marges de discrétion », pour reprendre l'expression qui désigne le classique pouvoir discrétionnaire de l'Administration, puisque la « Loi Macron » ne dit pas que le tarif « résulte » notamment des coûts, ce qui supposerait une transposition directe. De la même façon que la France pratique des prix « orientés vers les coûts », vocable qui offre de la « discrétion » à celui qui se contente de ployer les chiffres vers les coûts, l'Autorité de la concurrence reconnaissant qu'il ne s'agit donc pas de prix simplement concurrentiels, de la même façon, les tarifs doivent selon l'article L. 444-2 du Code de commerce « prendre en compte » les coûts pertinents.

REMARQUE

→ La « prise en compte » est une notion souple, qui offre une marge de discrétion, laquelle sera d'autant plus facilement admise par ceux auprès desquels il faut rendre des comptes que des justifications auront été constituées par avance.

43 - Mais surtout l'enjeu majeur est dans la « pertinence » qui sera accordée à tel ou tel coût. La loi aurait pu donner une liste, ouverte ou fermée, s'aventurer dans une définition. Non, la « Loi Macron » vise simplement les « coûts pertinents du service rendu » : au regard de la nature probatoire de ce qu'est la pertinence, il s'agit de tous les coûts dont il sera possible de soutenir plus tard la prise en considération dans le tarif au regard du « service rendu ».

44 - Ici, non seulement la profession notariale peut faire entendre sa voix auprès du ministre de l'Économie. Mais encore l'on peut penser que le ministre de l'Économie a besoin de la profession notariale. C'est alors affaire de politique économique.

B. - Une conception de politique économique des « coûts pertinents du service rendu »

45 - La Loi n'a posé dans l'article L. 444-2 du Code de commerce que le principe de la « prise en compte » des « coûts du service rendu » qui sont « pertinents » pour la fixation conjointe du tarif par le ministre de la Justice, garde des Sceaux, et le ministre de l'Économie. Les notaires doivent participer pleinement à l'application de ce qui n'est qu'un standard régulièrement utilisé en droit de la régulation : le « coût pertinent » (1°). Ils peuvent aider l'État français à avoir une application dynamique de ce que sont les coûts pertinents en y intégrant par exemple le futur, selon l'exemple du tarif d'accès au réseau électrique qui intègre les coûts de recherche et développement, en pensant la pertinence des coûts dans une véritable politique économique (2°).

1° Le standard du « coût pertinent »

46 - Les coûts « pertinents » pour le « service rendu » sont ceux dont l'allégation peut être soutenue devant l'organe de contrôle, lequel est virtuellement présent dès le stade *ex ante* de la fixation du tarif, c'est-à-dire principalement la Commission européenne.

47 - C'est en cela qu'en passant du système précédent de délégation de souverainetés, proprement incompréhensible pour les institutions de l'Union européenne, la loi nouvelle, en adoptant un système de rationalité économique construite sur une méthode de preuves en permanence disponibles, protège le système national contre une perspective de sanctions européennes. Enfin, nous allons parler la même langue. Sans pour autant adopter le système - ni la langue - britannique, puisqu'il s'agit toujours d'un tarif et non pas d'un prix, d'une régulation et non pas d'une libre concurrence, d'une référence faite aux coûts.

48 - La « tarification par les coûts » est usuellement utilisée et admise par le droit de l'Union européenne depuis des décennies, notamment en matière énergétique. Dans ce standard des coûts dont les organes de contrôle *ex post* admettent que les États, par l'action de leur ministre ou de leur régulateur, « prennent en compte » le poids dans le calcul du tarif dès l'instant que la « pertinence » de ces coûts est soutenable, il ne s'agit pas seulement des coûts qui ont permis la délivrance de l'acte instrumentaire.

49 - On soulignera ici que la « Loi Macron » ne vise pas simplement l'acte notarié mais bien le « service rendu ». La loi n'utilise pas même le terme de « prestation », mais bien celui de « service », le même que celui de l'expression « service public ». Ainsi, la loi ne précise pas que le seul bénéficiaire par rapport auquel il faille considérer les coûts soit le client qui requiert un acte ou un conseil : le « service » peut être fait à un cercle plus large, englobant ainsi une fonction plus sociale de la profession notariale.

REMARQUE

→ Tous les coûts, qui permettent qu'à travers et au-delà de l'*instrumentum* le « service notarial » soit délivré à la personne qui le requiert ou/et qui en a besoin, doivent être pris en compte par l'État.

50 - C'est à la profession notariale elle-même de réfléchir à ce que constitue aujourd'hui, et surtout demain, le « service notarial rendu ». C'est par rapport à celui-ci que les coûts seront pertinents. Or, il peut s'agir de tenir l'intermédiation de secteurs. En effet, le droit de la régulation prend en considération d'une façon pragmatique non pas tant les opérations bilatérales juxtaposées, comme le fait le droit de la concurrence, mais d'une façon plus globale et dans une perspective à long terme le « service rendu » dans le temps, en intégrant notamment les externalités. La prise en charge par le « service notarial » de certaines externalités négatives a un coût, devant se répercuter dans le tarif.

51 - De la même façon, il est des plus classiques d'intégrer les coûts de fonctionnement et de structure, non seulement de l'établissement, mais encore de ce qu'il convient de désigner en suivant la lettre de la loi nouvelle comme le « service notarial ». En effet, c'est en tant que celui-ci est rendu par un notaire et non pas par exemple par quelqu'un qui connaît bien le droit et qui a trouvé avec efficacité le bon formulaire sur Internet, que ce « service » est rendu au client. Cette structure spécifique en tant qu'elle est notariale, régulée pour être soutenable et non pas laissée à la libre concurrence, a un coût.

52 - Plus encore, le droit de la régulation s'oppose au droit de la concurrence en ce que le second est le gardien d'un mécanisme d'ajustements instantanés, la concurrence développant ses vertus en tant que les agents économiques, les produits et les prix ne cessent de bouger à chaque instant, tandis que le droit de la régulation a pour caractéristique inverse d'injecter de la durée sur les

marchés. C'est en cela que la régulation jouxte la politique économique et industrielle.

EXEMPLE

→ **L'énergie ou la banque sont par nature des activités régulées car elles ne se développent efficacement pour le consommateur et la collectivité que dans la durée.**

53 - Plus encore, l'Europe se construit, c'est-à-dire se saisit de son propre futur pour ne pas le recevoir d'une façon passive, par réaction au jour le jour, en subissant des crises ruineuses, mais décide de se bâtir selon ses propres lignes, par ce que l'on peut appeler « l'Europe régulée » : elle se développe, notamment à travers l'Europe énergétique, l'Europe ferroviaire ou l'Union bancaire. L'Europe numérique est en construction, les notaires peuvent y avoir leur rôle et cela a un coût. La démonstration de sa « pertinence » est ouverte.

54 - Une des idées centrales de l'Europe en construction est qu'une activité solide et sûre ne se construit en écartant les crises (prévention du risque systémique) qu'en mettant dans le présent les éléments d'un futur qui ne doit pas exister (crise) et d'un futur qui doit advenir (innovation, par exemple numérique). Il existe en effet deux sortes de futurs : le futur qui existe déjà dans le présent et qui se développera par le seul écoulement du temps, processus désigné comme l'entéléchie. Ainsi, l'innovation peut être considérée comme un futur entéléchique du marché concurrentiel par le dynamisme des entreprises, toujours aptes à entrer sur un marché, voire à construire celui-ci, en prenant les risques pour tenter de faire fortune. Mais il existe un second type de futur, le véritablement « nouveau », celui qui n'existe pas en germe dans le présent.

55 - Les politiques économiques n'existent que pour faire advenir des nouveautés qui n'existeront pas par le seul écoulement du temps, par les seules forces des mécanismes ordinaires, par exemple la seule rencontre des volontés. La politique économique consiste dans un voyage dans le temps, imaginant un avenir non entéléchique et prenant dès maintenant des dispositions pour faire en sorte que ce futur advienne car on l'aura intégré par décision immédiate dans le présent. Ainsi les États-Unis ont eu et continuent d'avoir une politique publique ayant permis le développement de l'économie numérique.

56 - Or, si l'on veut que le « service notarial » de demain soit performant et utile à celui qui le reçoit mais aussi et notamment au système général de garantie des propriétés, il est acquis que le coût des actes futurs sera grandement imputable aux investissements informatiques nécessaires pour l'économie numérique dans laquelle nous sommes entrés. Si l'on veut que cette performance nécessaire soit associée au « service notarial » de demain, cette véritable nouveauté et très coûteuse ne pourra se faire que si le « coût futur » de l'acte, incluant cette performance numérique, soit, dans une perspective dynamique de politique publique, intégré dans le coût présent du service rendu.

2° Des exemples concrets de « coûts pertinents »

57 - Prenons d'autres exemples de « coûts pertinents » au regard du « service rendu ». Il convient d'intégrer ce qui est au cœur de toute régulation : le coût de la confiance. En effet, toutes les activités régulées, y compris celles que l'on désignait naguère comme des « industries de réseaux », se ramènent aujourd'hui à l'impératif de la confiance, bien public qui pour être inestimable et inappropriable n'en a pas moins un coût.

58 - D'une façon plus précise, le « service notarial » intègre le fait que la défaillance d'un notaire particulier n'a pas d'effet direct pour celui qui a recours à son service, contrairement au principe précité selon lequel tout offreur défaillant doit faire faillite, le premier touché de cet assainissement du marché étant alors son client. Du fait de la garantie collective, le client en est protégé, ce qui enrayer l'effet domino de la défiance et l'on a souligné la corrélation entre l'absence du notariat aux États-Unis, l'insécurité des propriétés immobilières, dans leur titulaire et dans leur contenu, et la crise des *subprimes*.

REMARQUE

→ **La confiance systémique engendrée par le système français est intégrée dans chaque « service rendu ». Il en résulte un « coût systémique » qui constitue un « coût pertinent » du service rendu.**

59 - De la même façon, le notaire rend au client le service d'une cartographie fiable des propriétés immobilières. L'absence de livre foncier fait de cette sécurité une partie intégrante du « service rendu ».

60 - D'une façon plus générale, le notaire rend un « service » qui excède l'établissement de l'acte, le législateur ayant visé le service et non pas seulement l'acte. C'est à la profession notariale d'aider l'État français, dans une démarche probatoire qui constitue non pas tant une charge mais une chance, à détailler les différents coûts du service rendu non seulement aujourd'hui mais encore, voire surtout demain dans une économie numérique. L'État, maître de la politique économique, ce que ne dénie pas le droit de l'Union européenne, peut alors comprendre et reconnaître la pertinence des coûts du service notarial tel que l'État le fixe non pas dans ce qu'il est aujourd'hui mais dans ce qu'il doit être demain.

61 - En effet, le besoin de confiance est devenu central. Or, la concurrence a pour moteur la défiance, de tous contre tous, le contrat lui-même étant un instrument de défiance. Ce bien public ne peut plus aujourd'hui venir d'une délégation de souveraineté selon un héritage royal, le gardien des Sceaux ayant posé sa main sur quelques élus. Mais la confiance va se consolider dans des marchés intermédiés confiés à des professionnels comme les notaires auxquels le tarif permettra dans cette nouvelle logique dans laquelle ils ont une pleine place de jouer tout leur rôle dans une économie renouvelée par le numérique. ■

NOTAIRE

1012

Rapport de synthèse¹



Rapport de synthèse rédigé par :

Claude Brenner,
professeur à l'université Panthéon-Assas
Paris 2

1 - *Le Notaire en 2016* : sous cet intitulé transparent, il aura été question tout au long de l'après-midi de l'avenir du notariat après le vote de la loi *Macron* du 6 août dernier. Chacun se souvient des conditions d'extrême précipitation dans lesquelles cette loi a été préparée et votée, des mouvements de franche hostilité et même de rébellion institutionnelle que son édicition autoritaire et non concertée a provoqués au sein du notariat. Il n'y a pas lieu d'y revenir : la loi *Macron* est désormais loi de la République. On peut ne pas partager l'enthousiasme de Dominique Houdard qui déclarait vouloir nous faire aimer cette loi, mais l'heure n'est assurément plus à la contestation ou à la récrimination.

2 - Il est également trop tôt pour se livrer à un bilan alors que les premiers effets de la loi ne se feront sentir que l'année prochaine. Car on reste dans l'attente des décrets d'application, en particulier sur le tarif et les nouvelles structures d'exercice de la profession : or seule la connaissance de leur contenu permettra de mesurer l'importance du pas qui a été franchi dans le sens d'une libéralisation accrue de l'activité notariale.

3 - Ce que l'on peut seulement dire à ce stade, c'est que la profession et ce qu'elle représente pour le droit français ont échappé au pire. Il faut en effet se souvenir de la genèse de la réforme : au prix de contre-vérités grossières, un ministre de l'Économie soucieux de donner des gages de réformisme, s'appuyant sur un rapport à charge de l'Inspection générale des finances prétendait rendre aux Français le pouvoir d'achat dont ils seraient spoliés par des professionnels privilégiés par leur statut. Pour ce faire, il allait jusqu'à prôner avec une rare ignorance des réalités « l'ouverture du monopole notarié d'établissement de divers actes du droit patrimonial de la famille », tels que donations entre vifs, donations-partages, contrats de mariage, actes de notoriété. Fort heureusement, cet extrémisme a été emporté par le remaniement ministériel qui a rapidement suivi son accès au Gouvernement.

4 - C'est évidemment une maigre consolation et l'on aurait pu espérer une autre réforme : le notariat qui est au cœur de l'ordre juridique français et du modèle de droit continental qu'il représente méritait d'autres égards de la part des pouvoirs publics dont il a toujours servi fidèlement et utilement les intérêts. Car quoi qu'il ait pu en être dit, la réforme votée n'est pas la conséquence d'une incompréhension réciproque : pour ce que j'en vois et comprends, elle est le résultat d'une tendance de plus en plus accentuée à l'instrumentalisation de la loi. De ce point de vue, la manière dont la réforme a été conduite ne me paraît pas digne d'un grand État de droit. Elle est aussi contre productive, car en alliant respect et fermeté, on aurait certainement pu aboutir à de meilleurs résultats, tant pour les usagers du notariat que pour la profession elle-même.

5 - Cela dit, il faudra composer avec cette réforme telle qu'elle a été votée : le notariat devra retrouver ses marques pour continuer d'exercer au mieux dans l'intérêt général la mission de service public dont il continue d'être le délégataire. Avec un périmètre inchangé, puisque l'objet des fonctions notariales n'a pas été retouché. Mais dans des conditions renouvelées puisqu'une dose de concurrence accrue a été introduite par la loi dans l'exercice de ces fonctions.

6 - Alors quelles perspectives peut-on finalement tracer pour 2016 et au-delà, puisque tel est le thème de ces rencontres ? Après les explications qui ont été données et les débats qui s'en sont suivis, une opposition assez nette se dessine sans surprise : d'un côté, tout le monde est d'accord pour dire que les missions essentielles du notaire vont subsister sans changement et il apparaît même qu'elles sont confortées par l'internationalisation des rapports juridiques, mais de l'autre côté, une certaine crainte subsiste en ce qui concerne la pérennité du statut notarial dans l'attente des décrets.

1. Un notaire conforté dans ses missions

7 - Les travaux préparatoires de la loi de ventôse de l'an XI dont on va bientôt célébrer les 210 ans avaient mis en avant avec beaucoup d'insistance la fonction de juridiction de l'amiable que le notaire est appelé à remplir dans la société. Cela restera vrai en 2016 et peut-être plus que jamais à raison du rôle d'ambassadeur du droit continental qu'il va être de plus en plus souvent appelé à jouer.

¹ Ce rapport a été conservé dans la forme et le contenu qui étaient les siens lorsqu'il a été prononcé.

A. - Une juridiction de l'amiable

1° La fonction d'authentification

8 - Par opposition au juge judiciaire qui a la mission de régler le contentieux en tranchant les litiges privés, le notaire a été institué pour prévenir les différends : une juridiction de la prévention, un agent de concorde. L'authenticité dont il est le dépositaire a été conçue comme l'instrument d'une entreprise publique de pacification sociale : elle est l'essence même de son ministère. Contrairement à ce que l'on a trop souvent écrit, le notaire n'est pas un simple témoin privilégié, chargé de recueillir, d'enregistrer et de conserver la preuve des volontés exprimées devant lui. Il est un véritable agent de la légalité, parce que chargé d'un contrôle de la validité et, partant, de l'efficacité des actes qu'il dresse. C'est en cela qu'il est un faiseur de sécurité juridique.

9 - Symptomatiquement, le thème de ces rencontres Notariat-Université a gravité au plus près de cette notion de l'acte authentique sans que l'on aille au-delà d'un simple rappel de sa compréhension élémentaire. C'est que ni son domaine ni, à plus forte raison, ses attributs que sont la force probante renforcée, la date certaine et la force exécutoire ne sortent affectés en quoi que ce soit de la réforme *Macron* et il faut naturellement s'en féliciter.

2° Le conseil

10 - *A priori*, on serait tenté d'en dire autant du devoir de conseil qui, pour reprendre une terminologie du droit judiciaire privé, constitue une juridiction dérivée pour le notaire. Reprenant à leur compte le célèbre aphorisme de Lampedusa, Michel Séjean et Cyrille Farenc ont expliqué qu'il avait fallu que tout change pour que rien ne change à ce sujet : après comme avant la loi *Macron* et la réforme du droit des obligations, le devoir de conseil du notaire devrait conserver la même intensité. Ce qui est logique si l'on considère que ce devoir n'est que le complément naturel de la mission d'authentification ainsi que Michel Séjean l'a fort bien expliqué en insistant sur sa spécificité. La jurisprudence témoigne pourtant de ce que le devoir de conseil n'est pas moins intensif quand le notaire intervient dans la réalisation d'une opération juridique sans lui donner la forme authentique. Mais il n'y a pas là de contradiction : cela manifeste simplement que le notaire est devenu une véritable incarnation statutaire de l'authentification avec tous les devoirs que cela implique.

11 - Il reste que cette liaison intime entre le statut de notaire et le devoir de conseil invite à s'interroger comme l'a très justement fait Cyrille Farenc sur l'incidence des nouvelles structures sociétaires interprofessionnelles. Il a été prévu qu'elles devront préserver « l'intégrité des missions des professionnels liées au statut d'officier public et ministériel dans l'accomplissement de leurs fonctions » (L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 65, 2°, e). Mais du texte à son application, il y a parfois aussi loin que de la coupe aux lèvres : il faudra que la profession veille avec une main de fer à la discipline sur ce sujet. Car ce serait condamner inéluctablement l'authenti-

cité que de ramener les fonctions notariales à une simple certification de l'acte sans contrôle personnel de la parfaite compréhension de sa portée par le signataire.

12 - Aussi bien, si la guerre des prix n'aura peut-être pas lieu, la bataille du conseil est déjà engagée par les différentes professions du droit. On se souvient qu'il n'y a pas si longtemps un représentant de la profession d'avocat dont l'opinion avait été ensuite reprise en partie par l'Autorité de la concurrence avait prétendu que le conseil relève par essence des seules missions du barreau dont on sait qu'il a absorbé la profession des conseils juridiques et aurait aimé réserver le même sort aux juristes d'entreprises. Et pour cause : la récente tentative de réforme de l'aide juridictionnelle l'atteste : l'État n'a plus les moyens de financer, comme il le faudrait, le service public de la justice. Et de là, un mouvement de plus en plus accentué de régulation (pour ne pas dire de restriction) des flux contentieux, de promotion des modes alternatifs de règlement des conflits et même (dans certains projets de réforme) d'abandon de la justice gracieuse.

13 - Qu'on le déplore ou non, il y a là, pour raisonner en termes de marché (ce que l'on doit évidemment s'interdire de faire) des débouchés nouveaux que la profession notariale aurait, pour certains, plus de titres que d'autres à investir. Si du moins l'on accepte l'idée que l'État ne peut totalement se désengager du règlement préventif ou alternatif des litiges. Mais cela suppose d'accepter les servitudes corrélatives, parmi lesquelles pourrait bien figurer la constitution d'un fonds de péréquation interprofessionnelle pour l'accès au droit. Surtout, cela implique que le notariat tienne pour non négociable le lien qu'il entretient institutionnellement avec le conseil. Conseil que l'internationalisation des rapports juridiques va du reste obliger à élargir.

B. - Un ambassadeur du modèle continental

14 - Car - et c'est le deuxième point sur lequel ces rencontres ont justement mis l'accent - le notaire est devenu un agent de diffusion de l'authenticité par-delà les frontières : il tient et tiendra plus encore dans les années à venir avec la montée en puissance d'un droit européen de la famille et des contrats, le rôle d'un véritable ambassadeur du modèle continental. La suppression des compétences notariales des agents diplomatiques et consulaires, le 1^{er} janvier 2005, dans les États membres de l'Union européenne est, à cet égard, très révélatrice des évolutions en cours.

1° La circulation des actes

15 - Marie-Élodie Ancel et Delphine Vincent ont parfaitement montré combien les règlements européens ont modifié la donne. C'est un très grand progrès de voir désormais ces règlements faire une place sensiblement équivalente à la circulation des actes authentiques et des décisions de justice dans l'espace européen que l'on appellera de moins en moins espace judiciaire et de plus en plus espace juridique commun : l'ordre européen est visiblement appelé à ne plus être seulement un ordre juridique intégré hié-

rarchiquement, mais un ordre juridique interpénétré horizontalement au nom de la confiance mutuelle.

16 - Dans cette direction, l'acte authentique a des atouts majeurs à faire valoir. Pour la petite histoire, j'ai le souvenir très précis d'échanges lors des négociations du règlement successions où les représentants britanniques s'inquiétaient de la limitation des compétences géographiques et matérielles de leurs juridictions nationales face aux possibilités d'instrumentation souples et très ouvertes des notaires. Le notariat n'en a pas toujours conscience, mais l'acte authentique est une arme particulièrement avantageuse dans la lutte de *leadership* que se livrent les systèmes de *civil* et de *common law*. La violence des attaques dont il fait l'objet est en réalité à la mesure de la crainte qu'il inspire à ses adversaires.

17 - Ainsi que Marie-Élodie Ancel l'a fort bien expliqué, les notaires français doivent donc se mettre en situation d'investir ces nouveaux secteurs d'activité ce qui implique qu'ils maîtrisent les conflits de loi pour assurer l'efficacité internationale des actes qu'ils peuvent être appelés à dresser à destination de l'étranger. Solution bien plus évidente, on l'a compris, au sein d'un espace européen où les règles de conflit uniformes ne se multiplient qu'à l'extérieur de celui-ci... Où l'on voit que l'Europe peut aussi être avantageuse au notariat...

18 - Cela dit, la circulation établie au sein de l'espace européen est à double sens : les notaires français doivent aussi réciproquement accepter le jeu de la concurrence sur le sol français des actes régulièrement dressés par les autorités étrangères et cela soulève en particulier deux difficultés remarquablement exposées par Delphine Vincent : la première, qui est peut-être la plus politique, est celle de l'accès des notaires étrangers au fichier immobilier : à cet égard, je me range bien volontiers à l'analyse qui a été faite du problème, tout en ayant la conviction que le monopole d'accès au registre que l'article 710-1 du Code civil garantit aujourd'hui au notaire français n'est qu'une phase de transition...

2° La circulation des notaires

19 - Sur la seconde question - celle de la confection à l'étranger des procurations dont le droit français veut qu'elles soient authentiques, je me demande si ne viendra pas un jour - peut-être pas en 2016 - où les complications de la théorie des équivalences qu'implique le jeu de la *lex auctoris* ne pousseront pas à reconnaître une autre manière de circulation de l'authenticité : non plus la circulation de l'acte, mais la circulation des notaires eux-mêmes. Après tout, dans la mesure où s'il s'agit de recueillir des consentements dans le respect des exigences de l'authenticité, non pas pour leur faire produire effet à l'étranger, mais pour assurer une continuité d'instrumentation en vue de la réalisation par étapes d'un acte authentique qui doit être conclu en France, je ne vois pas ce qui interdirait en logique de reconnaître au notaire français de se déplacer à l'étranger pour recueillir légalement ces consentements préalables ? Il y a là à mon avis une réflexion prospective qui mériterait d'être menée et qui donnerait au notariat latin un nouvel

atout dans la concurrence que se livrent les modèles juridiques : une réponse à l'implantation sur notre sol des grands cabinets de *lawyers*...

3° L'institution au plan européen d'un notariat ou d'un acte authentique supranational

20 - Sans préjudice des réflexions qu'il importe de toute évidence de poursuivre et d'approfondir sur les usages possibles des nouvelles technologies de l'information et de la communication, une autre piste qui ne répondrait évidemment pas aux mêmes besoins consisterait dans **l'institution au plan européen d'un notariat ou d'un acte authentique supranational** un peu comme il existe désormais un titre exécutoire européen. Mais la question est éminemment politique : elle dépend des évolutions aujourd'hui très incertaines qui seront données à l'Union européenne soit vers un fédéralisme plus poussé, soit vers une confédération d'États soucieux de conserver leurs souverainetés actuelles. Quoi qu'il en soit, envisager cette question, c'est déjà s'interroger sur le statut du notaire dont toute la question est de savoir s'il est menacé à terme par la loi *Macron*.

2. Un notaire menacé dans son statut ?

21 - Chacun l'a compris, c'est fondamentalement le statut de notaire que la loi du 6 août 2015 remet en question et toutes les inquiétudes qu'elle suscite et dont ces rencontres se sont fait l'écho se ramènent finalement à deux interrogations :

- l'office public et ministériel dont le notaire est traditionnellement investi par l'État français et qui est l'expression de sa participation à un véritable service public (n'en déplaise à la Cour de justice de l'Union européenne) est-il condamné à terme par les innovations de la loi qu'inspire une vision libérale de la profession ?
- si même la tutelle publique à laquelle la profession est traditionnellement soumise n'est pas définitivement consommée, les nouvelles conditions économiques imposées à son exercice par emprunt à la loi du marché sont-elles viables ?

À ces deux questions, qui opposent au fond le titre et la finance, il n'est pas possible, on aura pu le mesurer au cours de ces rencontres, d'apporter des réponses catégoriques parce que la loi a cultivé l'ambiguïté en adoptant (fort heureusement d'ailleurs) des demi-mesures dont la portée exacte n'est même pas encore connue à ce jour.

A. - Le titre

22 - S'agissant du titre, autrement dit de l'office public dont le notaire est traditionnellement investi, on se souvient des solutions radicales préconisées par l'Inspection générale des finances : disparition sans contrepartie du droit de présentation du successeur à la chancellerie, établissement progressif d'une liberté d'installation et autorisation d'exercice dans des structures sociales interprofessionnelles et capitalistiques. Fort heureusement, la loi

a été finalement beaucoup moins loin, mais il ne faudrait pas en prendre prétexte pour considérer que la menace d'une libéralisation extrême est définitivement écartée. Car tout pourrait bien se jouer sur la question des équilibres quantitatifs.

1° Le nombre

23 - Au-delà des discours, la question du nombre des notaires en exercice est en effet l'un des enjeux majeurs de la réforme : il va de soi qu'une augmentation massive des effectifs qui mettrait en péril l'équilibre économique des études n'est pas envisageable. Mais même si, incontestablement, des efforts ont été faits ces dernières années, on ne peut s'empêcher de penser que l'accès au statut d'un plus grand nombre était une nécessité politique pour la survie de la profession. De ce point de vue, si la réforme a un mérite, il réside à mon avis, contrairement à certaines opinions entendues cet après-midi, dans la disparition (le 8 août 2016) des **clercs habilités** dont l'institution, comme l'avait pressenti Jacques Flour, aura été une erreur historique, même si elle a pu répondre à l'époque de sa création à une certaine nécessité démographique. Je n'ignore évidemment pas les difficultés pratiques qu'entraîne cette disparition et, comme l'a relevé Sylvain Guillaud-Bataille, il aurait certainement été opportun de prévoir une période transitoire plus longue. Mais, enfin, on peut tout de même en attendre un appel d'air pour l'association ou le salariat ! En même temps, il est vrai, que des difficultés pour garantir l'équilibre des pouvoirs au sein des compagnies et des structures collectives de représentation de la profession ...

24 - À l'opposé de cette réaffirmation du caractère essentiel et intime de l'office public attribué au notaire, la solution contre nature retenue par la loi *Macron* consistant à autoriser à certaines conditions **la libre installation de nouveaux entrants** dans les zones géographiques censées connaître un déficit de notaires (les « zones libres » ou d'allocation sous-optimale de professionnels qualifiés pour employer le jargon des partisans de l'analyse économique) est consternante. Comme cela a été justement rappelé par Mustapha Mekki et Sylvain Guillaud-Bataille, il eût été si simple à l'autorité de tutelle de multiplier les créations d'office mises au concours là où elle l'estimait nécessaire : mais il est vrai que cela n'aurait pas eu les mêmes effets d'affichage politique.

25 - Il reste qu'il est très douteux que les installations libres se multiplient tant les conditions imposées par la loi paraissent complexes et l'information nécessaire compliquée à mobiliser, spécialement pour des non-initiés... Une véritable usine à gaz ! Aussi pourrait-il y avoir là un véritable traquenard pour la profession à laquelle il pourrait bien être reproché dans quelques années d'être restée arc-boutée sur ses effectifs actuels. Si elle ne veut pas risquer d'essuyer une nouvelle réforme qui serait plus brutale encore au prétexte que la loi n'aurait pas atteint les résultats escomptés, il serait éminemment souhaitable que dans un dialogue plus serein, elle travaille de concert avec la Chancellerie à la création raisonnable et concertée de nouveaux offices pourvus par voie de concours ainsi que ses représentants et le rapport Ferrand en

avaient fait la proposition... Elle trouverait là le moyen salutaire de reprendre en main son destin. Mais cela supposerait que le nouveau système mis en place le permette, ce qui ne paraît pas être le cas. Heureusement, rien n'est irréversible et le système paraît tellement absurde et irréaliste que l'on peut tout de même espérer que l'on en revienne à raison et qu'il tombe rapidement aux oubliettes de l'histoire.

2° Les nouvelles structures sociales d'exercice

26 - Reste le problème des nouvelles structures sociales d'exercice de la profession. Car il s'agit bien là d'un véritable problème : peut-être le plus sérieux que le notariat ait à affronter à l'issue du vote de la loi *Macron*. On se souvient des propos prémonitoires de Pierre Catala au sujet de la dissociation entre le capital et le travail réalisée par l'institution du notaire salarié et l'ouverture des sociétés d'exercice libéral au notariat : « Si ces possibilités se développent, si les textes qui les permettent ne restent pas lettre morte, ce n'est pas une réforme, c'est une révolution » observait-il². Il semble bien, comme l'a rappelé Cyrille Farenc, que tous les éléments de cette « révolution copernicienne » soient désormais en place.

27 - En effet, il sera désormais possible que les fonctions notariales soient exercées au sein d'une société dont le capital sera détenu majoritairement par un autre professionnel du droit, avocat ou *lawyer* par exemple, ou bien par une société d'exercice libérale tierce ou une société de participation financière de profession libérale. Et il sera même possible de confier la direction de la société à un associé voire à un tiers étranger au notariat.

28 - En outre, les conditions d'exercice de l'interprofessionnalité qui étaient jusqu'à présent strictement encadrées vont être considérablement assouplies par la loi du 6 août 2015, puisqu'il suffira que le capital et les droits de vote soient détenus, directement ou indirectement, par des personnes exerçant l'une des professions exercées en commun au sein de la société (*L. n° 2015-990, 6 août 2015, art. 65, 2°, a*).

29 - Comme il a été souligné, les risques sont grands que de telles structures d'exercice conduisent à une dilution des garanties juridiques et financières qu'offrait jusqu'à présent le lien imposé entre la titularité de l'office notarial et la maîtrise juridique de son exploitation. Il faudra attendre la parution des décrets d'application pour savoir si l'idée louable d'offrir aux juristes français des structures interprofessionnelles capables de rivaliser au plan international avec les grands cabinets anglo-saxons ne leur donnera pas au contraire une arme supplémentaire pour asseoir leur suprématie. En tout cas, ici encore, le notariat n'aura d'autre choix que d'investir ces instruments s'il ne veut pas perdre la bataille du droit dans laquelle il se trouve aujourd'hui impliqué qu'il le veuille ou non.

² *Observations sur l'exercice en société de la fonction de notaire : Defrénois 1994, p. 857, n° 5.*

B. - La finance

30 - Cela dit, même si elles sont censées déplacer des montagnes, les bonnes volontés ne font pas tout : dans le monde du droit comme ailleurs, l'argent reste le nerf de la guerre. D'où la dernière question qui préoccupe aujourd'hui légitimement le notariat, parce qu'elle met en cause la pérennité économique du modèle sur lequel il a été bâti : qu'en est-il de la finance ?

1° La rémunération

31 - La finance, c'est d'abord la valeur patrimoniale de l'office que la loi et le Conseil constitutionnel ont reconnue et dont il a justement décidé qu'il incombait à l'État et à lui seul d'indemniser la perte que la liberté d'installation est susceptible d'occasionner. Mais la finance c'est aussi et avant tout la rémunération perçue par les notaires.

32 - On sait que cette rémunération est traditionnellement tarifée suivant un système fixe ou proportionnel selon la nature de l'acte accompli et que, sous la pression de Bruxelles, nos dirigeants ont décidé de lui substituer un système de rémunération proportionnée au coût réel de l'acte et à l'importance du service effectivement rendu par le notaire, avec des possibilités de remises élargies. Ce qui aurait la double vertu de favoriser une saine concurrence entre les professionnels et, partant, la réduction des coûts pour le client.

33 - Beaucoup a été dit de l'analyse économique sur laquelle repose ce changement voulu du mode de fixation de la rémunération du notaire et l'on a vilipendé l'idée que véhiculerait cette réforme : le droit et tout spécialement le droit notarial n'est pas une marchandise a-t-on dit : il est stupide de vouloir lui appliquer les lois du marché, à supposer qu'elles soient jamais efficaces à elles seules, ce que plus grand monde ne croit aujourd'hui, me semble-t-il.

34 - Encore ne faut-il toutefois pas se méprendre : Marie-Anne Frison-Roche et Dominique Houdard ont justement souligné que la régulation de l'économie est le contraire d'un libéralisme échelonné. L'extension des missions et prérogatives de l'autorité de la concurrence par la loi *Macron* en atteste. Il est également incontestable que le tarif n'appartient pas aux notaires. C'est l'expression même de la souveraineté publique sous laquelle le notariat entend exercer. Il est parfaitement normal que l'État le réforme s'il lui semble impératif ou seulement indiqué de le faire.

35 - La question est ailleurs : elle tient aux critères de fixation de la rémunération notariale. L'économie n'étant pas une science exacte est-il vraiment raisonnable, mathématiques financières à l'appui, de prétendre identifier objectivement, indépendamment de la diversité des conditions concrètes d'exercice de la profession, un

coût pertinent pour chaque acte ? À mes yeux, la compensation tarifaire entre les différents actes et la péréquation par études sont des modes de fixation tout aussi légitimes et, au résultat, certainement plus pertinents. Ne serait-ce que parce qu'il entre dans le tarif un choix politique qu'il me paraît très hypocrite de prétendre dissimuler derrière un prétendu déterminisme scientifique.

36 - Quoi qu'il en soit, on ne peut dans l'attente des décrets qui, là encore, fixeront les règles à suivre que formuler deux remarques sur ce point :

- d'abord à trop réduire le tarif, on risque, comme cela a été fort justement relevé, d'atteindre un résultat opposé à celui prétendument recherché : en empêchant la pratique des remises de se développer, en favorisant une facturation des conseils autonomes qui étaient jusque-là très généralement délivrés gratuitement et, plus généralement, en favorisant les logiques de rentabilité sur celles de devoirs de service public. Sans parler des risques que les possibles faillites pourraient faire courir à la garantie collective professionnelle ;
- ensuite, contrairement à ce que l'on entend parfois, le notaire ne saurait être indifférent à la disparition du tarif au prétexte qu'une rémunération suivant les coûts serait susceptible de conférer à son activité une rentabilité aussi bonne. Car l'office public ne se conçoit pas sans le tarif qui n'est rien d'autre que l'expression du principe d'égalité devant le service public. En réalité, c'est le statut même du notaire qui se joue dans les discussions actuelles sur le tarif. C'est dire leur importance décisive pour l'avenir de la profession.

2° L'accès à la profession

37 - Cela dit et pour finir, je m'autoriserai une dernière remarque en relation avec la finance : il a été justement observé par Mustapha Mekki que les questions de formation sont inextricablement liées aux réformes opérées par la loi *Macron* et que le notariat pourrait envisager en réaction d'établir par la formation un filtre plus serré des nouveaux arrivants sur ce qu'il a appelé significativement le « marché du travail notarial ». De fait, l'idée semble faire son chemin. À mon avis, il serait pourtant suicidaire que la profession se mette ainsi à raisonner comme les promoteurs de la loi *Macron* pour chercher à en stériliser les effets par un malthusianisme inacceptable : à ce jeu dangereux, elle est certaine de perdre. C'est en restant elle-même et en poursuivant l'effort d'accueil de jeunes diplômés dans ses rangs qu'elle pourra vaincre l'adversité en comptant sur le soutien amical et indéfectible de l'Université à sa cause ; soutien et amitié dont il faut remercier l'Arnu et ses maîtres de cérémonie, présentement, de Caroline Deneuille et Jean-François Sagaut, de faire de la plus belle des façons à chacune de ses rencontres la démonstration publique. ■

Annonces classées

ATTENTION. - La procédure des demandes de publications d'annonces a changé. Nous vous invitons à les transmettre sur le site www.lexisnexis.fr sous l'onglet Boutique / Boutique LexisNexis / Petites annonces.
Pour tout renseignement : martine.tranvan@lexisnexis.fr - tél. 01.45.58.93.17.

Offres d'emplois

Alsace Lorraine Champagne - Ardennes

1067 - Étude THIENOT & Associés, Reims (Marne), rech. clerc rédacteur confirmé en Dr. immobilier. Adr. CV à : francois.gauthier@notaires.fr

1130 - SCP BOUFFIN-BRIAND DUFOUR-TERRAT, Sezanne (51), rech. clerc confirmé, poste à pourvoir immédiatement, rémunération et classification en fonction diplômes et motivation. Adr. CV et lettre de motivation à : o.terrat@notaires.fr

Aquitaine - Limousin- Poitou-Charentes

1068 - OFFICE not., sud Charente (16), rech. comptable taxateur expér., rapidement, CDI. CV + lettre motiv. à : claudedemaret@notaires.fr

1069 - SCP NYZAM GAILLARD, 17300 Rochefort s/ Mer, rech. comptable taxateur CDI. Poste à pourvoir immédiatement. Courrier et CV : helene.gaillard@notaires.fr

1070 - SCP BREYNE-TALUCIER, Bordeaux, rech. collab. pour poste polyvalent formalités postérieures/assistance juridique. Adr. CV + lettre à : breyne@notaires.fr

1071 - OFFICE not. Niort, rech. clerc rédacteur avec solide compétence dans le Dr. des affaires. Adr. CV et lettre de motivation à : M^{me} ATINDEHOU Andony, 26 av. Bujault, CS 80157, 79006 Niort cedex.

1072 - OFFICE not. 35 rue La Noue, La Rochelle, rech. clerc rédacteur expér. Dr. immobilier, CDI. Contact : officenotarial.larochelle@notaires.fr

Auvergne Rhône-Alpes

1073 - OFFICE not, centre Clermont-FD, rech pour CDI clerc avec expérience mini 10 ans pr courant 2^e Trim 2016. CV à : audevorrillon@yahoo.fr

1074 - SELAS « OFFICE notarial de Balbigny » rech. cl. polyvalent autonome et méthodique, 3 a.

expér. mini. CV et lettre motivation à : nathalie.viricel@notaires.fr

1075 - Hte-Savoie Pays du Mont-Blanc, NOTAIRE rech. son assistant(e) personnel(le), expér. 3 ans souhaitable, Diplômé(e) notaire ou T3 mini. Fort sens relationnel et contact clientèle exigés. Anglais souhaitable. Écr. à : martine.tranvan@lexisnexis.fr

Bretagne

1076 - SCP LE BONNIEC-DEBOISE, Binic (22), rech. dipl. notaire 3 à 4 ans d'expér. pour Dr. Fam. et Dr. Affaires. CV et lettre motiv. à : notic.ylb@notaires.fr

1077 - SCP Ploemeur (56270), rech. formaliste/aide comptable, CDD pouvant se transformer en CDI, expérience exigée. Poste à pourvoir au 1^{er} mars 2016. CV et lettre de motivation à : slq@notaires.fr

1078 - SCP Ploemeur (56270) rech. aide comptable / Gérance locative CDD pouvant se transformer en CDI Poste à pourvoir au 1^{er} mars 2016. CV et lettre de motivation à : slq@notaires.fr

Centre

1079 - OFFICE not. Eperon (28), rech. clerc actes courants 3 à 5 ans expér. CDI - Poste à pourvoir immédiatement. Logiciel Genapi. CV : christelle.melle.28029@notaires.fr

1080 - Étude de M^{mes} BOITELLE, SEVESTRE et BRILL, 54 rue Alsace Lorraine, BP 51102, 45001 Orléans cedex 1, rech. clerc expérimenté ou notaire assistant pour rédaction et gestion de dossiers.

1081 - OFFICE not. Beaugency (45190) rech. collaborateur expér. pour actes courants en CDI. Adr. CV et let motiv à : etude.pare@notaires.fr

Île-de-France

1082 - OFFICE not., Paris 1^{er}, recrute collaborateur(trice) pour gérer le service formalités (40 salariés-2000 actes/ans). Expérience exigée. Adr. CV et lettre de motivation à : martine.tranvan@lexisnexis.fr

1083 - OFFICE not., 37 Quai de la Tournelle, Paris 5^e, rech. 1) juriste



Oudot & Associés,
134 Bd Haussmann, Paris
Recherche **collaborateur**
1 à 2 ans d'expérience
pour rejoindre notre équipe
spécialisée
en immobilier complexe.
Poste à pourvoir en CDI.
Merci d'envoyer CV
et lettre de motivation à :
recrutement@oudot-associes.com

acte courant 5 ans expér. mini. ; 2) assistante acte courant 2 ans expér. mini. Maitrise INot souhaitée pour les deux postes. Adr. CV à : alexandra.chabod.75032@paris.notaires.fr ; rene.dallee@paris.notaires.fr

1084 - OFFICE NOT. 37 Quai de la Tournelle, Paris 5^e, rech. secrét. Dr. famille, 2 a. expér. mini. Adr. CV à : caroline.deneuille@paris.notaires.fr ; xaviera.favrie.75032@paris.notaires.fr

1085 - M^{me} DECHIN, SCP ADDH rech. 1 collaborateur confirmé 3 ans expér. mini. pour actes courants et/ou institutionnels, CDD de 6 mois éventuellement prorogeable en CDI pour collaboration avec un sénior en immobilier institutionnel. Candidature + CV+ Lettre motivation à : olaf.dechin@paris.notaires.fr

1086 - Urgent. OFFICE not. Paris 8^e, rech. notaire assistant, 5 ans expér. min. pour gestion clients institutionnels (droit public/droit privé) et actes courants. Lettre et CV à : dbb@paris.notaires.fr

1087 - OFFICE not. Paris 16^e, rech. 1) comptable taxateur en CDI 3 ans expér. connaissant formalités de préférence. Poste à pourvoir immédiatement, Genapi 2) formaliste expér. Lettre de motiv. + CV à : jean-jacques.pinel@paris.notaires.fr

1088 - Le Breton & Associés, Paris 7^e, rech. aide-comptable H/F avec mini.2 ans d'expér. Rémunération suivant l'expérience proposée. CV à : jf.lefalher@paris.notaires.fr



Oudot & Associés,
134 Bd Haussmann, Paris
Recherche pour son service
droit de la famille,
un(e) collaborateur
dynamique et autonome
avec 2 -3 ans d'expérience
en successions
et droit de la famille.
Poste à pourvoir en CDI.
Merci d'envoyer votre CV
et lettre de motivation à :
gisselbrecht@oudot-associes.com

1089 - OFFICE not., Paris centre, rech. en CDD (voir CDI par la suite) pour remplacement congé mater. Responsable de caisse. Poste conviendrait à numéro 2 de caisse motivé souhaitant s'investir, encadrement par expert-comptable. Logiciel Génapi-Inot. Adr. CV et lettre de motivation à : martine.tranvan@lexisnexis.fr

1090 - MICHELEZ NOTAIRES (17^e), rech. CDI juriste senior ou diplômé notaire pour service immobilier complexe. 5 ans d'exp. mini. Anglais apprécié. Adr. CV à : richard.renault@paris.notaires.fr

1091 - MICHELEZ NOTAIRES (17^e), rech. juriste deux ans d'exp. mini en droit la forêt et droit rural. Formation assurée. Écr. : jean.lioussou@paris.notaires.fr

1092 - 5 Téhéran Notaires, Paris 8^e, rech. : 1) hôtesse d'accueil/standarliste (Genapi), 2) clerc rédacteur expérimenté. Adr. CV à : emm@paris.notaires.fr

1093 - OFFICE. not., Paris 8^e, rech. notaire assistant CCD à partir du 29.02 (mater.), 5 ans exp. mini (Dr. famille). CV lettre : dbb@paris.notaires.fr

1094 - Paris 17^e, Étude FDR, rech. en CDI, pour service Dr. de la famille, notaire assistant(e), 3 ans d'expér. mini. Poste à pourvoir courant mars 2016. Adr. CV à : virginie.bailly.fdr@paris.notaires.fr

1095 - Paris 17^e, Étude FDR, rech. en CDI, pour service immobilier, clerc/notaire assistant(e), 2 à 3 ans d'expér. Adr. CV à : david.delouis@paris.notaires.fr

1096 - SELARL «IOOS SOLOMON & Associés, notaires» Lagny-sur-Marne / Marne-la-Vallée, rech. clerc confirmé T3 CDI en relation directe avec le notaire pour suivi dossiers en lien avec clientèle pro et rédaction actes complexes en immo. construction. institutionnels. Adr. CV, photo et lettre manuscrite à : benoit.ioos@notaires.fr

1097 - M^e VANYSACKER, Brie-Comte-Robert (77), rech. secrét. ou clerc T1 pour serv. sion. Adr. CV à : vanysacker@notaires.fr tél 01.64.05.00.06.

1098 - OFFICE Rambouillet rech. collaborateur dynamique en actes courants, 3 ans mini. d'expér. Adr CV et candidature à : officerrambouillet@gmail.com

1099 - OFFICE not., Guyancourt (78280), rech. clerc actes courants CDI temps complet, exp. mini 2 ans, logiciel Genapi Inot. Adr. CV à : m.treca@paris.notaires.fr

1100 - OFFICE not., Guyancourt (78280), rech. clerc actes courants, exp. mini 4 ans, CDI temps complet, logiciel Genapi Inot. Adr. CV à : m.treca@paris.notaires.fr

1101 - Office not. COURTEVILLE GIER, Les Mureaux rech clerc ou notaire assistant expér. Dr. de la famille et ventes. Poste à pourvoir 15/02/2016. Adr CV et lettre motiv. à : sandra.gier@paris.notaires.fr

1102 - Rech. caissier comptable notarial pour poste à mi-tps ou deux jours par semaine, pour former nouveau futur comptable en interne à l'étude. Écr. à : Aicha.Kacemi.78112@chambre-versailles.notaires.fr

1103 - OFFICE not., 91, rech. clerc T1 ou T2 pour rédaction d'actes cour. uniquement immobilier et construction. Poste à pourvoir immédiatement en CDI. CV, lettre motivation et photo à : martine.tranvan@lexisnexis.fr

1104 - SCP LEVI-MARTIN et TRUFFET, Asnières-s/Seine, rech. collaborateur expér. en droit de la famille. Adr. candidature et CV à : jean-luc.truffet@paris.notaires.fr

1105 - SCP LEVI-MARTIN et TRUFFET, Asnières-s/Seine, rech. collaborateur en actes courants 2 à 4 années d'expér. mini. Adr. candidature et CV à : jean-luc.truffet@paris.notaires.fr

1106 - SCP J.J. TIREL, X. BLANCHET et J.L. VAN DER EECKEN, 47 rue Jean Bonal, BP 108, 92253 La Garenne-Colombes cedex, rech. assistante T2 (act. cour.), 5 a. exp. CDI. Genapi. Env. CV ou mail : jl.vandereecken@paris.notaires.fr

1107 - OFFICE not. Clamart rech. CDD 6 mois hôtesse d'accueil - standardiste - secrétaire notariale T1/T2. Bon relationnel. Maîtrise des outils de bureautiques et Genapi. CV et lettre de motivation à : jerome.bricca@paris.notaires.fr

1108 - M^e FÉNARDON, Courbevoie, rech. collaborateur pour travailler directement avec lui. Adr. lettre de motivation, CV et prétentions à : clement.fenardon.92005@paris.notaires.fr

1109 - SCP Wagny Lelong & Ass, Colombes (92), rech. collaborateur(trice) pour poste en Dr. immobilier. Expér. de 1 à 5 ans. Adr. CV + lettre à : rh.92006@paris.notaires.fr (Autre profil s'abstenir).

1110 - SCP Wagny Lelong & Ass, Colombes (92), rech. collaborateur(trice) pour poste d'aide formaliste. Adr. CV + lettre à : rh.92006@paris.notaires.fr (Autre profil s'abstenir).

1111 - OFFICE not. du Raincy (93) rech. collaborateur rédaction d'actes courants 10 ans d'expérience, pratique AAE souhaitée. CV et lettre à : pierre-jean.quirins@paris.notaires.fr

1112 - OFFICE not. Le Plessis Tréville rech. pour assister direct. notaire, collab. Ssions, 3 ans exp. mini. Contact : caroline.pithois.94040@paris.notaires.fr

1113 - OFFICE not., Vitry-s/Seine, rech. collaborateur 5 ans d'expér. mini., autonome, pour rédaction d'actes courants et complexes. Prendre contact : tiffany.attia@paris.notaires.fr

1114 - SCP BAES, FERTE, SCHNEEGANS, Vincennes, rech. caissier. Adr. CV à : bertrand.schneegans@paris.notaires.fr

1115 - SCP BAES, FERTE, SCHNEEGANS, Vincennes, rech. une personne pour mainlevées et tenue des archives. Adr. CV à : bertrand.schneegans@paris.notaires.fr

1116 - OFFICE not., Villeneuve-le-Roi (94), rech. clerc actes courants, exp. mini 3/4 ans, autonome. CV à : guillaume.ballot@paris.notaires.fr

1117 - OFFICE not. Corneilles-en-Parisis (95240), 11 rue Daguerré, rech. assistantes pour service immobilier et pour service Dr. famille, formation BTS min, si possible avec petite exp. CV et lettre motivation à : p.perocheau@paris.notaires.fr

Midi-Pyrénées Languedoc-Roussillon

1118 - SCP GRANIER & Ass., Montpellier, rech. c ollaborateur Dr. immobilier diplômé notaire,



LEXISNEXIS SA - La Rédaction Notaires, Professionnels du Patrimoine et de l'Immobilier

Recrute un(e) collaborateur dans le cadre d'un CDD à temps plein de quatre mois à partir du 25 janvier 2016.

La mission proposée consiste à gérer des produits éditoriaux (papier et Internet) destinés au Notariat.

Profil : Formation notariale souhaitée (niveau DSN).
Lieu : 141 rue de Javel, 75015 Paris

Merci d'envoyer votre candidature (CV + lettre de motivation) ainsi que vos disponibilités par mail : recrutement@lexisnexis.fr

disponibilité immédiate, salaire C1. CDD d'un an pouvant déboucher sur un CDI. CV et lettre de motivation à : peggymiras@notaires.fr

1119 - OFFICE not. Mende (48), rech notaire stagiaire, poste à pourvoir immédiat. CV, lettre motiv. à : bertrand-foulquie@notaires.fr

1120 - OFFICE not. Bagnères-de-Bigorre (65) rech clerc autonome 5 ans d'exp. mini pour actes courants. CDI poste à pourvoir immédiatement. Adr. lettre de motivation et CV à : stephaneviaud@notaires.fr

Nord-Pas-de-Calais Picardie

1121 - SCP PROUVOST et Ass, Roubaix, rech. 1) dipl. notaire, ou notaire stagiaire 3 ans exp. min. pour service Immobilier complexe ; 2) notaire stagiaire 2 ans exp. min. pour service du courant. Adr.CV + courrier à : b.delecluse@notaires-roubaix.fr

1122 - M^e ABITBOL Wilfrid, Beauvais (Oise) rech. clerc mini 2 ans d'expér. (logiciel Genapi) dispo. immédiate. Adr. CV et let. motiv. à : wilfrid.abitbol@notaires.fr

1123 - ÉTUDE Saint-Omer (62), rech. notaire assistant mini. 5 ans expér. avec spécialité Dr. immo. Télétravail partiel possible. CV et lettre motiv. à : gregory.denoyelle@notaires.fr

Normandie

1124 - OFFICE not, 27220 Saint André de l'Eure, à 1 h. de Paris, proximité Evreux, rech. clerc acte courant pour CDI, classification T2/T3. CV à faxer au 02.32.37.57.55 ou à : etude.peschet-lefevre@notaires.fr

Outre-Mer

1125 - OFFICE not. à Saint-Denis (974) rech. not. assist., expér. 8 a. mini. exigée. Cand. à notaires.44ruepasteur@notaires.fr.

Provence-Alpes-Côte-d'Azur

1126 - OFFICE not. Cabris (06), rech notaire assistant, expér. requise 8 ans mini, pour poste avec évolution à court terme. CV + lettre de motivation à : aymeric.ply@notaires.fr

1127 - OFFICE not. CRIQUET et PRETI-JANIN, Marseille 6^e, rech. cl. Formal. autonome pr CDI ou collab. tit. BTS Notariat. Adr. CV et lettre de motivation à : comptabilite.13012@notaires.fr

1128 - OFFICE not. Cabris (06), rech formaliste, dispo. Rapidement. CV + lettre de motivation à : aymeric.ply@notaires.fr

Offres d'offices

Île-de-France

1129 - PARIS, cause retraite - Notaire associé majoritaire cède importante participation dans SCP. Office traditionnel. Produits bruts annuels moyens 5M€. Bonne rentabilité. Discr. demandée et assurée. Écr. : martine.tranvan@lexisnexis.fr

Divers

CABINET FORM'@CT

Rédact. et formalités notariales à distance
Processus téléacte
05.45.90.50.21.

CABINET ANTOINE TRINCHESE

Comptabilité Notariale
Assistance ponctuelle,
remplacement
Comptabilité – Taxation – Social
Formateur Agréé
Tél. 06.03.21.32.92.
cabinet.trinchese@wanadoo.fr

TARIF 2016 DES ANNONCES CLASSÉES POUR UNE PARUTION

RÈGLEMENT À RÉCEPTION DE FACTURE (TVA : 20 %)

Nos abonnés à la revue « papier » disposent d'une parution gratuite de 5 lignes par an, hors domiciliation et/ou supplément

Forfait demandeur d'emploi 1 à 4 lignes : 10 € HT (12 € TTC)
Ligne supplémentaire 10 € HT (12 € TTC)

ABONNÉ :

forfait 4 lignes	35 € HT (42 € TTC)
forfait 5 à 8 lignes	60 € HT (72 € TTC)
Ligne supplémentaire	10 € HT (12 € TTC)
Pavé 2 colonnes 8 lignes	175 € HT (210 € TTC)

Suppléments :

Logo	140 € HT (168 € TTC)
Encadré ou fond tramé	50 € HT (60 € TTC)
Domiciliation	35 € HT (42 € TTC)

NON ABONNÉ :

forfait 4 lignes	70 € HT (86,40 € TTC)
forfait 5 à 8 lignes	120 € HT (144 € TTC)
Ligne supplémentaire	20 € HT (24 € TTC)
Pavé 2 colonnes 8 lignes	350 € HT (420 € TTC)

Suppléments :

Logo	280 € HT (336 € TTC)
Encadré ou fond tramé	100 € HT (120 € TTC)
Domiciliation	70 € HT (84 € TTC)

Index du numéro

A	E	L	R
Administration	Enregistrement	Location-gérance	Régimes matrimoniaux
Droits des citoyens 160	Assurance 154	Régime 150	Europe 136
Relations avec les citoyens 143	Vente d'immeuble 141	Logement	Registre du commerce
Assurance	Environnement	Logement social 140	et des sociétés (RCS)
Assurance-vie 154	Développement durable 167	M	Avis du Comité de coordination
B	Europe	Marché public	du RCS 153
Bail d'habitation	Fiscalité 163	Code 144	S
Cession 168	Notaire 162, 165	Contentieux 144	Sépulture-Inhumation
Bail emphytéotique	Régimes matrimoniaux 136	Mariage	Contrat d'obsèques 159
Bail emphytéotique administratif .. 148	F	Époux 151	Société (en général)
Contentieux 148	Fiscalité	Mariage homosexuel	Compte-courant 155
Banque	Entreprise 155	Textes d'application 151	Registre du commerce
Prêt 149	Urbanisme 138	N	et des sociétés (RCS) 153
C	Fiscalité immobilière	Notaire	Succession-Partage
Collectivité territoriale	Île de France 141	Acte authentique 1010	Assurance 154
Commune 166	Cotisation foncière des entreprises	Association rencontres Notariat-	U
Vente d'immeuble 137	(CFE) 156	Université (ARNU) ... 1006, 1007, 1008,	Urbanisme
Conventions internationales	Fiscalité internationale	1009, 1010, 1011, 1012	Autorisations d'urbanisme 138
Conventions fiscales 163	États et territoires non coopératifs	Chambre interdépartementale des	Certificat d'urbanisme 146
Copropriété	(ETNC) 145	notaires de Paris (CINP) 165	Contentieux 147
Charges communes 158	États ou territoires non coopératifs	Europe 162, 165, 1009	Droits acquis 146
D	(ETNC) 145	Exercice de la profession ... 164, 1007,	Lois et décrets 139
Développement durable	Conventions internationales 163	1008, 1010, 1011	Plan local d'urbanisme (PLU) 139
Environnement 167	Fiscalité locale	Fédération royale du	Procédure 147
Divorce	Cotisation foncière des entreprises	Notariat belge 164	Travaux sur des constructions
Procédure 152	(CFE) 156	Formation professionnelle 161	existantes 138
Droit de préemption urbain (DPU)	I	Tarif 1011	V
Vente d'immeuble 137	Immobilier	P	Vente d'immeuble
Droit fiscal	Marché immobilier 168	Prêt	Droit de préemption urbain
Sécurité juridique 145	Impôt sur la fortune (ISF)	Banque 149	(DPU) 137
Droit international privé (DIP)	Assiette 150	Procédures civiles d'exécution	Enregistrement 141
Loi applicable 136	Impôt sur le revenu (IR)	Rémunération 142	
	Retenue à la source 157		

Lexis 360® Notaires

Le portail notarial nouvelle génération



INCLUS

Lexis Explore®

La passerelle entre
votre acte sous WORD®
et
Lexis 360® Notaires.

Flashez ce code pour plus d'infos



- **Bénéficiez** de contenus pratiques nouveaux, rédigés pour le Notariat
- **Sécurisez** votre rédaction avec l'accès direct, depuis votre acte, aux fonds LexisNexis
- **Trouvez** plus facilement et plus vite grâce à un moteur de recherche juridique intuitif
- **Profitez** du service quotidien d'actualités dédiées

3 - 4 février 2016
Pavillon Dauphine, Paris 16^{ème}

Participez aux 5^{èmes} Journées de l'Ingénierie Patrimoniale.

INSCRIVEZ-VOUS DÈS À PRÉSENT
www.jip-patrimoine.com

Tout savoir sur le démembrement de propriété : avantages et inconvénients.

Comité de programme JIP 2016.

Les plus éminents professionnels de la chose patrimoniale vous exposeront les théories les plus récentes et les plus « pointues » et dégageront les aspects les plus pratiques et les plus opératoires de leurs analyses.



Professeur Jean Aulagnier
Doyen honoraire, Université d'Auvergne. Président de l'Association Universitaire de Recherche et d'Enseignement sur le Patrimoine (AUREP)



Professeur Daniel Gutmann
Professeur agrégé des Faculté de Droit / Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.
Avocat Associé CMS Bureau Francis Lefebvre



Monsieur Pierre Mothes
Directeur Général
Sotheby's France



Maître Stéphane Austry
Président
Institut des Avocats Conseils Fiscaux (IACF)



Monsieur Jean de Lambertye
Président
La Demeure Historique



Madame Diane des Moutis
Directrice
Gras & Savoye Patrimoine



Maître Gilles Bonnet
Docteur en droit, Notaire associé
KL & Associés



Monsieur Robert Monteux
Directeur, Le Revenu
Honoris Causa Université Paris Sorbonne



Monsieur Eric Peuchot
Enseignant Chercheur à Paris V
Délégué de fondations



Maître Marc Bornhauser
Président de la commission Patrimoine
IACF



Monsieur Jean-Yves Mercier
Président d'Honneur



Monsieur Yvan Quartenoud
Directeur
Deutsche Bank



Monsieur Michel Tirouflet
Président du Comité de Programme



Deux journées professionnelles dans un cadre privilégié : pour la 5^{ème} édition des JIP, nous vous retrouvons au Pavillon Dauphine à Paris, haut lieu de réceptions raffinées et de gastronomie grâce aux saveurs créatives du traiteur Saint Clair.



JIP PARIS

LES JOURNÉES
DE L'INGÉNIERIE
PATRIMONIALE

Programme des conférences, intervenants et inscriptions sur : www.jip-patrimoine.com