

LA SEMAINE JURIDIQUE

NOTARIALE ET IMMOBILIÈRE

28 AVRIL 2017, HEBDOMADAIRE, N° 17 ISSN 0242-5785

DOSSIER

1162-1167

Nouveau droit des contrats, nouvelles pratiques notariales

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



1162 Avant-propos, par Caroline Deneuville

1163 La place de l'acte authentique dans la réforme du droit des obligations, par Charles Gijsbers

1164 Les avant-contrats, par François Chénéde et Olivier Herrnberger

1165 Le contenu du contrat et le contrôle du juge, par Dominique Savouré

1166 La circulation des obligations issues du contrat, par Éliane Frémeaux et Maxime Julienne

1167 Rapport de synthèse, par Gérard Champenois

Diffusons largement l'information juridique au sein de l'office

LexisNexis, Partenaire de la profession notariale depuis plus de 100 ans

Maîtrisez votre budget documentaire avec Lexis 360[®] Notaires !

- Une solution Internet modulaire : choisissez parmi 3 packs celui qui correspond à vos besoins.
- Une réduction sur vos abonnements papier LexisNexis de plus de 60 %.

Sommaire

La Semaine Juridique - Notariale et immobilière - N° 17, 28 avril 2017

LES AUTEURS DE LA SEMAINE



Gérard Champenois, professeur émérite de l'université Paris 2 Panthéon Assas.



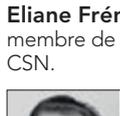
François Chénéde, professeur à l'université Jean Moulin Lyon 3.



Caroline Deneuve, notaire à Paris, présidente de l'ARNU.



Lucienne Erstein, conseiller d'État, président de la CAA de Marseille.



Eliane Frémeaux, notaire honoraire, membre de l'institut d'études juridiques du CSN.



Charles Gijsbers, agrégé de droit privé et de sciences criminelles, professeur à l'université de Rouen.



Olivier Herrnberger, notaire, président honoraire de la chambre des notaires des Hauts-de-Seine.



Maxime Julienne, agrégé des facultés de droit, professeur à l'université d'Angers.



Dominique Savouré, notaire à Versailles, président honoraire de la chambre interdépartementale des notaires de Versailles, Yvelines - Val d'Oise.

Actualités

TEXTES

P. 5

- 485 **Propriété** - Propriété des personnes publiques : une ordonnance importante (*Ord. n° 2017-562, 19 avr. 2017*)
- 486 **Immobilier** - Modification de la liste des biens immobiliers de l'État pouvant être aliénés (*D. n° 2017-525, 11 avr. 2017*)
- 487 **Prêt** - Ouverture du PTZ pour les primo-accédants preneurs de bail réel solidaire (*D. n° 2017-592, 20 avr. 2017*)
- 488 **Urbanisme** - Nouvelle dispense de permis de construire (*D. n° 2017-608, 21 avr. 2017*)
- 489 **Environnement** - Caractéristiques acoustiques des bâtiments existants lors de travaux de rénovation (*A. 13 avr. 2017*)
- 490 **Procédures fiscales** - Avoirs non déclarés détenus à l'étranger : extension du ressort territorial des pôles interrégionaux (*A. 28 mars 2017*)

JURISPRUDENCE

P. 7

- 491 **Construction** - Contrat de construction de maison individuelle : désordres et retards (*Cass. 3^e civ., 20 avril 2017*)
- 492 **Urbanisme** - L'extension de l'urbanisation (*CE, 29 mars 2017*)
- 493 **Urbanisme** - L'objectivité du permis tacite (*CE, 29 mars 2017*)

- 494 **Droit international privé (dip)** - Litige relatif à la propriété et au partage d'un immeuble : compétence du juge ? (*Cass. 1^{re} civ., 20 avr. 2017*)
- 495 **Mariage** - Mariage d'un majeur protégé célébré à l'étranger : l'opposition du ministère public (*Cass. 1^{re} civ., 20 avr. 2017*)
- 496 **Personnes vulnérables** - Requête d'ouverture d'une mesure de protection : un certificat médical circonstancié (*Cass. 1^{re} civ., 20 avr. 2017*)

DOCTRINE ADMINISTRATIVE

P. 9

- 497 **Revenus fonciers** - Déductibilité des travaux d'accessibilité : l'Administration étudie au cas par cas (*Rép. min., n° 99022 : JOAN 4 avr. 2017*)
- 498 **Vente d'immeuble** - Modalités d'acquisition par une commune d'un bien immobilier (*Rép. min. n° 24971, 20 avr. 2017*)
- 499 **Servitude** - Instauration sur une propriété privée d'un écran de protection contre les chutes de pierres (*Rép. min. n° 31182, 18 avr. 2017*)
- 500 **Environnement** - Évaluation environnementale en matière de routes forestières, de boisement et de déboisement (*Instr., n° DGPE/SDFCB/2017-295, 30 mars 2017*)

PROJETS, PROPOSITIONS ET RAPPORTS

P. 11

- 501 **Entreprise** - Moderniser la transmission d'entreprise en France (*Rapp. Sénat n° 440, 23 févr. 2017*)

- 502 **Abus de droit** - Comité de l'abus de droit fiscal : rapport annuel pour 2016 (*CADF, rapp., 18 avr. 2017*)
- 503 **Assurance** - Un bilan sur la réforme de l'assurance emprunteur (*Comité consultatif du secteur financier, communiqué, 18 avr. 2017*)
- 504 **Urbanisme** - Un guide pratique pour aider les collectivités à moderniser leur PLU (*Min. Logement, communiqué, 20 avr. 2017*)

ÉCHOS ET OPINIONS

P. 12

- 505 **Notaire** - L'évolution de la profession notariale (*11^e Rencontre notariale d'Île-de-France, 18 avr. 2017*)

À L'INTERNATIONAL

P. 13

- 506 **Europe** - Le notariat maltais rejoint l'ARERT (*Conseil des notariats de l'Union européenne, communiqué, 12 avr. 2017*)

3 QUESTIONS À...

P. 14

- 507 **Notaire** - 3 questions à **Philippe Glaudet** « L'avenir du notariat dépend plus de la volonté des notaires que de celle du législateur »

CHIFFRES ET STATISTIQUES

P. 16

- 508 **Notaire** - Ombudsman pour le notariat belge : rapport 2016 (*Ombudsnotaire.be, communiqué, 20 avr. 2017*)

AGENDA

P. 17

LA PROFESSION

P. 17

suite du sommaire ►

Dossier

P. 19

- 1162 Notaire** - Nouveau droit des contrats, nouvelles pratiques notariales, Avant-propos par **Caroline Deneuve**
- 1163 Notaire** - La place de l'acte authentique dans la réforme du droit des obligations, Étude par **Charles Gijsbers**
- 1164 Notaire** - Les avant-contrats, Étude par **François Chénédy** et **Olivier Herrnberger**

- 1165 Notaire** - Le contenu du contrat et le contrôle du juge, Étude par **Dominique Savouré**
- 1166 Notaire** - La circulation des obligations issues du contrat, Étude par **Éliane Frémeaux** et **Maxime Julienne**
- 1167 Notaire** - Nouveau droit des contrats, nouvelles pratiques notariales, synthèse par **Gérard Champenois**

ANNONCES CLASSÉES

P. 47

INDEX

P. 50

Référencement de *La Semaine Juridique notariale et immobilière*

Le système de référence de La Semaine Juridique notariale et immobilière utilisé depuis janvier 2004 est le suivant :

Millésime, suivi du numéro de la revue puis du numéro d'immatriculation de chaque élément d'information publié.

Exemple :

JCP N 2017, n° 3, act. 157 (pour la rubrique « Actualités »)

JCP N 2017, n° 36, 1854 (pour toutes les autres rubriques)

La numérotation des éléments d'information contenus dans la rubrique « Actualités » est continue sur toute l'année et commence au n° 100.

Celle des autres rubriques est également continue sur toute l'année et débute au n° 1000.

Ces immatriculations sont facilement repérables en haut de chaque page.

La pagination, propre à chaque numéro, reste indiquée en bas de page mais ne sert plus d'élément de référencement.

 Suivez votre revue sur Twitter : @JCP_N

© LexisNexis SA 2017

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) 91^e année

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

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

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

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

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

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

Chargée d'édition :
MARIE-HÉLÈNE GIBAUT (01.45.58.93.18)
(marie-helene.gibaut@lexisnexus.fr)

Petites annonces :
petites.annonces@lexisnexus.fr
et domiciliation.annonces@lexisnexus.fr

Conseiller :
JEAN-FRANÇOIS PILLEBOUT

Comité scientifique :
FRANÇOIS TERRÉ, JEAN PATARIN

Maquette et direction artistique :
PHILIPPE BLANC

Publicité :
DIRECTION COMMERCIALE : IM RÉGIE
104 AVENUE DU GÉNÉRAL MICHEL BIZOT, 75012 PARIS

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

Ont collaboré à ce numéro :
ÉRIC MALLET, SOPHIE GONZALEZ-MOULIN,
JULIEN MARROCCHIELLA, CLAIRE RICHERT

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

Relation clients :
Tél. : 01 71 72 47 70

www.lexisnexus.fr

Abonnement annuel 2017 :
• France (métropole) :
852,54 euros TTC (835 euros HT)
• DOM-TOM et pays étrangers :
901,80 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.lexisnexus.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 : 5754

N° Éditeur : 5739

Dépôt légal : à parution
Commission paritaire : n° 1121 T 80377

Origine du papier : Allemagne
Taux de fibres recyclées : 6%
Certification : 100%
Impact sur l'eau : P_{TOT} = 0,01 kg / tonne



Sur la diffusion abonnés, deux encarts « Collection Actes pratiques » et « Petits frères des pauvres » sont déposés sous la première de couverture.

Photos : droits réservés
Photo de couverture : © Chaliya - Getty Images

Textes 485-490 → Jurisprudence 491-496 → Doctrine administrative 497-500 → Projets, propositions, rapports 501-504
 → Échos et opinions 505 → À l'international 506 → 3 questions à... 507X → Chiffres et statistiques 508 → Agenda → Au journal officiel

Textes

PROPRIÉTÉ

485

Propriété des personnes publiques : une ordonnance importante

Ord. n° 2017-562, 19 avr. 2017 : JO 20 avr. 2017 ; Rapp. au prés. de la République 19 avr. 2017 : JO 20 avr. 2017

Une ordonnance du 19 avril 2017 est prise en application de la loi Sapin II, qui a habilité le Gouvernement à prendre toute mesure tendant à moderniser et simplifier, pour l'État et ses établissements publics (L. n° 2016-1691, 9 déc. 2016, art. 34 ; JCP N 2016, n° 46, act. 1246) :

- les règles d'**occupation et de sous-occupation du domaine public** ;
- les règles régissant les **transferts de propriété réalisés par les personnes publiques**.

L'ordonnance précise qu'un titre d'occupation peut être accordé pour occuper ou utiliser une dépendance du domaine privé d'une personne publique par anticipation à l'incorporation de cette dépendance dans le domaine public. Ce titre devra alors fixer le délai dans lequel l'incorporation devra se produire, sans pouvoir excéder 6 mois, et préciser le sort de l'autorisation si cette incorporation n'est pas intervenue (art. 2).

À la lumière de la décision de la Cour de justice du 14 juillet 2016 (CJUE, 14 juill. 2016, aff. C-458/14 et C-67/15), l'ordonnance impose de soumettre la délivrance de certains titres d'occupation du domaine public et privé à une procédure de sélection entre les candidats potentiels ou de simples obligations de publicité préalable, lorsque leur octroi a pour effet de permettre l'exercice d'une activité économique sur le domaine. Il est également prévu une procédure simplifiée visant les occupations de courte durée

délivrées quotidiennement par les personnes publiques pour lesquelles de simples mesures de publicité préalable devront être mises en œuvre. Il en sera de même lorsqu'il existe une offre foncière disponible suffisante pour l'exercice de l'activité projetée (art. 3).

Elle précise, conformément à la décision de la CJUE, les conditions de détermination a priori de la durée des occupations du domaine public lorsque celles-ci permettent l'exercice d'une activité économique par l'occupant (art. 4).

L'ordonnance adapte le régime juridique applicable aux titres constitutifs de droits réels, afin de tenir compte de l'introduction, dans le droit positif, d'obligations préalables de sélection ou de simple publicité (art. 5, 6 et 8).

Elle remédie à une incohérence résultant de l'articulation entre le droit de la commande publique et le droit du domaine en prévoyant que lorsque l'occupation du domaine public est autorisée par un contrat de la commande publique (marché de partenariat ou concession) ou qu'un titre d'occupation est nécessaire à l'exécution d'un tel contrat, les modalités de détermination du montant de la redevance seront fonction de l'économie générale du contrat. Cela permettrait d'éviter l'existence de flux financiers croisés entre la personne publique et son cocontractant, ainsi que le recours à des mécanismes de refacturation de la redevance, majorée de TVA, et précise que lorsque ce contrat s'exécute au seul profit de la personne publique, l'autorisation pourra même être délivrée gratuitement (art. 7).

Elle étend :

- la possibilité de recourir, dans la perspective de cessions de biens du domaine public, à un déclassement par anticipation à l'ensemble des personnes publiques ainsi

qu'à l'ensemble des biens relevant de leur domaine public ;

- le délai de déclassement anticipé à une durée de six ans pour les besoins de la réalisation d'opérations de construction (art. 9). L'ordonnance consacre la possibilité, pour les personnes publiques, de conclure des promesses de vente portant sur des biens du domaine public, sous condition suspensive de déclassement, avec un véritable engagement de désaffectation et de déclassement, possibilité jusqu'ici discutée par la doctrine et sur laquelle le juge n'a jamais été amené à se prononcer clairement (art. 10).

Une nouvelle dérogation à l'interdiction de cession de biens meubles à un prix inférieur à leur valeur vénale est insérée à l'article L. 3212-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) (art. 11).

L'autorité administrative est autorisée à régulariser des actes de disposition portant sur des biens du domaine public, intervenus en l'absence de déclassement préalable ou après un déclassement imparfait lorsque ces actes, au moment où ils ont été adoptés ou conclus, n'ont pas été de nature à porter atteinte à un droit ou à une liberté protégée par les principes de la domanialité publique. En prévoyant que les articles L. 3112-1 et L. 3112-2 du CGPPP ont une portée rétroactive, la régularisation des cessions de biens relevant du domaine public, intervenue entre personnes publiques et sans déclassement préalable est possible (art. 12).

Les articles 13 et 14 précisent les conditions d'application de la présente ordonnance à l'outre-mer.

- Les dispositions relatives à aux modalités de délivrance des titres entreront en vigueur le 1^{er} juillet 2017.

Ndlr : un article de M. Raunet et R. Leonetti paraîtra dans un prochain numéro de la revue.

IMMOBILIER

486

Modification de la liste des biens immobiliers de l'État pouvant être aliénés

D. n° 2017-525, 11 avr. 2017 : JO 13 avr. 2017

Un décret du 11 avril 2017 modifie la liste des biens immobiliers de l'État pouvant être aliénés à certaines conditions (D. n° 2013-252, 25 mars 2013). En effet, un immeuble relevant du patrimoine immobilier bâti de l'État situé sur les bois, forêts ou terrains à boiser peut être aliéné à certaines conditions (CGPPP, art., L. 3211-5-1, I). La liste des immeubles pouvant être vendus dans ces conditions est fixée par décret (CGPPP, art. L. 3211-5-1, II).

PRÊT

487

Ouverture du PTZ pour les primo-accédants preneurs de bail réel solidaire

D. n° 2017-592, 20 avr. 2017 : JO 22 avr. 2017

Un décret du 20 avril 2017 modifie les conditions d'attribution et les modalités des prêts à taux zéro qui sont applicables aux offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2017.

Le décret maintient pour les prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2017 les dispositions réglementaires relatives aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété (D. n° 2015-1813, 29 déc. 2015). Par ailleurs, il ouvre l'éligibilité au PTZ pour les primo-accédants preneurs de bail réel solidaire, en application de l'article 64 de la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016.

URBANISME

488

Nouvelle dispense de permis de construire

D. n° 2017-608, 21 avr. 2017 : JO 23 avr. 2017

Un décret du 21 avril 2017 ajoute à la liste des constructions dispensées de permis

de construire, les constructions temporaires nécessaires à l'hébergement d'urgence de personnes migrantes en vue de leur demande d'asile (C. urb., art. R. 421-5).

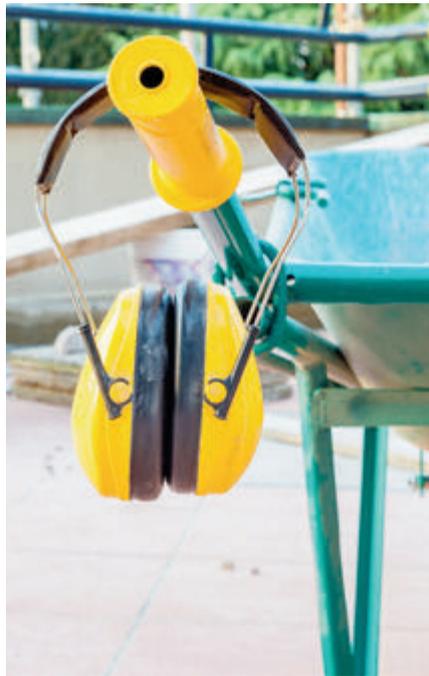
• **Entrée en vigueur** : 24 avril 2017

ENVIRONNEMENT

489

Caractéristiques acoustiques des bâtiments existants lors de travaux de rénovation

A. 13 avr. 2017 : JO 20 avr. 2017



© ALEMANSCHE 72 - GETTY IMAGES

Un arrêté du 13 avril 2017 précise les règles acoustiques à respecter, en application du décret du 14 juin 2016, lequel a déterminé les caractéristiques acoustiques des nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans les bâtiments existants situés dans des zones particulièrement exposées au bruit, lorsque ces bâtiments font l'objet de travaux de rénovation importants.

Ce décret a également précisé : les bâtiments concernés (habitation, enseignement, hébergement et soin, hôtel) ; les pièces du bâtiment et les éléments du bâti concernés par la performance acoustique ; les zones exposées au bruit (D. n° 2016-798, 14 juin 2016, art. 1 ; CCH, art. R. 111-23-5 et

R. 111-23-4). Il renvoie à un arrêté le soin de définir les seuils à respecter.

L'arrêté du 13 avril 2017 précise donc selon les types de bâtiments, selon la zone d'exposition au bruit extérieur et selon le type de travaux de rénovation, les exigences acoustiques à respecter. Ces exigences de performances acoustiques minimales peuvent être respectées soit par réalisation de travaux d'isolation acoustique déterminés dans le cadre d'une étude acoustique, soit par application d'exigences acoustiques par éléments.

• **Entrée en vigueur** : le 1^{er} juillet 2017.

PROCÉDURES FISCALES

490

Avoirs non déclarés détenus à l'étranger : extension du ressort territorial des pôles interrégionaux

A. 28 mars 2017 : JO 8 avr. 2017

Un arrêté du 28 mars 2017 étend à l'ensemble du territoire, pour 18 mois à compter du 9 avril 2017, le ressort territorial des pôles interrégionaux de traiter les déclarations rectificatives adressées à l'administration fiscale par des contribuables détenant des avoires non déclarés à l'étranger (A. 29 mai 2015 abrogé ; A. 28 mars 2017, art. 1^{er}). À cette occasion, le nom des directions régionales est mis à jour du découpage administratif français.

en bref

Diffusion et mise à jour du registre public d'accessibilité

Un arrêté du 19 avril 2017 a pour objet de fixer le contenu et les modalités de diffusion et de mise à jour du registre public d'accessibilité que chaque exploitant d'un établissement recevant du public doit élaborer en vertu de l'article R. 111-19-60 du Code de la construction et de l'habitation. Les dispositions du présent arrêté sont applicables dans un délai de six mois à compter du jour de publication soit d'ici au 24 octobre 2017 (A. 19 avr. 2017 (NOR : LHAL1614039A) : JO 22 avr. 2017).

Jurisprudence

CONSTRUCTION

491

Contrat de construction de maison individuelle : désordres et retards

Cass. 3^e civ., 20 avril 2017, n° 16-10.486, FS-P+B+I : JurisData n° 2017-007270

Deux particuliers concluent avec un promoteur deux contrats de construction de maison individuelle. Les opérations sont financées par deux prêts immobiliers et une garantie de livraison est délivrée. Après avoir réglé les appels de fonds au fur et à mesure et jusqu'à 95 % de l'avancement des travaux, ils acceptent les devis et confient à une société la réalisation de l'accès de chantier, le raccordement à l'égout, le réseau pluvial, l'adduction des fluides, la réalisation d'un parking, la réalisation d'une clôture et d'un terrassement. Une société, titulaire de deux mandats de gestion locative donne les immeubles en location. Se prévalant d'irrégularités, de désordres et de retard, les propriétaires assignent le promoteur, la société réalisant les travaux, la banque et le garant en réparation de différents préjudices. L'arrêt d'appel (CA Bordeaux, 12 nov. 2015) est partiellement cassé.

La Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir fixé la **réception tacite** des travaux réalisés par le promoteur, à la date d'entrée dans les lieux des locataires. Les dispositions applicables au contrat de construction de maison individuelle n'excluent pas la possibilité d'une réception tacite. Les prestations du promoteur ont été payées à hauteur de 95 % et il résulte une volonté non équivoque des maîtres de l'ouvrage d'accepter les travaux à la date d'entrée dans les lieux des locataires.

La Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir débouté les acquéreurs de leur demande de **réintégration du coût des travaux réservés** dans le prix forfaitaire et global de la construction, fondée sur le fait que la mention des notices descriptives n'a pas été écrite de leur main. En effet, seule la nullité des contrats pouvait sanctionner une telle irrégularité, et les propriétaires n'ont pas sollicité une telle sanction.

Elle approuve également la cour d'appel d'avoir retenu que les propriétaires ne sont pas fondés à réclamer la prise en charge

des travaux relatifs aux branchements extérieurs. Ces travaux peuvent être réservés et hors forfait et les propriétaires se sont réservés ces travaux pour 18 000 euros.

Elle approuve aussi la cour d'appel d'avoir souverainement retenu qu'il y a lieu d'entériner l'évaluation proposée par l'expert concernant la **réparation des désordres**. L'expert a retenu une solution de nature à réparer le dommage, consistant à assurer l'abaissement des seuils, à modifier la porte-fenêtre, à procéder à l'élargissement de l'accès à la salle d'eau et à remplacer la porte par une porte plus large pour permettre la rotation du fauteuil et ces travaux ne sont pas de nature à rendre les immeubles inesthétiques.

Enfin, elle approuve la cour d'appel d'avoir rejeté la demande tendant à voir condamner la banque puisque celle-ci, qui n'est pas tenue de s'immiscer dans les affaires de ses clients, s'est assurée, en sa qualité de banquier professionnel prêtant son concours à un contrat de construction de maison individuelle, de ce que ce contrat comporte les énonciations de l'article L. 231-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Mais, la cour d'appel énonce que travaux commandés ont été réglés sur facture dont les propriétaires se sont acquittés sans retenue ni réserve, ce qui permet de fixer la réception tacite de l'ouvrage à la date de cette facture. Par ces motifs qui ne suffisent pas à caractériser la volonté non équivoque des propriétaires d'accepter les travaux de construction, la cour d'appel ne donne pas de base légale à sa décision au regard de l'article 1792-6 du Code civil.

URBANISME

492

L'extension de l'urbanisation

CE, 29 mars 2017, n° 393730 : JurisData n° 2017-005736

La notion d'extension d'une partie urbanisée, interdite en principe dans les zones dépourvues de plan local d'urbanisme ou de carte communale (C. urb., art. L. 111-1-2, transféré aux articles L. 111-3 et L. 111-4), est ici précisée. Le raisonnement est en deux temps. Le projet de construction ou d'aménagement est-il situé à l'intérieur d'une partie urbanisée ? Dans l'affirmative, a-t-il pour effet d'étendre cette urbanisation ? Dans la

négative, bien entendu, le projet ne peut être autorisé. Pour répondre à la première question, deux cas peuvent se présenter. Si le projet n'est pas en limite de la zone urbanisée, la question de l'extension ne se pose pas. En revanche, il peut se heurter à l'interdiction de favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation d'espaces naturels (C. urb., art. R. 111-14). Un projet peut donc à la fois ne pas relever de l'interdiction de l'extension d'une partie urbanisée, car situé dans cette partie, et se heurter à la prohibition d'une urbanisation dispersée (CE, 15 févr. 2006, n° 268241 : JurisData n° 2006-069683 ; Lebon T. 2006, p. 1104).

Si le projet se trouve en limite de la zone urbanisée, alors il convient, pour apprécier la notion d'extension, d'examiner le nombre et la densité des constructions projetées. Il ne suffit donc pas, comme le rappelle la présente décision, de constater que le terrain d'assiette est situé à l'intérieur des parties urbanisées de la commune. Ces parties étant définies comme comportant un nombre et une densité significatifs de construction.

Lucienne Erstein

URBANISME

493

L'objectivité du permis tacite

CE, 29 mars 2017, n° 392940, SCI Maryse : JurisData n° 2017-005729

Une erreur de l'administration ne suffit pas, en principe, à modifier l'état du droit. Si, par exemple, l'autorité administrative qui instruit une demande de permis de construire indique à tort au pétitionnaire qu'il ne pourra bénéficier d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction, cette information erronée ne fait pas obstacle à la naissance d'une telle autorisation (CE, sect., 25 juin 2004, n° 228437 : JurisData n° 2004-066949). Plus nuancée la solution selon laquelle la mention d'un délai d'instruction erroné à l'issue duquel naît une autorisation tacite ne permet pas d'admettre qu'il y a eu une telle autorisation à l'expiration du délai légal (CE, 22 avr. 2013, n° 349212 : JurisData n° 2013-007957). Entre les deux, la présente solution qui s'inscrit dans le cadre de l'information que doit donner l'architecte des Bâtiments de France au pétitionnaire dont le projet est soumis à son avis (C. urb., art. R. 424-4).

En même temps que cet avis est notifié, l'ABF doit indiquer au pétitionnaire qu'il ne pourra se prévaloir d'un permis tacite. Si cette formalité n'est pas respectée, une autorisation tacite ne peut néanmoins être acquise. Son seul objet, précise le Conseil d'État, est l'information du demandeur.

DROIT INTERNATIONAL PRIVÉ (DIP)

494

Litige relatif à la propriété et au partage d'un immeuble : compétence du juge ?

Cass. 1^{re} civ., 20 avr. 2017, n° 16-16.983, FS-P+B+I : JurisData n° 2017-007211



En matière de droits réels immobiliers, sont seuls compétents, sans considération du domicile des parties, les tribunaux de l'État membre où l'immeuble est situé. Le juge d'un État membre, saisi à titre principal d'un litige pour lequel une juridiction d'un autre État membre est exclusivement compétente, se déclare d'office incompétent (Cons. UE, règl. (CE) n° 44/2001, 22 déc. 2000, art. 22, 1^o, et 25).

Le juge espagnol est ainsi seul compétent pour connaître d'un litige relatif à la pro

priété et au partage, entre des résidents français, d'une indivision portant sur un immeuble situé en Espagne, de sorte que le juge français doit relever d'office son incompétence.

MARIAGE

495

Mariage d'un majeur protégé célébré à l'étranger : l'opposition du ministère public

Cass. 1^{re} civ., 20 avr. 2017, n° 16-15.632 : JurisData n° 2017-007013

Un homme, de nationalité française, placé sous une mesure de protection, épouse en Algérie une femme, de nationalité algérienne, trois mois après leur rencontre. Le procureur de la République près le tribunal de grande instance de Nantes forme opposition à la célébration du mariage. L'homme, ainsi que sa curatrice, intente une action en mainlevée de l'opposition à mariage, pour que la transcription du mariage sur les registres de l'état civil français puisse être établie.

La cour d'appel déboute la demande et refuse la transcription. L'insanité d'esprit de l'homme, constatée par les services consulaires lors de son audition, privait le mariage de consentement valable.

La décision est confirmée par la Cour de cassation. « Le défaut de consentement de l'époux lui-même est un motif de nullité absolue, lequel ouvre au ministère public une action en annulation du mariage sur le fondement de l'article 146 du Code civil, et la voie de l'opposition prévue à l'article 171-4 lorsque la célébration est envisagée à l'étranger et que des indices sérieux laissent présumer une cause d'annulation ».

La première chambre civile rappelle que le ministère public peut s'opposer au

mariage célébré à l'étranger par une autorité étrangère lorsque des indices sérieux laissent présumer une cause d'annulation du mariage.

PERSONNES VULNÉRABLES

496

Requête d'ouverture d'une mesure de protection : un certificat médical circonstancié

Cass. 1^{re} civ., 20 avr. 2017, n° 16-17.672 : JurisData n° 2017-007015

Un procureur de la République introduit une requête aux fins d'ouverture d'une mesure de protection judiciaire. Il l'accompagne d'une lettre établie par un médecin inscrit.

La cour d'appel déclare la requête recevable. La Haute juridiction casse ladite décision au visa de l'article 431 du Code civil. « La demande d'ouverture d'une mesure de protection judiciaire doit, à peine d'irrecevabilité, être accompagnée d'un certificat circonstancié rédigé par un médecin choisi sur une liste établie par le procureur de la République ». Une fois la nécessité du certificat médical confirmée, les juges en éclairent les modalités d'établissement. « Le certificat circonstancié peut être établi sur pièces médicales, en cas de carence de l'intéressé(e) ». En l'espèce, le défaut de présentation de l'intéressée aux convocations n'autorisait pas le médecin à substituer une lettre au certificat circonstancié.

La première chambre civile rappelle ainsi que toute demande d'ouverture d'une mesure de protection judiciaire est subordonnée à la production d'un certificat circonstancié, par lequel un médecin inscrit décrit l'altération des facultés mentales de la personne à protéger.

en bref

Démolition de bâtiments

N'a pas donné de base légale à sa décision la cour d'appel (CA Fort-de-France, 6 juin 2014) qui ordonne la démolition des bâtiments construits sur une parcelle dépendant de la zone des cinquante pas géométrique sans rechercher, comme il lui était demandé, si lors de son acquisition de la propriété bâtie, l'acquéreur était de bonne foi et pouvait

ainsi se prévaloir d'une erreur commune (Cass. 3^e civ., 30 mars 2017, n° 15-21.790, P+B : JurisData n° 2017-005630).

Théorie de l'apparence et QPC : irrecevabilité

Un arrêt déclare une société propriétaire, en application de la théorie de l'apparence, d'un terrain dont un particulier revendique la propriété. À l'occasion

de son pourvoi en cassation, ce dernier pose la question prioritaire de constitutionnalité suivante : l'article 544 du Code civil, tel qu'interprété par la jurisprudence constante de la Cour de cassation, en ce qu'elle admet la validité de la vente d'un bien immobilier par un propriétaire apparent, si l'acquéreur est de bonne foi et victime de l'erreur commune, et admet donc la perte de son bien par le véritable

propriétaire, est-elle contraire aux droits et libertés garantis par la Constitution, et notamment au droit de propriété, visé aux articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen ? La Cour de cassation considère que la question, qui ne concerne pas une disposition législative, est irrecevable (Cass. 3^e civ., 30 mars. 2017, n° 16-22.058, QPC).

Doctrine administrative

REVENUS FONCIERS

497

Déductibilité des travaux d'accessibilité : l'Administration étudiée au cas par cas

Rép. min., n° 99022 : JOAN 4 avr. 2017, p. 2671

Le secrétaire d'État chargé du Budget est interrogé sur la possibilité de déduire des impôts les travaux réalisés dans le cadre de la mise aux normes d'accessibilité des personnes handicapées impliquant également des travaux de modification et d'agrandissement, qui ne sont pas déductibles. Il rappelle que les dépenses de mise en accessibilité pour les personnes handicapées constituent, d'une manière générale, des dépenses d'amélioration, dès lors qu'elles ont pour objet d'apporter à l'immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble. Ces dépenses d'amélioration sont déductibles pour la détermination du revenu net foncier imposable des propriétaires-baillleurs soumis au régime réel d'imposition à la condition qu'elles soient dissociables de travaux de construction, reconstruction ou d'agrandissement (CGI, art. 31, I, 1°, b°). Ainsi, les dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ne sont pas admises en déduction pour la détermination du revenu net foncier imposable.

Il précise que lorsque sont simultanément réalisés des **travaux de natures différentes**, le caractère déductible de chacune des catégories de dépenses dépend de leur caractère dissociable ou indissociable les uns des autres. Les travaux de natures différentes mais dissociables verront le caractère déductible des dépenses engagées apprécié indépendamment, catégorie par catégorie.

Par contre, lorsqu'il n'est pas possible de dissocier des travaux de natures différentes, le caractère déductible des dépenses engagées s'apprécie globalement. À cet égard, les travaux d'amélioration n'ouvrent pas droit à déduction lorsqu'ils sont effectués non en vue d'améliorer des locaux existants mais à

l'occasion de travaux de construction, reconstruction et agrandissement dont ils sont indissociables et auxquels ils doivent être assimilés (CE, 18 nov. 1987, n° 66974 ; CE, 7 déc. 1987, n° 70406 ; CE, 10 juill. 1996, n° 137789).

Le secrétaire d'État conclut que la détermination du caractère dissociable ou non de travaux de natures différentes constitue une question de fait qui relève, sous le contrôle du juge de l'impôt, de **l'examen circonstancié des situations particulières** par l'administration (BOI-RFPI-BASE-20-30-20-20131216). Dès lors, s'agissant de l'examen de situations d'espèce, il ne pourrait être répondu avec précision que si par la communication des éléments nécessaires à l'appréciation complète du dossier, l'administration était en mesure de procéder à une instruction détaillée.

VENTE D'IMMEUBLE

498

Modalités d'acquisition par une commune d'un bien immobilier

Rép. min. n° 24971 : JO Sénat 20 avr. 2017, p. 1513

Le conseil municipal doit-il préalablement délibérer pour approuver le contenu de l'acte d'acquisition avant d'autoriser le maire à le signer ? En réponse à cette question parlementaire, le ministre de l'Intérieur rappelle les dispositions de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), aux termes de lesquelles « le conseil municipal délibère sur (...) les opérations immobilières effectuées par la commune ». Il précise que « le maire reçoit à ce titre la compétence pour signer les documents appropriés, comme la promesse de vente et l'acte de vente. Si aucune disposition légale n'encadre l'intervention du conseil municipal, ni ne l'oblige à motiver l'opération considérée (exemple : CAA Bordeaux, 21 mai 2015, n° 13BX03410), la jurisprudence considère pour sa part que le conseil municipal doit à tout le moins délibérer pour autoriser la transaction en se prononçant sur les éléments essentiels comme la désignation précise du bien considéré, son prix et l'identité du vendeur ».

SERVITUDE

499

Instauration sur une propriété privée d'un écran de protection contre les chutes de pierres

Rép. min. n° 31182 : JOAN 18 avr. 2017, p. 3035

Existe-t-il une procédure de création de servitude ou autres qui permette d'installer sur une propriété privée un écran pare-blocs permettant d'éviter des chutes de pierres sur une voie communale, puis d'autoriser les visites de contrôle ?

En réponse à cette question parlementaire, le ministre de l'Intérieur, à titre liminaire, rappelle que « (...) si le terrain dont sont issues les **chutes de blocs** appartient à un particulier, celui-ci est responsable en cas de dommage tant civilement (l'article 1242 du Code civil rappelle notamment que l'on est responsable du dommage causé du fait des choses que l'on a sous sa garde) que pénalement sur le fondement de l'article 121-3 du Code pénal relatif aux délits non intentionnels ». Après avoir fait le constat qu'il n'existe pas en droit interne « de régime légal instaurant expressément une servitude administrative autorisant notamment la réalisation d'ouvrages sur des propriétés privées pour parer les chutes de blocs », le ministre précise qu'il est possible d'avoir recours :

- soit « à une **servitude de droit privé** (article 637 du Code civil) en établissant une convention, rédigée sous forme d'un acte notarié ou d'un acte administratif, prenant en compte la réalisation de l'ouvrage, son entretien et son accès. La convention devra faire l'objet des formalités de publicité foncière (article 710-1 du Code civil) » ;

- soit « à l'**expropriation du terrain nécessaire à l'implantation de l'ouvrage** ».

Pour conclure, le ministre rappelle que « ceci s'applique sans préjudice des pouvoirs de police administrative générale du maire. En effet, l'article L. 2212-4 du Code général des collectivités territoriales précise qu'en cas de danger grave ou imminent, le maire peut prescrire l'exécution de travaux précis exigés par les circonstances. La mise en œuvre de ces pouvoirs comporte le droit d'entrer sur des propriétés privées ».

ENVIRONNEMENT

500

Évaluation environnementale en matière de routes forestières, de boisement et de déboisement

Instr., n° DGPE/SDFCB/2017-295, 30 mars 2017

Le ministre de l'Agriculture a adressé aux services concernés une instruction technique, publiée le 19 avril 2017, relative à l'évaluation environnementale en matière de routes forestières, de boisements et de déboisements.

La procédure relative à l'**évaluation environnementale des projets** a fait l'objet de récentes modifications par l'ordonnance du 3 août 2016 et par le décret du 11 août 2016 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes. Cette instruction précise les modalités d'application des évaluations environnementales en matière forestière concernant la création et l'amélioration des routes forestières, les premiers boisements et les déboisements en vue de la reconversion des sols.

L'instruction commence par rappeler que l'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé « étude d'impact », de la réalisation de consultations, ainsi que de



© ALCIANE - GETTY

l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage (Ord. n° 2017-80, 26 janv. 2017, art. 2 ; C. envir., L. 122-1, III). Tous les projets soumis à **étude d'impact** doivent faire l'objet d'une **autorisation** (Ord. n° 2017-80, 26 janv. 2017, art. 1 ; C. envir., art. L. 122-1-1, II).

L'instruction précise la portée de la réforme des études d'impacts sur les pro-

jets de défrichement, de déboisement, de premier boisement et de création de voies forestières. Elle délimite le champ d'application de l'évaluation environnementale en matière forestière et présente la procédure d'évaluation (examen au cas par cas, étude d'impact, contenu de l'étude d'impact, procédures d'autorisation).

Enfin, l'instruction décrit le **calendrier d'entrée en vigueur de la réforme** :

- pour les projets entrant dans le champ du cas par cas, sera prise en compte la date de dépôt de la demande d'examen (pour tout formulaire déposé avant le 1^{er} janvier 2017, le nouveau droit s'applique) ;
- pour les projets relevant obligatoirement du champ de l'évaluation environnementale, 2 situations sont à distinguer : s'agissant de ceux qui font l'objet d'une procédure d'autorisation et dont le maître d'ouvrage n'est pas l'autorité compétente, seuls ceux n'ayant jamais fait l'objet d'une autorisation aux conditions fixées par l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement entrent dans le nouveau dispositif à compter du 16 mai 2017 dès lors qu'une demande de dépôt d'autorisation répondant à ces conditions est faite à compter de cette date ; s'agissant des projets dont le maître d'ouvrage est l'autorité compétente, la date à prendre en compte pour basculer dans le nouveau dispositif est la date d'ouverture de l'enquête publique dès lors qu'elle est postérieure au 1^{er} février 2017.

en bref

Permis de construire et financement du coût des travaux d'extension des réseaux électriques

« Les articles L. 332-6 et suivants du Code de l'urbanisme énumèrent limitativement les contributions d'urbanisme exigibles des constructeurs et lotisseurs. Ces dispositions d'ordre public ne prévoient pas la possibilité d'accepter des offres de concours

et interdisent tout versement spontané de contributions financières destinées à couvrir le coût des équipements publics générés par leurs opérations (CE Section, 4 févr. 2000, « EPAD c/SNC cœur défense », req. n° 202 981 ; CE 10 oct. 2007, req. n° 268 205, « commune de Biot »). La collectivité ne peut donc pas exiger que le pétitionnaire participe au coût des travaux d'extension des réseaux électriques » (Rép. min.

n° 96903 : JOAN Q 21 mars 2017, p. 2457).

Modification du cahier des charges et du règlement d'un lotissement

« Selon l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente, qu'il s'agisse du maire ou du préfet, a la possibilité de mettre en concordance le règlement du lotissement ainsi que le

cahier des charges, approuvé ou non, avec les règles du plan local d'urbanisme (PLU) intervenues postérieurement à l'autorisation (PLU approuvé, révisé ou modifié). Après enquête publique et délibération motivée du Conseil municipal, un arrêté de mise en concordance est pris par l'autorité compétente. Il est affiché en mairie durant deux mois » (Rép. min. n° 16426 : JO Sénat 30 mars 2017, p. 1315).

Projets, propositions et rapports

ENTREPRISE

501

Moderniser la transmission d'entreprise en France

Rapp. Sénat n° 440 (2016-2017), 23 févr. 2017

Un rapport du Sénat identifie principalement six maux qui pénalisent selon lui la transmission d'entreprise en France : des statistiques parcellaires, une information insuffisante, un manque d'anticipation, des difficultés de financement persistantes, un cadre fiscal et économique inadapté et une reprise interne insuffisamment accompagnée. Ce rapport propose six actions à mettre en place. Elles se déclinent en 27 propositions.

- **Réalités statistiques et économiques** : confier à l'Insee une mission de collecte de données basées sur des définitions claires et pouvant servir de référence en matière de transmission d'entreprise et affiner les données statistiques disponibles au niveau d'un territoire.

- **Favoriser l'anticipation** : accompagner les cédants pour promouvoir l'anticipation de la transmission - notamment en facilitant la déductibilité des frais de diagnostic ; créer à l'article 790 du CGI un nouveau seuil à 65 ans, en dessous duquel s'appliquerait un taux d'abattement de 60 % des droits liquidés, le taux de 40 % s'appliquant lorsque le donateur a entre 65 et 70 ans ; moderniser le dispositif de la location-gérance, notamment en réduisant le délai - aujourd'hui de 5 ans - auquel est conditionnée l'exonération fiscale de la plus-value en cas de vente au locataire-gérant.

- **Mieux informer, communiquer** : orienter les démarches de promotion de l'entrepreneuriat vers la reprise d'entreprise.

- **Financement de la transmission** : il est envisagé d'élargir aux PME et ETI l'échéonnement du paiement de l'impôt sur les plus-values de cession en cas de crédit-vendeur prévu par l'article 1681 F du CGI ; d'abaisser de 5 à 3 % la condition de détention du capital social fixée par l'article 397 A de l'annexe III du CGI autorisant un paiement différé puis fractionné des droits de mutation et de prévoir une alerte systématique de la Banque de France en cas de transmission.

- **Cadre fiscal et économique** : simplifier le mécanisme Dutreil, en ne le conditionnant qu'à un seul type d'engagement de conservation des titres (individuel) cou-

vrant la durée totale cumulée des deux types d'engagement actuels (collectif et individuel) ; instaurer pour le « pacte Dutreil » un nouveau taux d'exonération de droits de mutation à hauteur de 90 % de la valeur de l'entreprise sous condition d'un engagement global de 8 ans, tout en conservant celui à 75 % pour 6 ans ; exonérer d'ISF les actifs productifs ; créer un système d'évaluation des services locaux des finances publiques qui prendrait en compte la qualité des relations avec les entreprises et le degré de satisfaction de ces dernières ; instaurer un taux unique pour les droits d'enregistrement ; instaurer un compte entrepreneur-investisseur afin de permettre aux dirigeants d'entreprise de soutenir la croissance des PME françaises ; expérimenter pour les jeunes agriculteurs et les artisans une déduction fiscale pour la transmission et l'installation ; clarifier la définition de la holding animatrice ; faciliter l'utilisation du rescrit valeur ; prévoir des délais de mise aux normes pour les repreneurs (6 mois à 3 ans), variables en fonction de la hauteur de l'investissement.

- **Reprises internes** : former les salariés ; abroger les dispositions relatives à l'information préalable des salariés prévues aux articles 19 et 20 de la loi relative à la consommation du 17 mars 2014, dite loi Hamon (L. n° 2014-344, 17 mars 2014 : JO 18 mars 2014) ; relever les abattements fiscaux prévus en cas de reprise par un ou plusieurs salariés ; faire passer de 15 à 5 salariés la condition pour octroyer un crédit d'impôt en faveur des sociétés rachetées par les salariés ; réévaluer les dispositifs d'aide en prenant mieux en compte la reprise salariale ; améliorer la coordination des actions des administrateurs judiciaires et des différents acteurs et conseils de la reprise.

ABUS DE DROIT

502

Comité de l'abus de droit fiscal : rapport annuel pour 2016

CADF, rapport, 18 avr. 2017

Le Comité de l'abus de droit fiscal a publié son rapport annuel retraçant son activité pendant l'année 2016.

En 2016, le Comité, saisi de 58 affaires, a examiné 49 dossiers au cours des 10

séances qu'il a tenues (10 dossiers reçus en 2015 et 39 dossiers reçus en 2016). Il reste, au 31 décembre 2016, 17 affaires en stock : 3 affaires en matière droits d'enregistrement, 10 concernant l'impôt sur le revenu et 4 l'impôt sur les sociétés.

Après un repli au cours de l'année 2015 pour la deuxième année consécutive du nombre de dossiers reçus par le Comité (respectivement 25 et 38 saisines du Comité en 2015 et 2014), ce nombre en 2016 (58) est en très nette augmentation et s'établit même à un niveau supérieur au nombre de saisines constatées en 2013 (54) et en 2012 (52), années au titre desquelles le nombre élevé de saisines s'expliquait en partie par un nombre important d'affaires connexes portant sur un même montage mis en œuvre au profit de plusieurs contribuables. Le nombre de dossiers examinés par le Comité apparaît corrélativement en nette augmentation (49 affaires examinées en 2016 contre 18 en 2015, 37 en 2014 et 43 en 2013). La **typologie par impôt des affaires examinées** par le Comité est relativement stable avec tout de même une baisse notable s'agissant de la proportion des affaires concernant les droits d'enregistrement (qui ne représentent plus que 8,2 % des avis rendus par le Comité en 2016 contre 16,7 % en 2015 et 10,8 % en 2014). La majorité des affaires examinées concerne toujours l'impôt sur le revenu avec même une augmentation sensible de la proportion de ces affaires en 2016 (79,6 % des dossiers en 2016 contre 61 % en 2015 et 65 % en 2014).

ASSURANCE

503

Un bilan sur la réforme de l'assurance emprunteur

Comité consultatif du secteur financier (CCSF), communiqué, 18 avr. 2017

Le Comité consultatif du secteur financier (CCSF) a publié son bilan des travaux sur la réforme de l'assurance emprunteur, qui donne à l'emprunteur le libre-choix de son assurance dans le cadre d'un crédit immobilier. Ce bilan montre « une réelle amélioration des conditions générales des contrats, une tarification plus compétitive et une meilleure information de l'emprunteur », même si des points de blocage sont apparus, indique le communiqué. Le CCSF a ainsi adopté les **recommandations** suivantes :

- la couverture exigée par le prêteur doit être adaptée au profil de l'emprunteur ;
- une liste exhaustive des pièces justificatives nécessaires à l'instruction des demandes de « déliaison » ou de « substitution » doit être portée à la connaissance du public sur le site de l'établissement prêteur ;
- la présentation et le format de ces pièces ne doivent pas faire obstacle à l'instruction de la demande dans le délai imparti. Dans le cas d'un prêt immobilier, le prêteur doit pouvoir répondre aux demandes de déliaison dans des délais compatibles avec l'opération immobilière envisagée ;
- une fiche personnalisée précisant la liste détaillée des critères exigés doit être fournie par le prêteur dès que les données de l'emprunteur sont connues ;
- le CCSF souligne l'importance du respect par le prêteur du délai légal de dix jours pour communiquer son refus ou son acceptation de l'assurance déléguée ;
- les cas de refus de la part des prêteurs doivent être clairement motivés, datés, signés.

URBANISME

504

Un guide pratique pour aider les collectivités à moderniser leur PLU

Min. Logement, communiqué, 20 avr. 2017

Le ministre du Logement a annoncé dans un communiqué du 20 avril 2017, la publication d'un guide pratique « afin de permettre aux élus de s'approprier les outils offerts par la nouvelle réglementation » en matière de modernisation du contenu de leur plan local d'urbanisme (PLU) (D. n° 2015-1783, 28 déc. 2015). Le décret « propose aux collectivités territoriales de nouvelles possibilités dans leur règlement et à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour mieux traduire leur projet de territoire dans leur PLU et pour mieux répondre aux aspirations des habitants et des acteurs de l'urbanisme. La modernisation du contenu est progressive et s'applique au fil des nouvelles élaborations de PLU ou de leur révision ».

en bref

Fiche pratique sur la gestion des loyers impayés et l'expulsion du locataire

L'institut national de la consommation (INC) a publié le 15 avril 2017 une fiche pratique destinée à conseiller les professionnels et les particuliers sur la gestion des loyers impayés et l'expulsion du locataire. Cette fiche pratique permet ainsi de lister les étapes clés au cours desquelles chaque partie peut faire valoir ses droits. Elle concerne les locations vides ou meublées à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation. La fiche se compose de quatre parties :

- les premières précautions à prendre lors de la signature du bail ;
- les étapes clés à respecter face aux impayés ;
- les procédures de traitement particulières en cas de versement d'aide personnelle au logement ;
- l'aide pour accomplir ces démarches (INC, publication, 15 avr. 2017)

Échos et opinions

NOTAIRE

505

L'évolution de la profession notariale

11^e Rencontre notariale d'Île-de-France, 18 avr. 2017



Les sept Masters 2 Droit notarial d'Île-de-France ont organisé la 11^e Rencontre notariale d'Île-de-France, sur le thème « L'évolution de la profession notariale », le 18 avril 2017 à l'École du Notariat à Paris. Après un mot d'accueil du président de l'association organisatrice, c'est Pascal Chassaing, président de la chambre interdépartementale des notaires de Paris, qui a ouvert les travaux en son nom et celui de Guy Kermin.

Le premier sujet traité a été **l'impact de la révolution numérique**. Luc Grynbaum, professeur des universités et co-directeur du Master 2 du droit des activités numé-

riques université Paris V Descartes est intervenu notamment sur l'acte authentique électronique et les avancées du règlement européen de 2014. Ensuite Luc Thomas, notaire à Chaville, a évoqué en particulier la signature de l'acte authentique et la vidéo signature, la blockchain, les chatbots (scripts pour faire des opérations de manière automatisée). Thierry Arnaly, président de la société Foxnot a parlé du notaire 3.0 et du numérique qui devrait améliorer la productivité et le suivi du dossier pour pouvoir se consacrer à des tâches comprenant plus de valeur ajoutée. Puis Fabrice Luzu, notaire à Paris et co-fondateur de Mynotary, prenant en compte le « consommateur », a détaillé ce qui peut relever de plateformes, expliqué les possibilités de la blockchain, l'utilisation des données, les potentialités de l'intelligence artificielle et l'avenir de celle-ci vis-à-vis de l'université et de la formation des notaires, avant de proposer le développement de start-ups au sein de la profession.

Le deuxième thème de la Rencontre a été le **devenir de l'acte authentique**. C'est Laurent Aynès, professeur agrégé des fa-

cultés de droit, université Paris I Panthéon-Sorbonne qui est intervenu pour évoquer l'engagement personnel du notaire qui reçoit un acte authentique, la notion de service public, celle de sécurité juridique et d'authenticité probatoire. Bertrand Savouré, premier vice-président de la chambre interdépartementale des notaires de Paris, notaire à Paris, s'est interrogé sur l'acte authentique sans notaire et le notaire sans acte authentique, avant de noter que l'acte authentique avait muté, et de mettre l'accent sur la sécurité juridique, la confiance et la circulation internationale des actes. Enfin, Sébastien Wolf, notaire à Paris, a fait part de ses réflexions sur la sécurité juridique et la sécurité technique, évoquant l'acte authentique de demain qu'on pourrait imaginer sans limites ou contraintes de taille quant aux pièces le composant.

Les propos conclusifs, pleins d'humour, ont été tenus par Yvonne Flour, professeur émérite à l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne autour de la forme de l'acte authentique, la pérennité des besoins, la question de la forme de l'acte authentique et la notion de valeur ajoutée.

À l'international

EUROPE

506

Le notariat maltais rejoint l'ARERT

Conseil des notariats de l'Union européenne, communiqué, 12 avr. 2017

Le notariat maltais est devenu, en février dernier, le 20^e membre de l'Association du Réseau Européen des Registres Testamentaires (ARERT), indiquent les notaires d'Europe. L'association a pour objectif

d'interconnecter tous les registres testamentaires qui répondent aux principes de la Convention de Bâle.

Elle gère également une interconnexion de registres de Certificats Successoraux



Européens (CSE), dont l'objectif est de relier tous les registres existants au sein des États membres liés par le règlement européen sur les successions transfrontalières.

à noter

Divorce : plainte contre la France pour violation du droit de l'UE

Une plainte a été déposée auprès de la Commission européenne contre la République française pour violation du droit de l'Union suite à la réforme du divorce entrée en vigueur le 1^{er} janvier

2017. Cette plainte a été formulée conjointement par le professeur Cyril Nourissat, Maîtres Alexandre Boiche, Delphine Askenazi, Alice Meier-Bourdeau et Grégory Thuan dit Dieudonné, avocats. Est mise en cause la réforme du divorce par consentement mutuel (L. n°2016-1547, 18 nov. 2016, D. n° 2016-1907, 28 déc. 2016, circ. de

présentation), la République française ayant, selon les plaignants, enfreint non seulement l'article 81 TFUE, mais aussi les règlements de coopération judiciaire civile tels qu'interprétés par la CJUE, mais encore la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne. L'enjeu est, pour les plaignants, d'assurer la compatibilité de cette

réforme avec les règlements européens ; ils suggèrent que l'Union invite la France à apporter dans les plus brefs délais des modifications aux dispositions applicables à ce divorce conventionnel (Plainte auprès de la Commission européenne, 7 avr. 2017).

La Ligue contre le cancer et le notariat

Des échanges facilités, des valeurs partagées



Notice d'information

Élaborée pour vous, cette notice présente les spécificités de déroulement d'un dossier de succession au sein de la Ligue contre le cancer.



Brochure Transmettre son patrimoine

Un document, à disposer dans votre Étude, pour tout savoir sur l'association et sur les libéralités les plus usuelles.



Un référent « Ligue contre le cancer »

proche de votre Étude assure le lien entre l'association, vous et vos clients.

Aidéa,

un service d'aide à l'emprunt unique en France
au 0 800 940 939. Du lundi au vendredi de 9h à 19h.

La Ligue contre le cancer et le Conseil supérieur du notariat sont signataires de la convention Aeras (s'assurer et emprunter avec un risque aggravé de santé).

Gratuit et confidentiel, Aidéa est le seul service associatif favorisant l'accès à l'emprunt et à l'assurabilité. Des conseillers et des oncologues facilitent la constitution des dossiers requis par les assureurs dans le respect de l'éthique et de la déontologie médicale.

La Ligue contre le cancer lutte au quotidien contre la maladie et ses conséquences physiques, financières et sociales. Dans chaque département, les bénévoles sensibilisent sur les facteurs de risque, assurent la promotion des dépistages et accompagnent les personnes malades et leurs proches.

- 1^{er} financeur privé de la recherche contre le cancer en France.

Pour en savoir plus : www.ligue-cancer.net ou 0 800 940 939 (prix d'un appel local)



NOTAIRE

507

3 questions à : Philippe Glaudet

« L'avenir du notariat dépend plus de la volonté des notaires que de celle du législateur »



Le 53^e Congrès du Syndicat national des notaires (SNN) se tiendra à Saint-Petersbourg du 24 au 28 mai prochain sur le thème des « nouvelles sociétés d'exercice », faisant écho aux récents bouleversements dans le notariat. Le rapport, déjà présenté à la presse (*JCP N 2017, n° 14-15, act. 447*) sera disponible prochainement. Philippe Glaudet, à la fois président du SNN et du Congrès, nous explique ce choix, et pourquoi il encourage les praticiens à changer leurs habitudes en matière de structures d'exercice.

1 Pourquoi avoir choisi ce thème des nouvelles sociétés d'exercice ?

La réponse est simple : parce que la loi Croissance du 6 août 2015 permet désormais aux notaires d'exercer au sein de toutes sociétés, sauf celles conférant la qualité de commerçant.

Cette évolution et l'augmentation du nombre de notaires qui résultera de la même loi conduiront probablement mes confrères à s'interroger sur la pertinence de leurs structures d'exercice.

Les notaires exercent très majoritairement soit en nom propre, soit en société civile professionnelle. Très peu ont opté pour l'impôt sur les sociétés. 7 % seulement des notaires ont créé une société d'exercice libéral (et beaucoup d'entre eux en société unipersonnelle). Il n'existe que 22 SPFPL (Sociétés de participations financières de profession libérales) notariales.

Les notaires ont conservé leurs habitudes. Chaque année, on prélève l'intégralité du bénéfice, on ne constitue aucune réserve (à défaut d'incitation fiscale à le faire) et tous nos revenus professionnels sont soumis à cotisations sociales.

Le moment est donc venu de s'interroger. Et nous souhaitons offrir un guide des différents modes opératoires et des raisons de faire ou non.

2 La décision de changer de structure est-elle simple ?

Les motifs du changement sont divers. D'abord, passer d'une fiscalité subie à la gestion d'une entreprise. Le régime des BNC

comporte des limites, alors que l'impôt sur les sociétés présente des opportunités.

Ensuite, la loi nouvelle entraînera des rapprochements d'offices et lorsqu'une telle volonté s'exprimera, les SEL seront un bon outil. La SEL permet des schémas d'organisation plus structurants. Si l'on veut mieux préserver son indépendance d'exercice, des SPFPL seront constituées. Ceci concerne tant les études les plus importantes pour développer des partenariats au niveau national leur permettant de jouer à égalité avec les grands cabinets d'avocats (majoritairement d'affaires), que les plus petites études (notamment rurales) afin de regrouper des moyens et des compétences. La possibilité désormais de transférer son office à l'intérieur de zones ne fera qu'accroître l'intérêt de se regrouper.

Une fois la décision prise, il faudra en mesurer les conséquences juridiques et fiscales.

Le rapport examine successivement, sous ce double angle, l'apport de l'office notarial à une SEL, la transformation de la SCP en SEL et la cession de l'office notarial à une SEL. Si les conséquences fiscales de l'apport et de la transformation pourront être minorées par diverses options, il n'en est pas de même de la cession d'un office à une SEL (ou très peu). Cette option n'a pas, aujourd'hui, la faveur de la Chancellerie. Nous nous demanderons si cela doit évoluer pour favoriser la modernisation de nos structures d'exercice.

Enfin, l'inter-professionnalité voulue par la loi Macron nécessitera un changement de structures d'exercice. Cette loi a ouvert le champ des possibles quant à ces structures, pour faire advenir des associations entre des

notaires et d'autres professionnels du droit, et, dans le cadre des SPE, avec les experts-comptables. Désormais, les notaires pourront être minoritaires dans certaines structures d'exercice et capitalistiquement par le biais des SPFPL. La prise de participation d'une personne morale étrangère (Communauté économique européenne, Espace économique européen et Suisse) exerçant une profession du droit ou du chiffre est devenue possible. Bien entendu, tout ceci n'est pas sans créer une légitime inquiétude.

3 La profession est-elle prête à changer ses habitudes ? Comment voyez-vous l'avenir des structures d'exercice ?

Si l'on veut préserver ce qui fait la force de notre profession et les garanties qu'elle apporte aux citoyens, il nous faudra résoudre les problèmes que posent l'inter-professionnalité vis-à-vis de la responsabilité professionnelle, notre assurance, notre garantie collective et la déontologie. Les promesses de vertu ne sont pas suffisantes. Il faudra trouver des solutions au-delà des proclamations politiques pour conserver ce qui fait l'identité de notre profession et assure la sécurité de nos actes.

Le professeur Philippe Pierre, qui a accepté d'être notre rapporteur de synthèse, a développé dans le rapport ses interrogations, voire ses craintes, et nous en débattons lors du Congrès.

Les conséquences qu'aura inéluctablement la loi Croissance, ne serait-ce qu'en raison du plus grand nombre de notaires, conduiront beaucoup d'entre nous à s'interroger, pour les plus anciens sur l'évolution de leur structure, pour les plus jeunes installés sur l'usage des nouveaux outils juridiques. Ceci démontre, s'il en était besoin, que l'avenir du notariat dépend plus de la volonté des notaires que de la volonté du législateur.

PROPOS RECUEILLIS PAR JULIA ORFANOS

Pour s'inscrire au Congrès :
www.syndicat-notaires.fr/pdf/programme2017.pdf

LES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES

ET SI UN LEGS PERMETTAIT PLUS DE RENCONTRES ENTRE AVEUGLES ET CHIENS GUIDES ?

Tom et Frenchy, son chien guide.

EN 2017, IL RESTE BEAUCOUP À FAIRE ! En France, près de 150 000 personnes sont atteintes de malvoyance profonde et 65 000 souffrent de cécité complète. Pour beaucoup d'entre elles, le chien guide est la solution.

Ensemble et dans toute la France, nos écoles de chiens guides d'aveugles et notre Fédération mettent tout en œuvre pour éduquer des chiens guides et les remettre gratuitement à des personnes aveugles ou malvoyantes.



© Philippe Rocher

Ne recevant aucune subvention les legs consentis à nos associations rendent possible ces rencontres qui redonnent mobilité et autonomie aux personnes handicapées visuelles dans leur vie quotidienne.

Toutes nos associations sont exonérées de droits de succession et utilisent ainsi l'intégralité des dons et legs pour leurs missions.

Partout en France, nous agissons au quotidien au plus près des personnes déficientes visuelles.

Grâce à la générosité du public nous pouvons financer nos 5 missions :

- la formation des chiens guides,
- l'accompagnement des maîtres de chiens guides,
- le retour vers l'autonomie,
- la sensibilisation des publics,
- la formation des éducateurs.



Tous unis dans la Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur www.legschiensguides.fr

DEMANDE DE DOCUMENTATION GRATUITE ET CONFIDENTIELLE - LEGS - ASSURANCE VIE

Oui, je souhaite recevoir la brochure d'information sur les legs aux associations de chiens guides d'aveugles.

Je renvoie ce coupon complété à l'adresse suivante :
**Les Chiens Guides d'Aveugles, 1 place Paul Verlaine
92100 Boulogne Billancourt**

- Je suis intéressé(e) par le travail que fait la Fédération au niveau national.
- Je suis intéressé(e) par le travail que fait l'École de chiens guides de ma région.

MES COORDONNÉES :

Mme M. Nom :

Prénom :

Adresse :

Code postal : | | | | |

Ville :



Aujourd'hui, plus de 80%
des enfants dans le monde
sont vaccinés.

Chiffres et statistiques

INDICES ET TAUX

INDICES MENSUELS DES PRIX À LA CONSOMMATION (hors tabac). Base 100 en 2015

	Févr. 2017	Mars 2017	Févr. 2017	Mars 2017
A - Ensemble des ménages				
Variation sur 1 mois : + 0,6 %				
Variation sur 1 an : + 1,1 %				
Ensemble hors tabac.....	100,52	101,14		
Ensemble hors tabac et alcools.....	100,51	100,14		
Ensemble hors énergie.....	100,18	100,93		
Ensemble y.c. loyers fictifs.....	100,51	101,07		
Ensemble hors produits frais.....	100,31	101,04		
Ensemble non alimentaire.....	100,35	101,18		
Alimentation plus restaurants, cantines, cafés.....	101,75	101,55		
Produits manufacturés y compris énergie.....	98,85	100,61		
Services y compris loyers et eau.....	100,99	101,11		
Transports, communications et hôtellerie (TCH).....	100,42	101,12		
		Mars 2017		
C - Ménages du 1^{er} quintile de la distribution des niveaux de vie				
Variation sur 1 mois : + 0,6 %				
Variation sur 1 an : + 1,1 %				
Ensemble hors tabac.....		100,91		
B - Ménages urbains dont le chef est ouvrier ou employé				
Variation sur 1 mois : + 0,7 %				
Variation sur 1 an : + 1 %				
Ensemble hors tabac.....	100,37	101,06		
Produits alimentaires et boissons non alcoolisées.....	101,30	100,98		
Articles d'habillement et chaussures.....	90,53	103,26		
Logement, eau, gaz, électricité et autres combustibles.....	101,34	101,50		
Loyers d'habitation effectifs.....	100,40	100,42		
Meubles, articles de ménage et entretien courant du foyer.....	98,62	99,87		
Santé.....	98,48	98,43		
Transports.....	102,57	102,01		
Communications.....	97,56	97,40		
Restaurants, et hôtels.....	101,82	102,48		
Biens et services divers.....	101,74	102,10		
Assurances.....	103,35	104,17		
Services financiers.....	104,41	104,53		

SMIC (à compter du 1^{er} janv. 2017) : Horaire :
9,76 € ; Mensuel (151,67 h) : 1 480,27 €

MINIMUM GARANTI (au 1^{er} janv. 2017) : 3,54 €

PLAFOND MENSUEL SÉCURITÉ SOCIALE : 2017 : 3 269 €

EONIA (ancien T4M) - EURIBOR (Ancien TIOP) : les moyennes mensuelles de l'EONIA et de l'EURIBOR ne sont plus publiées ; pour les données permettant de les calculer, V. <https://www.banque-france.fr/economie-et-statistiques/changes-et-taux/les-taux-interbancaires.html>

TAUX DE L'INTÉRÊT LÉGAL : 1^{er} semestre 2017 :

- pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels : 4,16 % ;
- pour tous les autres cas : 0,90 %
[A. 29 déc. 2016 : JO 30 déc. 2016, texte n° 60]

INDEX BT 01 (base janv. 1974 - depuis oct. 2014 base janv. 2010)

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2016	103,3	103,2	103,2	103,3	103,8	104,4	104,5	104,7	104,8	104,8	104,9	105,2
2017	105,7											

COÛT DE LA CONSTRUCTION (base 100 au 4^e trimestre 1953)

	1 ^{er} trim.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.
2015	1632	1614	1 608	1 629
2016	1615	1 622	1 643	1 645

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

1 ^{er} trim. 2016 : 108,40	+ 0,07 % * (parution : 21 juin 2016)
2 ^e trim. 2016 : 108,40	+ 0,02 % * (parution : 20 sept. 2016)
3 ^e trim. 2016 : 108,56	+ 0,17 % * (parution : 20 déc. 2016)
4 ^e trim. 2016 : 108,91	+ 0,46 % * (parution : 21 mars 2017)
* variation annuelle	

INDICE DES LOYERS DES ACTIVITÉS TERTIAIRES

2 ^e trim. 2016 : 108,41	+ 0,51 % * (parution : 20 sept. 2016)
3 ^e trim. 2016 : 108,69	+ 0,66 % * (parution : 24 déc. 2016)
4 ^e trim. 2016 : 108,94	+ 0,72 % * (parution : 21 mars 2017)

INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (1) (référence 100 au 4^e trim. 1998)

2 ^e trim. 2016 : 125,25	0 % (parution : 13 juill. 2016)
3 ^e trim. 2016 : 125,33	+ 0,06 % (parution : 13 oct. 2016)
4 ^e trim. 2016 : 125,50	+ 0,18 % (parution : 13 janv. 2017)
1 ^{er} trim. 2017 : 125,90	+ 0,51 % (parution : 13 avr. 2017)

(1) V. Tableau pour 4^e trim. 2002 au 4^e trim. 2007 : www.insee.fr.

USURE - Prêts aux consommateurs n'entrant pas dans le champ d'application du 1^o de l'article L. 313-1 ou ne constituant pas une opération de crédit d'un montant supérieur à 75 000 € destiné à financer, pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien (crédits de trésorerie) (à compter du 1^{er} avr. 2017) (JO 29 mars 2017, texte n° 151)

Prêts d'un montant inférieur ou égal à 3 000 €*	20,27 %
Prêts d'un montant supérieur à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	13,33 %
Prêts d'un montant supérieur à 6 000 €*	6,59 %

USURE - Prêts aux consommateurs destinés à financer les opérations entrant dans le champ d'application du 1^o de l'article L. 313-1 du Code de la consommation ou d'un montant supérieur à 75 000 € destinés à financer, pour les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, les dépenses relatives à leur réparation, leur amélioration ou leur entretien (prêts immobiliers) (à compter du 1^{er} avr. 2017) :

Prêts à taux fixe < 10 ans.....	3,29 %
Prêts à taux fixe > 10 ans et < 20 ans.....	3,15 %
Prêts à taux fixe > 20 ans.....	3,20 %
Prêts à taux variable.....	2,75 %
Prêts-relais.....	3,25 %

USURE - Prêts aux personnes physiques agissant pour leurs besoins professionnels et aux personnes morales ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou professionnelle non commerciale (à compter du 1^{er} avr. 2017) :

Découverts en compte.....	13,55 %
---------------------------	---------

USURE - Prêts aux personnes morales n'ayant pas d'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou professionnelle non commerciale (à compter du 1^{er} avr. 2017) :

Prêts consentis en vue d'achats ou de ventes à tempérament.....	6,07 %
Prêts d'une durée initiale supérieure à deux ans, à taux variable.....	2,43 %
Prêts d'une durée initiale supérieure à deux ans, à taux fixe.....	2,55 %
Découverts en compte.....	13,55 %
Autres prêts d'une durée initiale inférieure ou égale à deux ans.....	2,35 %

Taux moyen pratiqué (TMP) : Taux effectif des prêts aux entreprises d'une durée initiale supérieure à deux ans, à taux variable, d'un montant inférieur ou égal à 152 449 € (utilisé pour le calcul du taux minimum des intérêts déductibles sur les comptes courants d'associés). 1^{er} trim. 2017 : 1,82 %.

* Montant du crédit effectivement utilisé pour apprécier le caractère usuraire du TEG d'un découvert en compte ou d'un prêt permanent.

1023

LE CHIFFRE DE LA SEMAINE
C'est le nombre de demandes reçues par l'Ombudsman belge en 2016 (V. act. 508)

NOTAIRE

508

Ombudsman pour le notariat belge : rapport 2016

Ombudsnotaire.be, communiqué, 20 avr. 2017

Le service de l'Ombudsman pour le notariat belge, opérationnel depuis juin 2015 (JCP N 2015, n° 27, act. 762) publie son premier rapport sur une année complète de travail. Un rapport interméd-

iaire était déjà paru pour la période juin-décembre 2015.

À relever cette année : le service Ombudsman est rarement interpellé en raison d'une erreur juridique.



En revanche, c'est au niveau de sa forme que le travail effectué par les notaires semble poser question : désorganisation (retard, absence de réponse, manque de

suivi), manque d'information, facturation imprécise, etc. La moitié des dossiers sont solutionnés grâce à des informations complémentaires. En 2016, l'Ombudsman a

reçu 1 023 demandes de consommateurs, soit environ 85 dossiers par mois. En 2015, il y avait en moyenne 94 dossiers par mois.

Agenda

1^{RE} ÉDITION DE LA SUMMER SCHOOL DU MASTER DROIT DES ÉCHANGES EURO-MEDITERRANÉENS

Essaouira 3-7 juillet 2017

La 1^{re} édition de la Summer School du Master Droit des échanges euro-méditerranéens se tiendra à Essaouira du 3 au 7 juillet prochain.

« Essaouira, ville d'échanges et de culture, accueille les premières rencontres juridiques euro-méditerranéennes organisées par les universités de Bordeaux et de Rabat Mohammed V Agdal.

Autour de la question emblématique de la propriété foncière, seront croisées approches juridiques, politiques, économiques, philosophiques pour tenter de saisir les lignes de force qui traversent l'évolution des systèmes juridiques des deux rives de la Méditerranée.

En étroite collaboration avec les professionnels du droit et les acteurs de la vie publique franco-marocaine, la Summer

School se veut résolument tournée vers une conception pratique du droit, afin de répondre aux questions que peuvent susciter les échanges de biens, de personnes et de services dans la zone euro-méditerranéenne. Le thème de la propriété dans ses aspects de droit privé et de droit public, apparaît particulièrement propice au dialogue entre universitaires, praticiens et acteurs de la vie socio-économique.

Seront tour à tour abordés les conceptions juridiques nationales du droit de propriété, les techniques de promotion immobilière, la pratique notariale, les règles de publicité foncière, le statut des biens culturels, la question des édifices religieux ».

Marie Lamarche, université de Bordeaux
(pour l'équipe pédagogique du master DEEM)

Programme, intervenants, partenariats et inscription :

<http://echangeseuromed.u-bordeaux.fr/summerschoolessaouira@u-bordeaux.fr>

Partenariats :

Ces rencontres se déroulent en partenariat avec le Conseil régional des notaires près la cour d'appel de Bordeaux, la chambre départementale des notaires de la Gironde, le Conseil national des notaires du Royaume du Maroc, l'Union pour la Méditerranée, Lexisnexis, Lexis Maroc, l'association Essaouira Mogador, l'association Ribat Al Fath pour le développement durable, la Ville d'Essaouira et le Forum Montesquieu.

La profession

Panonceau

NOMINATIONS

EURE-ET-LOIR

• **M^{me} Stéphanie Delarue, épouse Gritty-Lesaffre**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est

titulaire **M. François Dalet** à Chartres (Eure-et-Loir) (A. 10 avr. 2017 : JO 19 avr. 2017).

GERS

• **M^{me} Lucie Fauvel** 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 **Élisabeth Cambon, Luc Bestard et Arnaud Taran** à Auch (Gers) (A. 10 avr. 2017 : JO 19 avr. 2017).

GIRONDE

• **M^{me} Anne Bougrier, épouse Templier**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M. Christophe Lapelleterie** à Bruges (Gironde) (A. 10 avr. 2017 : JO 19 avr. 2017).

• **M^{me} Catherine Marceron, épouse Saley**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle **Benoît Tardy-Planechaud et Jean-Louis Burias**, notaires,

associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à (Gironde) (A. 10 avr. 2017 : JO 19 avr. 2017).

LOIR-ET-CHER

- **M. Laurent Bascoulergue** est nommé notaire à Vendôme (Loir-et-Cher), office créé (A. 11 avr. 2017 : JO 19 avr. 2017).
- **M. Aziz Ayad** est nommé notaire à Vendôme (Loir-et-Cher), office créé (A. 11 avr. 2017 : JO 19 avr. 2017).

MORBIHAN

- **M. Julien Guennec** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle **Philippe Bergougnoux et Bertrand Noguès**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à Lorient (Morbihan) (A. 10 avr. 2017 : JO 19 avr. 2017).

PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

- **M. Damien Lagau-Lacrouts** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle **Sébastien Yarzabal et Julien Etchevers**, notaires associés à Saint-Pée-sur-Nivelle (Pyrénées-Atlantiques) (A. 16 mars 2017 : JO 24 mars 2017).

VIENNE

- **M^{me} Pauline Guillet** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M. Jean-François Meunier** à Lusignan (Vienne) (A. 10 avr. 2017 : JO 19 avr. 2017).

SCP

CALVADOS

- Il est mis fin aux fonctions de **M^{me} Sandrine Chavoix, épouse Marie**, en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle

Philippe Dossin, Jean-Philippe Duguey et Philippe Fievet, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à Condé-en-Normandie (Calvados).

M^{me} Sandrine Chavoix, épouse Marie, est nommée notaire associée, membre de la société civile professionnelle **Philippe Dossin, Jean-Philippe Duguey et Philippe Fievet**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial.

Le retrait de **M. Philippe Dossin**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle **Philippe Dossin, Jean-Philippe Duguey et Philippe Fievet**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle **Philippe Dossin, Jean-Philippe Duguey et Philippe Fievet**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, est ainsi modifiée : « **Jean-Philippe Duguey, Philippe Fievet et Sandrine Marie**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » (A. 11 avr. 2017 : JO 19 avr. 2017).

ILLE-ET-VILAINE

- **M^{me} Laurence Davalis, épouse Sourdaïne**, est nommée notaire associée, membre de la société civile professionnelle **Jean-Yves Lemetayer, Éric Mallevre, Antoine Morin et Guillaume Painsar**, notaires, associés, titulaire d'un office de notaire à Rennes (Ille-et-Vilaine).

Le retrait de **M. Jean-Yves Lemetayer**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle **Jean-Yves Lemetayer, Éric Mallevre, Antoine Morin et Guillaume Painsar**, notaires associés, est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle **Jean-Yves Lemetayer, Éric Mallevre, Antoine Morin et Guillaume**

Painsar, notaires associés, est ainsi modifiée : « **Éric Mallevre, Antoine Morin, Guillaume Painsar et Laurence Sourdaïne**, notaires associés » (A. 10 avr. 2017 : JO 19 avr. 2017).

RHÔNE

- **M. Bertrand Patot** est nommé notaire associé, membre de la société civile professionnelle **Raoul Lamy, Fabien Grollemund, Franck Bagneres**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, titulaire d'un office de notaire au Bois-d'Oingt (Rhône).

Le retrait de **M. Raoul Lamy**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle **Raoul Lamy, Fabien Grollemund, Franck Bagneres**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle **Raoul Lamy, Fabien Grollemund, Franck Bagneres**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial, est ainsi modifiée : « **Fabien Grollemund, Franck Bagneres, Bertrand Patot**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » (A. 10 avr. 2017 : JO 19 avr. 2017).

SELAS

PARIS

- Il est mis fin aux fonctions de **M^{me} Marie-Cécile, épouse Giuntini**, en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral par actions simplifiée **Lacourte et associés**, notaires à Paris.

M^{me} Marie-Cécile, épouse Giuntini, et M. Thomas Maertens sont nommés notaires associés, membres de la société d'exercice libéral par actions simplifiée **Lacourte et associés**, notaires (A. 10 avr. 2017 : JO 19 avr. 2017).

FONDATION POUR LA RECHERCHE MÉDICALE

LÉGUEZ LE PROGRÈS MÉDICAL

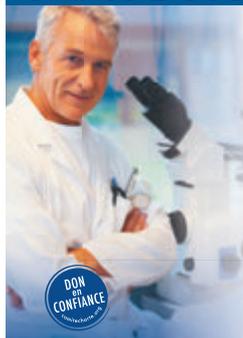
Depuis 70 ans, la Fondation pour la Recherche Médicale finance la recherche médicale dans tous les domaines : cancers, maladies neurologiques, maladies cardiovasculaires, maladies des os, du sang... Elle soutient, chaque année, plus de 750 recherches. Elle mène à bien sa mission grâce aux dons, aux donations, aux donations temporaire d'usufruit, aux legs... qu'elle reçoit. Elle est reconnue d'utilité publique.

MERCI D'INFORMER VOS CLIENTS

Céline Ponchel - Pouvreau, responsable des libéralités peut vous informer et vous accompagner dans l'accomplissement des formalités propres au règlement d'une succession ou d'une donation échue à un organisme caritatif.

Téléphone : 01 44 39 75 67 • email : celine.ponchel@frm.org

Fondation pour la Recherche Médicale - 54, rue de Varenne 75007 Paris - www.frm.org



NOTAIRE
1162

Nouveau droit des contrats, nouvelles pratiques notariales

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

Paris, 21 novembre 2016



Avant-propos



Dans l'avant-propos du très pratique livret comparatif joint au Code civil « bleu », le professeur Laurent Leveur nous rappelle la genèse de la réforme et son objectif : moderniser, simplifier, améliorer la lisibilité, renforcer l'accessibilité du droit commun des contrats afin de garantir la sécurité juridique, l'efficacité de la norme.

Pour y parvenir, le Parlement a, par la loi n° 2015-177 du 16 février 2015, habilité le Gouvernement à modifier par voie d'ordonnance le livre III du Code civil.

On peut dire que l'objectif est atteint, le pari gagné.

En effet les textes sont écrits avec un véritable souci de pédagogie et une particulière clarté. Prenons l'article 1315 sur l'opposabilité des exceptions en matière d'obligation solidaire, il cite des cas de figure pour faciliter la compréhension.

Ce pragmatisme est peut-être inspiré des règlements européens, véritables « modes d'emploi » des systèmes internationaux qu'ils régissent, dont l'écriture doit permettre l'appréciation, la traduction et l'utilisation de la norme dans tous les 28 États membres où ils sont directement applicables.

À la toute première lecture du nouveau livre III, le juriste n'est pas trop désemparé ; de nombreux articles ne font que consacrer la jurisprudence qui s'est construite en la matière.

Puis viennent les nouveautés : définition des avant-contrats et obligation impérative de bonne foi dès le stade de la négociation, un texte pour régir la cession de dettes, des actions interrogatoires pour l'instant encadrées dans trois domaines, et l'introduction de la notion d'imprévisibilité permettant la révision judiciaire du contrat comme cela existe en matière administrative et dans certains droits étrangers.

Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits ; le principe est inchangé.

Dans le célèbre arrêt Canal de Craponne (*Cass. civ., 6 mars 1876*), la Cour de cassation au visa de l'ancien article 1134 décidait que le juge ne pouvait se placer au-dessus de cette loi voulue par les parties.

Dorénavant, l'article 1195 du Code civil prévoit que « *si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant* ».

Ceci suppose donc un contrat à exécution successive comme un bail commercial et peut-être comme une vente en viager. On pense au créditrentier dont la durée de vie dépasserait très largement celle fournie par les tables de mortalité au jour du contrat.

Et si cette réforme des obligations était l'occasion de repenser et d'alléger nos contrats de vente ?

Nos ventes ne seraient que la réalisation de promesses contenant, ce qui est d'ailleurs le cas aujourd'hui, tous les paramètres et toutes les conditions du contrat. Une vente en deux pages relatant uniquement les éléments essentiels et constatant la réalisation d'une promesse tout à fait ou presque complète.

Nous l'avons fait dans le passé, nous devrions pouvoir encore le faire encore aujourd'hui. Et ce à la satisfaction de nos clients toujours plus pressés ; et ce à la satisfaction de nos collaborateurs qui dégageraient du temps au bénéfice des mêmes actes. Optimiser pour une meilleure qualité.

Caroline Deneuve,
notaire, présidente de l'ARNU

SOMMAIRE

1163 La place de l'acte authentique dans la réforme du droit des obligations, par Charles Gijssbers

1164 Les avant-contrats, par François Chénédié et Olivier Herrnberger

1165 Le contenu du contrat et le contrôle du juge, par Dominique Savouré

1166 La circulation des obligations issues du contrat, par Eliane Frémeaux et Maxime Julienne

1167 Nouveau droit des contrats, nouvelles pratiques notariales, synthèse par Gérard Champenois

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 »



 LexisNexis®

Informations et démonstrations
www.lexis360notaires.fr • 0 821 200 700
(0,112€ puis 0,09€/min à partir d'un poste fixe)

NOTAIRE

1163

La place de l'acte authentique dans la réforme du droit des obligations

Instrument majeur de sécurité des transactions dans les pays de culture juridique continentale, l'acte authentique ne pouvait faire l'économie d'une réflexion post-réforme sur la place qui est désormais la sienne dans le droit des obligations rénové. La présente contribution se propose de mesurer l'influence de l'ordonnance du 10 février 2016 sur la notion et le régime de l'authenticité.



Étude rédigée par :

Charles Gijsbers,
agrégé de droit privé et de sciences criminelles,
professeur à l'université de Rouen

1 - L'on pourrait, de prime abord, s'étonner que soit évoquée la place de l'acte authentique lors d'une manifestation consacrée à la réforme du droit des obligations dont l'influence, en ce domaine, semble assez limitée. C'est que, dans une approche un peu sommaire et paperassière de l'institution, la tentation existe de réduire une grande part du régime de l'authenticité à des prescriptions purement matérielles de rédaction relatives par exemple à la qualité du papier et de l'encre employés, à la prohibition des surcharges et des interlignes, à l'obligation de parafer les renvois ou d'approuver les mots rayés... autant de questions très techniques, confisquées par une réglementation minutieuse qui n'a pas sa place dans le Code civil et dont ne se sont évidemment pas souciés les rédacteurs de l'ordonnance du 10 février 2016¹. À quoi l'on pourrait ajouter que les rares dispositions de la loi civile spécialement dédiées à l'authenticité figurent, dans le code, au chapitre de la preuve des engagements qui n'a manifestement pas été la priorité des réformateurs², dont l'habilitation ne visait du reste qu'à « clarifier et simplifier » les règles en la matière³.

2 - En y regardant de plus près cependant, le constat est tout autre. S'il est vrai, d'abord, que le droit de la preuve n'a pas été substantiellement rénové par l'ordonnance, quelques modifications y ont été apportées, tout spécialement en matière de preuve écrite⁴, ce qui se traduit d'ailleurs, au plan formel, par une singulière cure d'amaigrissement des textes consacrés à l'authenticité, ramenés désormais à 3 articles contre 7 initialement⁵. C'est, ensuite et surtout, nourrir une conception très réductrice de l'acte authentique – et du rôle de l'officier public qui en est l'auteur – que de l'enfermer dans une fonction exclusivement probatoire quand elle intéresse aussi l'efficacité substantielle de l'accord de volonté⁶. L'acte juridique et l'acte instrumentaire sont, en effet, étroitement imbriqués et il serait difficilement concevable que les nouvelles règles consacrées au contrat n'influent pas, d'une manière ou d'une autre, sur les principes et la valeur de l'acte authentique en tant que support de ce contrat.

3 - C'est en prenant appui sur cette frontière poreuse entre la forme et le fond que sera envisagée, dans les lignes qui suivent, la place qu'occupe dans le nouveau droit des obligations l'acte authentique, pris d'abord comme *instrumentum* (1), puis sous l'angle du *negotium* qui s'y loge (2).

1. L'*instrumentum*

4 - L'acte authentique, entendu comme acte instrumentaire, peut avoir une double fonction en droit civil : faire foi de ce qu'il relate et il joue alors le rôle d'instrument de preuve (A) ; ou, de manière

1 « De tous les actes authentiques, écrivait Georges Morin, l'acte notarié est celui dont la forme est la plus minutieusement réglementée » (*Les nouvelles règles de forme des actes notariés* : Defrénois, 1972, art. 30035, p. 65, spéc. n° 3, p. 66).

2 V., en ce sens, F. Chénéde, *Le nouveau droit des obligations et des contrats, Consolidations, Innovations, Perspectives* : Dalloz, 2016, n° 50-01 : « La réforme ne réalise, pour l'essentiel, qu'un simple « toilettage » des règles légales et prétoriennes ». – Adde, sur un ton très critique, G. Lardeux, *Commentaire du titre IV bis du Code civil intitulé « De la preuve des obligations ou l'art de ne pas réformer »* : D. 2016, p. 850.

3 L. n° 2015-177, 16 févr. 2015, art. 8.

4 Pour un aperçu d'ensemble, nous nous permettons de renvoyer à notre article : *Le nouveau régime de la preuve écrite après l'ordonnance du 10 février 2016* : *Justice et Cassation*, 2017 à paraître.

5 J.-F. Sagaut, *L'acte authentique* : in *VIP*, sept.-oct. 2016, p. 29 et s.

6 M. Guerriero, *L'acte juridique solennel* : LGDJ, 1975, préf. J. Vidal, p. 291 : « la confection d'un acte notarié ne s'entend pas d'une simple rédaction matérielle d'un acte instrumentaire, mais bien d'une collaboration à l'acte juridique (*negotium* autant qu'*instrumentum*) ».

plus rare, conditionner la validité même du contrat qu'il constate et il se mue alors en condition de forme (B).

A. - Instrument de preuve

5 - Sous ce premier volet, les textes issus de l'ordonnance suscitent une appréciation mitigée. Si les nouvelles règles gouvernant la force probante marquent une amélioration (2°), les auteurs de l'ordonnance ont manqué l'occasion d'offrir à l'authenticité la définition qu'elle mérite (1°).

1° Définition de l'acte authentique

6 - Il est peu dire que l'authenticité souffre actuellement d'un déficit de connaissance, tant d'ailleurs auprès du grand public que des parlementaires. À preuve la création récente du « divorce sans juge » qui véhicule l'idée contre-nature que le notaire pourrait conférer la force exécutoire à un acte sans avoir vu ni recueilli le consentement des parties, foulant aux pieds cette vérité d'évidence que les attributs de l'authenticité sont directement commandés et justifiés par la définition de l'acte authentique dont on ne retrouve pas les ingrédients dans cette hypothèse⁷. Comme l'avait déjà indiqué Jacques Flour il y a plus de quarante ans, « un principe de saine méthode veut qu'il y ait toujours concordance logique entre la définition d'une notion juridique et les effets qui lui sont attachés par la loi : il faut que les effets soient commandés et justifiés par la définition »⁸.

7 - Or, en fait de définition, l'ordonnance reprend, à peu de chose près, l'ancien article 1317 du Code civil, qui devient l'article 1369 selon lequel l'acte authentique est « celui qui a été reçu, avec les solennités requises, par un officier public ayant compétence et qualité pour instrumenter ». Plutôt qu'une vraie définition, on tient là un simple descriptif du processus d'authentification. Le texte se borne, en effet, à livrer la « recette » de l'authenticité sans en décrire le résultat : l'acte authentique en lui-même. Or, cette absence de définition n'est pas sans alimenter une certaine mystique de l'authenticité, régulièrement présentée comme un formalisme « magique » dont les privilèges (force exécutoire, date certaine, etc.) ne seraient pas rationnellement fondés⁹... Rien de magique pourtant dans l'autorité que la loi reconnaît au titre authentique qui procède directement de l'investissement personnel de l'officier public (et, à travers lui, de l'autorité publique) dans l'acte qu'il dresse et des contrôles et vérifications qu'il effectue, au nom de la puissance publique, pour en garantir la véracité et la légalité.

7 V. Ch. Blanchard, *La fonction du notaire dans le divorce déjudiciarisé* : JCP N 2017, 1002.

8 J. Flour, *Sur une notion nouvelle de l'authenticité* : Defrénois 1972, art. 30159, p. 977 et s., spéc. n° 5, p. 682 qui observe plus loin, s'agissant précisément de la force exécutoire : « c'est une prérogative étrange, pour le créancier, que d'être ainsi admis à déclencher les voies de droit sans contrôle du juge, du seul fait qu'il détient une grosse. Cette prérogative n'est légitime que parce que le notaire a attesté, préalablement, la réalité de la créance » (art. préc. n° 34, p. 1009).

9 Pour une critique de cette approche irrationnelle de l'institution, V. L. Aynès (dir.), *L'authenticité*, Doc. fr., 2^e éd., 2014.

8 - On peut, dès lors, regretter que les rédacteurs de l'ordonnance n'aient pas saisi l'occasion de combler cette lacune en proposant une véritable définition substantielle de l'acte authentique qui aurait pu utilement prendre appui sur les récents travaux consacrés à cette question par la profession notariale lors de son avant-dernier congrès¹⁰, ou par la commission présidée par Laurent Aynès¹¹. Il eût d'ailleurs été concevable, dans le même mouvement, de modifier la dénomination de l'acte authentique en ressuscitant une terminologie ancienne mais certainement plus juste, celle d'« acte public » ou d'« acte sous signature publique », ce qui aurait permis d'établir un parallèle avec l'acte sous signature privée et de mettre ainsi en exergue ce qui forme le cœur de l'institution et lui donne sa force particulière, le fait que l'acte procède de la « main publique » (manus publica)¹².

9 - Ces critiques que nous inspire l'occasion manquée de poser une véritable définition civile de l'authenticité n'ont plus lieu d'être s'agissant du régime de la force probante qui gagne en clarté grâce aux nouveaux textes.

2° Force probante de l'acte authentique

10 - Il est ici au moins trois motifs de se réjouir.

11 - Le premier tient à la nouvelle définition de la force probante de l'acte authentique qui est beaucoup plus satisfaisante que celle qui était jusqu'alors en vigueur. Avant la réforme, l'ancien article 1319 du Code civil disposait en effet que « L'acte authentique fait pleine foi de la convention qu'il renferme entre les parties contractantes et leurs héritiers ou ayants cause ». Or, cette rédaction entretenait une regrettable confusion entre l'effet obligatoire de l'acte juridique et l'opposabilité probatoire de l'*instrumentum* qui le constate¹³. S'il est certain, en effet que tout contrat n'oblige que les parties qui y ont consenti (*C. civ.*, art. 1165 ancien, devenu art. 1199), il n'en constitue pas moins un élément qui existe à l'égard de tous (*V. C. civ.*, art. 1200 nouveau), si bien que la force probante que lui confère la forme authentique doit valoir à l'égard des parties comme à l'égard des tiers¹⁴. Le propos vaut d'ailleurs pareillement pour les actes authentiques qui constatent non des conventions mais de simples faits juridiques : que vaudrait par exemple un acte d'état civil si les éléments qu'il relate (filialité, décès, etc.) n'étaient

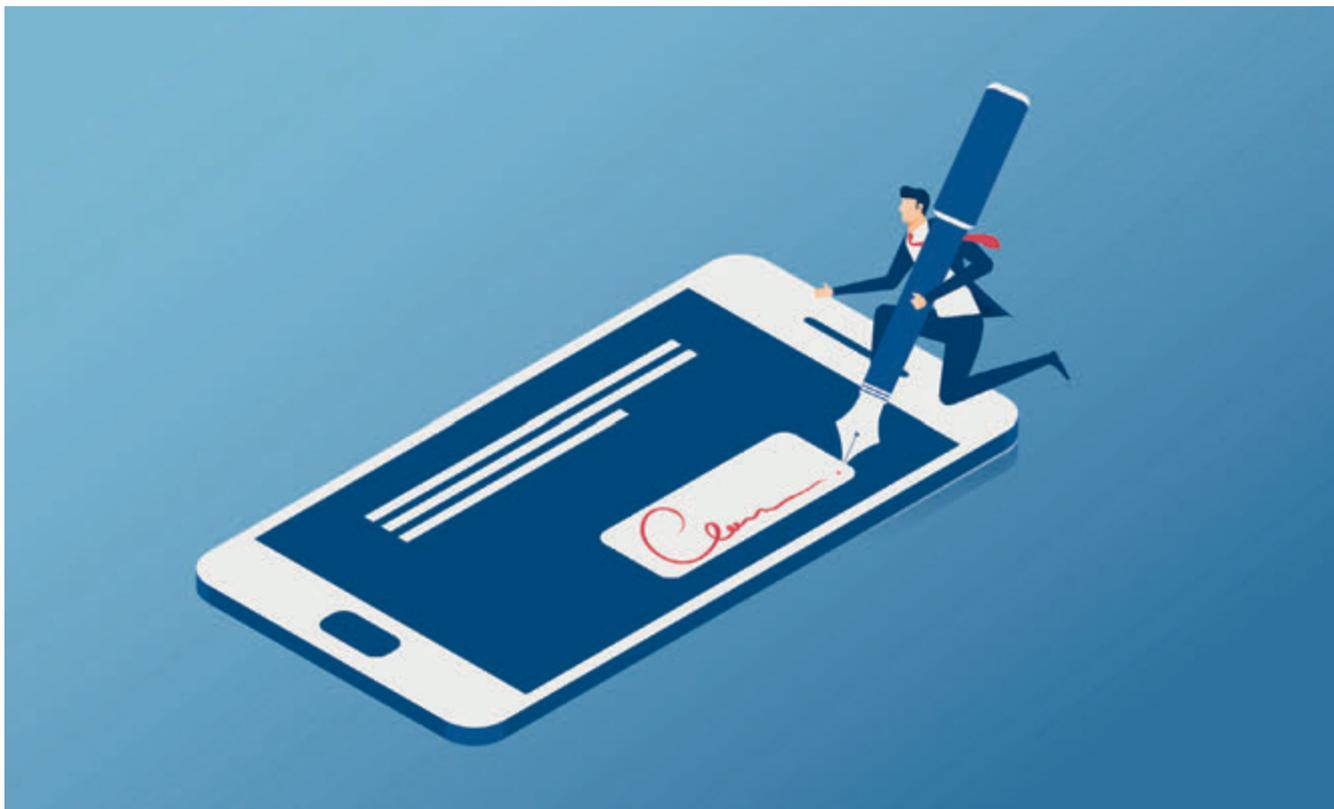
10 La sécurité juridique, un défi authentique. – V. M. Grimaldi, *Rapport de synthèse du 111^e Congrès des notaires de France* : Defrénois 2015, n° 12, p. 694.

11 V. L. Aynès (dir.), *L'authenticité*, Doc. fr., 2^e éd., 2014, n° 54 et s., p. 82 et s. qui proposait de définir l'acte authentique comme « l'acte instrumentaire, dressé, vérifié et conservé par l'autorité publique ».

12 V. L. Aynès (dir.), *L'authenticité*, préc., n° 17, p. 36.

13 V. sur ce point, A. Aynès et X. Vuïtton, *Droit de la preuve* : LexisNexis, 2013, n° 70, p. 148.

14 Ch. Jouhet, *De la nature, des variétés et du rôle de l'acte authentique en droit privé français*, préf. J. Bonnet, thèse Bordeaux : Impr. de l'Université, 1930, spéc. p. 28 : « L'authenticité n'est que l'autorité de la loi. Dire qu'un acte est authentique, c'est dire qu'au nom de la loi, cet acte doit être tenu pour vrai. Or la loi a une force générale et commande à tous les citoyens ; le caractère officiel de l'officier public qui imprime à l'acte son cachet d'authenticité étant absolu, la force probante qui en résulte doit être la même à l'égard de tous ».



© CHALINA - GETTY

prouvés qu'à l'égard des personnes qui s'y trouvent directement impliquées ?

12 - Il faut donc se féliciter de l'abandon de cette rédaction défectueuse que les auteurs de l'ordonnance ont opportunément remplacée par la disposition suivante : « *L'acte fait foi jusqu'à inscription de faux de ce que l'officier public dit avoir personnellement accompli ou constaté* » (C. civ., art. 1371, al. 1^{er} nouveau). Cette formule, que l'on trouvait déjà dans certains arrêts de la Cour de cassation¹⁵, a l'immense mérite d'explicitier le critère de la force probante qui ne couvre de son autorité que les seules énonciations de l'acte authentique portant sur des faits que l'officier public a personnellement constatés, soit comme les ayant accomplis lui-même, soit comme s'étant produits en sa présence, c'est-à-dire, pour reprendre la terminologie de Dumoulin, ce que l'officier instrumentaire a perçu « *propriis sensibus, visus et auditus* ».

13 - On se permettra simplement de formuler une menue réserve sur cette nouvelle rédaction, qui tient à l'abandon de la référence à la « *pleine foi* » de l'acte authentique qui se réclamait pourtant d'un solide fondement historique¹⁶ et traduisait, en droit positif,

une réalité : celle de la force exceptionnelle de la parole de l'officier public que seule une inscription de faux peut faire vaciller¹⁷. Cela n'aura toutefois aucune conséquence pratique.

14 - Deuxième motif de se réjouir : les nouveaux textes accentuent la portée de la distinction entre acte sous signature privée et acte authentique et marquent plus clairement qu'auparavant la hiérarchie probatoire qui existe entre eux.

15 - On se félicitera en particulier de la suppression de l'ancienne affirmation que l'on trouvait à l'article 1322 selon laquelle l'acte sous seing privé « *a la même foi que l'acte authentique* » (C. civ., art. 1322 ancien)¹⁸. S'il est vrai que l'acte sous signature privée dont l'origine est établie constitue, à l'instar du titre authentique, un mode de preuve parfait qui s'impose au juge, il est néanmoins loisible aux signataires de cet acte de prouver l'inexactitude des énonciations qu'il porte en produisant un autre écrit (C. civ., art. 1341 ancien, art. 1359, al. 2 nouveau¹⁹), les tiers pouvant même apporter cette preuve contraire

actes publics). V. J.-Ph. Lévy, *La hiérarchie des preuves dans le droit savant du Moyen-Âge depuis la renaissance du droit romain jusqu'à la fin du XIV^e siècle* : Librairie du Recueil Sirey, 1939, spéc. p. 10 et s.

15 V. en dernier lieu, Cass. 3^e civ., 10 mars 2016, n° 14-29.762 : *JurisData* n° 2016-004831 : « un acte authentique ne fait foi, jusqu'à inscription de faux, que des faits que l'officier public y a énoncés comme les ayant accomplis lui-même ou comme s'étant passés en sa présence dans l'exercice de ses fonctions ».

16 L'expression « pleine foi » trouve son origine dans le système de hiérarchie des preuves conceptualisé par le droit savant médiéval, qui reconnaissait la *plena fides* aux seuls preuves pleines (parmi lesquelles figuraient les

17 V. sur ce point, les critiques de G. Rouzet, *Article 1371 nouveau du Code civil : faut-il déshabiller Pierre pour habiller Paul ?* : JCP N 2016, n° 16-17, 1129.

18 Sur cette formule, V. l'analyse nuancée de Ph. Théry, *L'efficacité de l'acte notarié : forces et faiblesses* : JCP N 2012, n° 23, 1249, spéc. nos 7 et s.

19 La portée de cette disposition est toutefois incertaine. Le texte indique que l'on ne peut prouver outre ou contre un écrit établissant un acte juridique que par un autre écrit, même si la somme ou la valeur en cause est inférieure

librement²⁰. Bien différemment, l'inexactitude des mentions couvertes par la force probante d'un acte authentique ne peut être établie que par l'inscription de faux, peu important ici que le demandeur soit partie à l'acte ou simple tiers²¹.

16 - Enfin, un dernier élément de satisfaction procède du fait que, si l'acte contresigné par avocat est intégré au Code civil, il s'y trouve rangé dans une sous-section relative aux actes sous signature privée, preuve si l'on en doutait qu'il ne s'agit pas d'un acte du « troisième sexe » (comme le souhaitaient initialement les promoteurs de l'« acte sous signature juridique »)²² mais bien d'une variété d'acte sous signature privée, dotée d'une force probante simplement rehaussée²³.

B. - Condition de forme

17 - L'acte authentique pris comme condition de forme appelle sans doute de plus brèves remarques car l'influence des textes nouveaux est ici plus réduite. On se limitera à deux séries d'observations, respectivement consacrées au domaine (1^o) puis au régime (2^o) de l'authenticité *ad validitatem*.

1^o Domaine de l'authenticité *ad validitatem*

18 - De prime abord, le domaine pourrait sembler inchangé. L'acte notarié continuera ainsi d'être requis à peine de nullité pour les contrats particulièrement graves, tels l'hypothèque, la donation ou le contrat de mariage dont on évite ainsi qu'ils soient conclus sans réflexion ou sous l'empire d'une pression extérieure. Il y a toutefois trois situations dans lesquelles l'authenticité recule, du moins

« sur le papier », car l'on peut douter qu'il en résulte, dans les faits, une réelle perte de terrain de l'institution.

19 - La première illustration, qui ne concerne pas les actes de notaire, tient à la suppression de la procédure des offres réelles, à présent remplacée par mécanisme beaucoup plus souple dit de « mise en demeure du créancier » : alors qu'il fallait autrefois avoir recours à un huissier de justice pour surmonter le refus du créancier de recevoir son paiement, les nouveaux textes font l'économie de l'intervention d'un officier public et donc d'un acte authentique au profit d'une simple mise en demeure de recevoir le paiement suivie d'une consignation à la Caisse des dépôts qui est libératoire (*C. civ.*, art. 1345 et s. nouveau)²⁴.

20 - La deuxième illustration, cette fois directement liée à l'acte notarié, concerne la subrogation réalisée à l'initiative du débiteur qui, empruntant une somme à l'effet de payer sa dette, subroge le prêteur dans les droits du créancier. Aujourd'hui comme hier, il faudra en principe que l'acte d'emprunt et la quittance soient passés devant notaire, que dans l'acte d'emprunt soit déclaré l'emploi des fonds (le paiement du premier créancier) et que dans la quittance figure la mention de leur origine (le prêt du nouveau créancier) (*C. civ.*, art. 1346-2, al. 2). Toutefois, et suivant le nouveau texte, les parties seront désormais dispensées de ce formalisme notarié lorsque la subrogation a lieu avec le concours du premier créancier, qui sera indispensable si la dette n'est pas encore échue et si le terme n'est pas uniquement à la faveur du débiteur (*C. civ.*, art. 1346-2, al. 1^{er})²⁵.

21 - Cela annonce-t-il un réel recul de l'acte authentique ? Voilà qui est douteux car, si le créancier originaire est d'accord pour que le nouveau créancier soit subrogé dans ses droits, les parties peuvent aussi bien procéder à une subrogation par le créancier²⁶ qui n'a jamais nécessité d'acte authentique²⁷. Au demeurant, l'expérience montre que, même lorsque le créancier consent à la subrogation, le subrogé a tout intérêt à disposer d'une quittance notariée qui lui offre, sur le champ, un titre ayant date certaine, comme tel opposable aux tiers ayant acquis des droits concurrents sur la créance transmise par subrogation (par ex. : un autre créancier subrogé, le cessionnaire de la créance, le bénéficiaire d'un nantissement, l'auteur d'une saisie-attribution, etc.)²⁸.

à 1 500 €. Ce principe se limite-t-il à l'hypothèse de la preuve d'un acte juridique ou vaut-il également en matière de faits juridiques ? La question se posera également au sujet de la preuve d'un acte de commerce contre un commerçant : exigera-t-on de celui qui veut prouver outre ou contre un écrit qu'il rapporte un autre écrit, malgré le principe de la liberté de la preuve en matière commerciale (*C. com.*, art. L. 110-3) ? Le rapport au président de la République semble donner au texte une portée particulièrement large qui excède ce qu'implique sa lettre : V. F. Chénéde, *Le nouveau droit des contrats et des obligations* : Dalloz, 2016, p. 217.

20 V. sur ce point, A. Aynès et X. Vuïtton, *Droit de la preuve* : préc. note 13, n° 373, p. 198.

21 Sur cette différence essentielle, V. Ch. Jouhet, *De la nature, des variétés et du rôle de l'acte authentique en droit privé français, thèse préc.*, p. 8 : « L'acte authentique fait foi, en effet, jusqu'à inscription de faux et non jusqu'à preuve contraire ; c'est-à-dire qu'il ne suffit pas, pour faire tomber la foi qui s'attache à lui, de démontrer avec les moyens de preuve du droit commun la fausseté des faits, déclarations, constatations qui y sont contenus, ou d'établir l'exactitude des faits directement contraires ; il faut d'abord démontrer que l'acte est faux, et pour cela suivre la voie coûteuse, longue, tortueuse même, et non dépourvue de dangers, de la procédure d'inscription de faux ».

22 V. sur ce point, C. Jamin, *Surfer sur la vague... Réflexions de lege ferenda sur la création d'un acte sous signature juridique*, in *Mélanges en l'honneur du professeur Gilles Goubeaux* : LGDJ-Lextenso et Dalloz, 2009, p. 285.

23 V. sur ce point, Ph. Théry, *Libres propos sur l'acte d'avocat* : RDC 2010, p. 773 et s. : « L'apport d'un contreséing paraît bien conjectural puisque l'acte contresigné par un avocat restera ce qu'est aujourd'hui un acte établi par lui : un acte sous seing privé ».

24 V., pour une présentation détaillée, N. Fricero, *Une nouvelle réponse déjudiciarisée à l'obstruction au paiement du créancier* : JCP G 2016, n° 28, 807.

25 Sauf, naturellement, à ce que le contrat stipule une faculté de remboursement anticipée au profit du débiteur car le créancier ne sera alors pas fondé à se plaindre d'être payé avant l'heure.

26 A. Gouëzel, *Les opérations translatives* : AJCA 2016, p. 135. – C. Houin-Bresand, *Le refinancement et les opérations translatives : quelle incidence pour la pratique notariale ?* : in *Bull. Cridon Paris*, n° 19-20, 1^{er}-15 oct., n° 7, p. 21.

27 V. J. Mestre, *La subrogation personnelle*, : LGDJ, 1979, préf. P. Kayser, n° 61, p. 72.

28 *Cass. ch. réunies*, 31 janv. 1843, D.P. 1843.1.253 : S. 1843, I, 616 décidant que, dans le conflit naissant entre deux subrogés successifs, la préférence revient au second, qui disposait d'un acte authentique, sur le premier qui ne pouvait se prévaloir que d'un acte sous seing privé dépourvu de date certaine.

22 - Une troisième illustration, qui nous éloigne quelque peu de l'authenticité *ad validitatem*, mérite toutefois d'être évoquée car l'acte authentique y jouait un rôle indispensable à l'efficacité de l'opération. Nous voulons parler de la cession de créance que l'ordonnance du 10 février 2016 soustrait aux exigences de l'article 1690 du Code civil (signification par acte d'huissier ou acceptation devant notaire). À présent, la transmission de la créance sera immédiatement et automatiquement efficace entre les parties comme à l'égard des tiers à la date de l'acte (*C. civ.*, art. 1323), seule l'opposabilité au débiteur « cédé » étant subordonnée à une notification (ou prise d'acte) en forme libre (*C. civ.*, art. 1324 al. 1^{er}). L'intervention d'un officier public n'est donc plus nécessaire.

23 - Mais on peut, là encore, douter que le notaire s'en trouve désœuvré... En effet, la jurisprudence admettait déjà, contre la lettre de l'article 1690, que la cession soit rendue opposable au débiteur par l'acceptation « certaine et non équivoque » qu'il en ferait en dehors même de la forme authentique²⁹. Force est d'admettre que l'acceptation devant notaire d'une cession de créance n'était pas l'acte le plus répandu...

24 - En définitive, le léger reflux qu'accuse l'authenticité dans la réforme des obligations n'aura guère d'incidence sur le domaine concret de l'acte notarié. Bien au contraire, l'ordonnance crée deux nouveaux contrats solennels, la cession de contrat (*C. civ.*, art. 1216, al. 3) et la cession de créance (*C. civ.*, art. 1322), dont la validité est à présent subordonnée à la rédaction d'un écrit. Un écrit qui n'est, certes, pas nécessairement un acte authentique mais que les parties auront tout intérêt à couler dans ce moule puisqu'elles éviteront ainsi toute contestation quant à la date de l'acte (*C. civ.*, art. 1323, al. 2), qui est aujourd'hui capitale dans la résolution des conflits entre ayants cause à titre particulier (*C. civ.*, art. 1325)³⁰.

2° Régime de l'authenticité *ad validitatem*

25 - Sur le terrain du régime de l'authenticité *ad validitatem*, on se bornera à signaler une nouvelle disposition qui vient clarifier la sanction d'un défaut de forme. Selon l'article 1172, alinéa 2 du Code civil, « la validité des contrats solennels est subordonnée à l'observation de formes déterminées par la loi à défaut de laquelle le contrat est nul, sauf possible régularisation ». La règle est intéressante. Elle nous dit, en substance, que le contrat, nul en la forme, ne peut être sauvé que par une régularisation. Il faut, autrement dit, *réparer* le vice et non simplement *renoncer* à l'invoquer (*C. civ.*, art. 1182).

29 Cass. 1^{re} civ., 19 sept. 2007 : Bull. civ. I, n° 276 ; *JurisData* n° 2007-040377 : « le débiteur cédé qui a su et accepté la cession de créance de façon certaine et non équivoque, ne peut se prévaloir du défaut des formalités prévues par ce texte ». – V. également Cass. 1^{re} civ., 22 mars 2012, n° 11-15.151 : *JurisData* n° 2012-005074 ; *Defrénois* 2012, p. 555, note M. Julienne qui, tout en reprenant la même solution, estime en revanche que la simple connaissance de la cession de créance par le débiteur cédé ne suffit pas à la lui rendre opposable.

30 Sur l'intérêt d'une cession de créance en la forme notariée, V. C. Gijbers, *Le nouveau visage de la cession de créance : Dr. et patrimoine* juill. 2016, p. 46 et s., spéc. p. 53.

26 - Formulée par l'article 931-1 du Code civil au sujet des donations atteintes d'un vice de forme dont il est nettement dit qu'elles ne peuvent faire l'objet d'une confirmation (tout du moins, du vivant du donateur), la règle vaut pareillement pour tous les contrats notariés solennels. Ainsi, une personne physique qui, par acte sous signature privée, conclurait une promesse de vente immobilière pour une durée de plus de 18 mois, ne pourrait pas se contenter de renoncer à l'action en nullité que lui ouvre la loi (*CCH*, art. L. 290-1). Seul l'établissement d'un acte notarié, conforme aux exigences légales, permettrait de sauver le contrat.

27 - Cette règle, dont la raison d'être se comprend aisément³¹, ne devrait toutefois s'appliquer qu'au cas d'absence totale de la forme prescrite par la loi et non pour méconnaissance d'une simple formalité³², telle qu'une mention obligatoire qui aurait été omise³³.

28 - Enfin, pour clore ces premiers développements consacrés à l'authenticité prise comme qualité de l'acte instrumentaire, on notera que les auteurs de l'ordonnance ont repris la règle selon laquelle l'acte reçu par un notaire est dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi (*C. civ.*, art. 1369, al. 3). Mais l'on sait que ce privilège n'est plus l'apanage du notaire comme étant moins lié à son activité d'authentification qu'au devoir de conseil que d'autres professionnels du droit lui disputent, ce qui explique que l'acte contresigné par avocat offre le même avantage (*C. civ.*, art. 1374)³⁴.

2. Le *negotium*

29 - Si l'on braque à présent le projecteur sur l'acte juridique contenu dans le titre notarié, la question de l'influence de la réforme des obligations conduit à se demander si les nouveaux textes affecteront, d'une manière ou d'une autre, la vigueur du contrat constaté devant notaire. Cette question étant au cœur des communications qui vont suivre, nous nous bornerons, dans ce propos d'ouverture, à signaler deux aspects de droit substantiel qui sont directement liés à la technique de l'authenticité, l'un favorable au renforcement de l'acte notarié (A), l'autre annonçant peut-être son affaiblissement (B).

31 R. Savatier, *obs. in RTD civ.* 1967, p. 854 : « la nullité d'un acte que la loi voudrait solennel ne saurait se couvrir que par un autre acte, ne contenant pas le même vice. Sinon l'exigence légale serait illusoire puisque rien ne serait plus facile que de la tourner en faisant sans forme d'abord un acte initial puis une transaction confirmative ». – V. G. Couturier, *La confirmation des actes nuls* : LGDJ, 1972, préf. J. Flour, n° 257, p. 221.

32 Sur la distinction entre forme et formalité, V. notre étude : *L'incidence des règles relatives à la nullité, à la caducité et aux restitutions* : RDI 2016, p. 342, spéc. n° 6.

33 En pareil cas, la jurisprudence semble d'ailleurs admettre la confirmation : V. Cass. 3^e civ., 6 juill. 2011, n° 10-23.438 : *JurisData* n° 2011-013664 (au sujet d'un contrat de construction de maison individuelle). – V. également Cass. com., 5 févr. 2013, n° 12-11.720 : *JurisData* n° 2013-001587 ; Bull. civ. IV, n° 20 ; D. 2013, p. 1706, obs. P. Crocq (en matière de cautionnement).

34 Pour une critique convaincante de la prétendue identité de nature du conseil du notaire et de celui de l'avocat, M. Grimaldi, *L'acte d'avocat* : *Defrénois* 2010, p. 389.

A. - Renforcement

30 - Nous voulons ici parler de la sanction en nature des promesses unilatérales prévue au nouvel article 1124 du Code civil. Rompant avec une jurisprudence particulièrement critiquée, ce nouveau texte dispose que « *la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis* ». Sans doute les praticiens avaient-ils pris l'habitude d'insérer une clause dite d'exécution forcée dont la Cour de cassation avait discrètement consacré la validité³⁵, mais qui ne dispensait pas le bénéficiaire de la promesse violée de faire constater la vente en justice.

31 - Or, l'on peut se demander, dans le prolongement d'une idée émise par Michel Grimaldi³⁶, si ce détour par le juge sera toujours de mise lorsqu'une promesse de vente immobilière aura été constatée devant notaire. Le nouveau texte indique en effet clairement qu'il « *ne manque que le consentement du bénéficiaire* » pour que le contrat définitif prenne vie. C'est dire, dans le sillage des analyses de Louis Boyer³⁷, que la promesse exprime d'ores et déjà, et de façon définitive, le consentement du promettant à l'acte final dont la naissance est désormais au seul pouvoir du bénéficiaire.

32 - Or, si la promesse a été reçue par acte notarié et si l'acte de levée d'option l'a également été, n'y a-t-il pas constatation authentique des volontés de vendre et d'acheter le bien, autrement dit d'un « *acte portant mutation de droits réels immobiliers* » au sens de l'article 28 du décret du 4 janvier 1955 ? Une instance visant à obtenir la constatation judiciaire de la vente peut, dès lors, sembler inutile puisque le bénéficiaire dispose déjà d'un titre en état d'être publié³⁸.

33 - Sans doute n'évitera-t-il pas un procès si le vendeur refuse de lui délivrer la chose : mais cette instance visera non pas à la réalisation forcée de la promesse (qui est, en quelque sorte, auto-exécutoire) mais à l'exécution de la vente d'un bien sur lequel l'acquéreur est déjà titré. Du reste, en prévision du risque que le vendeur ne veuille pas libérer les lieux, les parties pourraient fort bien stipuler, dans l'acte de promesse, une indemnité d'occupation et, le cas échéant, une clause pénale qui permettrait au bénéficiaire de tirer profit, le moment venu, de la force exécutoire de l'acte notarié³⁹...

35 Cass. 3^e civ., 27 mars 2008, n° 07-11.721 : *JurisData* n° 2008-043404.

36 Intervention au colloque organisé par le *Deffrénois* le 14 octobre 2015 : *L'influence de la réforme des obligations sur la pratique notariale*, à paraître ?

37 L. Boyer, *Les promesses synallagmatiques de vente. Contribution à la théorie des avant-contrats* : *RTD civ.* 1949, p. 1 et s., *spéc.* n° 26 et s., p. 23 et s.

38 Il agira concrètement par la voie d'un dépôt, à la publicité foncière, de l'acte de promesse et l'acte de levée d'option qui sont tous deux établis en la forme authentique.

39 Un tel scénario mériterait évidemment d'être détaillé dans l'acte afin que les parties s'engagent en connaissance de cause. Il faudrait notamment régler, en amont, la question du prix que le vendeur refusera, par hypothèse, de recevoir (V. ce qui a été dit plus haut de la nouvelle procédure de mise en demeure du créancier : § 19).

B. - Affaiblissement ?

33 - Si l'efficacité substantielle de l'acte notarié sort donc, à certains égards, rehaussée, d'autres dispositions nouvelles pourraient à l'inverse en amoindrir l'autorité, et tout particulièrement l'article 1171 du Code civil. Généralisant un dispositif jusqu'alors réservé aux contrats de consommation (*C. consom.*, art. L. 212-1) et aux contrats de dépendance entre professionnels (*C. com.*, art. L. 442-6, I, 2^o), ce nouveau texte fait entrer la protection contre les clauses abusives dans le droit commun des contrats, en limitant toutefois opportunément son champ d'action au contrat d'adhésion, entendu comme « *celui dont les conditions générales, soustraites à la négociation, sont déterminées à l'avance par l'une des parties* » (*C. civ.*, art. 1110). La question ne manquera pas de se poser de savoir si l'acte notarié est susceptible de revêtir une telle qualification et, par suite, de voir telle de ses stipulations contestées comme créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties ?

34 - Un retour aux « fondamentaux » de l'authenticité ne peut qu'orienter vers une réponse négative, du moins à titre de principe, puisqu'un acte authentique est, par définition, l'œuvre matérielle et intellectuelle de l'officier public et ne saurait donc être déterminé à l'avance par un contractant⁴⁰. À quoi l'on pourrait ajouter que l'intervention du notaire, tiers désintéressé et impartial tenu d'un devoir de conseil à l'égard de toutes les parties à l'acte, offre en soi une garantie de l'équilibre de la convention qui rend inutile la protection nouvelle de l'article 1171⁴¹, comme elle rend inutile l'apposition des mentions manuscrites imposées par la loi (*C. civ.* art. 1369, al. 3)⁴². Il faut toutefois se garder de tout dogmatisme et réserver le cas dans lequel les conditions générales du contrat seraient arrêtées en amont par l'une des parties qui rejeterait toute possibilité de discussion avant ou pendant la signature de l'acte dressé par le notaire, lequel ne pourrait alors qu'attirer l'attention des parties sur le nouveau dispositif et mettre, le cas échéant, en lumière les dispositions du contrat susceptibles d'en relever. Mais, en dehors d'une telle hypothèse, la convention notariée est peu suspecte de tomber sous le coup de ce nouveau dispositif, y compris d'ailleurs lorsqu'il est fait usage de modèles, matrices ou autres contrats-types qui n'excluent en rien une négociation entre les parties⁴³. ■

40 *Contra* M. Mekki, *Réforme des contrats et des obligations : clauses abusives dans les contrats d'adhésion* : *JCP N* 2016, n° 45, act. 1190 : « L'élaboration d'un acte notarié confère à l'acte date certaine, une force probante renforcée et force exécutoire mais n'a aucune incidence sur la qualification du contrat ».

41 F. Chénéde, *Le nouveau droit des obligations et des contrats : préc.*, n° 23-364, p. 110 : « L'exercice de sa mission de conseil pourrait sembler justifier, à lui seul, une telle exclusion ».

42 L'argument a toutefois ses limites car les tribunaux n'hésitent pas à appliquer le régime des clauses abusives de l'article L. 212-1 du Code de la consommation à des contrats de consommation notariés.

43 F. Chénéde, *Le contrat d'adhésion de l'article 1110* : *JCP G* 2016, n° 27, 776, *spéc.* p. 1337.

NOTAIRE

1164

Les avant-contrats

Il est intéressant de s'interroger sur les nouvelles règles régissant les principaux avant-contrats : les deux codifiés, le pacte de préférence et la promesse unilatérale ; ainsi que l'oubliée : la promesse synallagmatique. Il ne sera pas inutile d'évoquer également la nouvelle réglementation de la condition, tant cette technique est d'utilisation courante dans les avant-contrats.



Étude rédigée par :
François Chénéde,
*professeur à l'université Jean
 Moulin Lyon 3*
 et **Olivier Herrnberger**,
notaire

cette préférence pour éviter toute incertitude : la priorité accordée pour la vente d'un bien couvre-t-elle la cession de son usufruit ? La préférence octroyée pour l'acquisition d'un immeuble joue-t-elle en cas de vente d'un ensemble immobilier le comprenant ? Etc. De manière plus générale, la définition de l'article 1123 apparaît suffisamment large pour concevoir divers types de pacte de préférence.

F. Chénéde

1 - La réforme du droit des contrats a eu pour immense mérite de nouer un dialogue intense entre l'université et les praticiens du droit, échanges que votre association alimente avec bonheur et profit depuis de nombreuses années. « *Nouveau droit des contrats – Nouvelles pratiques notariales* »¹. Tel est l'intitulé de notre rencontre, et telle est la répartition des rôles que nous avons adoptée pour cette intervention sur les avant-contrats avec Me Herrnberger. Il nous appartient donc de présenter brièvement les nouvelles règles régissant les principaux avant-contrats : les deux codifiés, le pacte de préférence (1) et la promesse unilatérale (2) ; ainsi que l'oubliée : la promesse synallagmatique (3). Il ne sera pas inutile d'évoquer également la nouvelle réglementation de la condition, tant cette technique est d'utilisation courante dans les avant-contrats (4).

1. Le pacte de préférence

2 - **Définition.** - Le pacte de préférence est désormais défini à l'article 1123, alinéa 1^{er}, du Code civil comme « *le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter* ». Cette juste définition, suffisamment accueillante pour embrasser les diverses formes de préférence contractuelle (droit de préemption, droit de priorité, etc.), confirme l'absence de nécessité, non seulement d'un prix², mais également d'un terme (mêmes arrêts), même si ce dernier sera toujours utile, ne serait-ce que pour s'épargner la purge de pactes trop anciens. Il appartiendra également toujours aux rédacteurs d'actes de préciser les contours de

3 - En effet, la définition de l'article 1123 du Code civil pose un cadre général du pacte et surtout un cadre de protection des droits tirés du pacte, mais il ne régleme ni le contenu, ni le périmètre, ni les modalités du pacte.

Ainsi, le terme « traiter » choisi par l'ordonnance invite à déterminer précisément ce à quoi s'oblige le débiteur.

Il y a dans la pratique des pactes très différents. Certains consistent à réserver un droit de négociation prioritaire : « vous devrez m'inviter à entrer en pourparlers prioritairement à toute autre personne », d'autres visent d'ores et déjà l'émission d'une offre : « vous devrez m'offrir de conclure tel contrat »,

Il se pose aussi la question du moment : certains pactes supposent d'être mis en œuvre avant même d'avoir identifié un tiers. D'autres permettent d'identifier un tiers – voire de conclure avec lui – puis ensuite seulement de proposer au titulaire du pacte de passer devant lui : « une fois que vous aurez trouvé un locataire, vous devrez me proposer de pendre à bail à sa place aux mêmes loyers et conditions ».

4 - Il convient aussi de déterminer le périmètre des droits concernés par le pacte. Ainsi, il faut prévoir s'il portera uniquement sur une opération touchant la totalité du bien, ou s'il s'appliquera également si une fraction du bien est concernée. Il faut aussi être précis sur la typologie des actes juridiques visés (le pacte concerne-t-il uniquement les ventes, ou également tous les autres actes à titre onéreux ? S'applique-t-il aussi à ceux intervenant à titre gratuit ?). Enfin, le pacte est-il susceptible de s'exercer si l'opération projetée ne porte que sur une fraction des droits (par exemple : un droit démembré ou une quote-part indivise).

¹ La forme orale de l'intervention a été conservée.

² Cass. 1^{re} civ., 16 juin 2001, n° 98-20.673 : *JurisData* n° 2004-022833. – Cass. 3^e civ., 15 janv. 2003, n° 01-03.700 : *JurisData* n° 2003-017314.

REMARQUE

➔ **Sur ce sujet comme sur beaucoup d'autres, l'ordonnance est une invitation faite aux rédacteurs à exercer pleinement leur art.**

O. Herrnberger

5 - Inexécution. - Les sanctions de l'inexécution du pacte de préférence ne méritent guère que l'on s'y attarde, si ce n'est pour observer que l'ordonnance du 10 février 2016 consacre l'état de la jurisprudence. Le bénéficiaire du pacte peut se contenter de solliciter la réparation du préjudice subi au promettant. Bien que l'article 1123 du Code civil n'en dise rien, rappelons qu'il peut aussi engager la responsabilité du tiers acquéreur³, ainsi que celle du notaire⁴, s'il apporte la preuve de leur connaissance du pacte au jour de la conclusion du contrat. Consacrant la solution de la Cour de cassation, l'article 1123 autorise également le bénéficiaire à agir en nullité ou à demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu, à la condition que ce dernier ait eu connaissance, non seulement de l'existence du pacte, mais également de l'intention du tiers de s'en prévaloir. L'exigence de cette preuve « psychologique », que l'on a pu qualifier de « diabolique », n'apparaissait pas dans le projet de réforme, qui se contentait d'exiger la preuve de la connaissance du pacte. Elle a été réintroduite, au détriment de la pleine efficacité du pacte de préférence, lors de la réécriture finale de l'ordonnance.

F. Chénéde

6 - Mise en œuvre et utilité de la substitution. - Sur le plan pratique, observons que la substitution – intellectuellement satisfaisante – ne présente d'intérêt que si elle permet au titulaire du pacte de profiter d'un contrat qui lui convient. Il ne sert à rien de pouvoir être substitué dans le bénéfice d'un contrat qui ne correspond pas du tout à celui que l'on aurait pu conclure si l'on avait pu exercer le pacte. C'est pourquoi il semble essentiel que le choix de la sanction appropriée n'appartienne qu'au titulaire du pacte et à lui seul.

O. Herrnberger

7 - Interpellation interrogatoire. - Afin de sécuriser les relations contractuelles, l'ordonnance du 10 février 2016 a introduit trois mécanismes dits « interrogatoires », dont l'un au profit du tiers acquéreur d'un bien faisant l'objet d'un pacte de préférence⁵. L'article 1123, alinéa 3, prévoit ainsi que le tiers « peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir », l'alinéa 4 précisant que cet écrit doit indiquer « qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers

3 Cass. 3^e civ., 22 avr. 1976, n° 74-15.098: *JurisData* n° 1976-098165: *Bull. civ.* 1976, III, n° 165.

4 Cass. 1^{re} civ., 11 juill. 2006, n° 03-18.528: *JurisData* n° 2006-034537: *Bull. civ.* 2006, I, n° 389.

5 V. également pour la représentation: *C. civ.*, art. 1158; pour la nullité: *C. civ.*, art. 1183.

ou la nullité du contrat ». Déclarée immédiatement applicable, c'est-à-dire applicable aux pactes de préférence conclus avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance, cette faculté n'est pas sans poser différentes questions⁶. Faute de pouvoir toutes les aborder, nous évoquerons deux des principales.

8 - Tout d'abord, comment articuler ce mécanisme légal avec une clause contractuelle de confidentialité insérée dans le pacte de préférence à la charge du bénéficiaire? Le projet de réforme prévoyait que l'existence d'une telle clause pourrait justifier le silence du bénéficiaire, qui conserverait son droit d'agir en nullité ou en substitution. Cette précision a été supprimée lors de la réécriture de l'ordonnance, ce qui laisse à penser que le législateur n'a finalement pas souhaité paralyser l'efficacité de l'interpellation interrogatoire en présence d'une clause de confidentialité. Cette solution pourrait placer le bénéficiaire du pacte dans une situation quelque peu inconfortable: soit il préserve ses droits en confirmant l'existence du pacte, mais au risque alors de se voir reprocher la violation de son obligation de confidentialité; soit il respecte ce dernier engagement, mais au risque cette fois de perdre son droit de solliciter la nullité ou la substitution. Pour préserver son droit sans violer son obligation, le bénéficiaire du pacte pourrait être encouragé à se contenter du minimum, en confirmant l'existence du pacte sans rien dire de son contenu. Ce qui nous amène à la seconde question.

9 - Quelles seront les différentes options du bénéficiaire interpellé par un candidat à l'acquisition? Il peut bien sûr confirmer l'existence du pacte et son intention de s'en prévaloir, et ainsi préserver ses droits. Si l'interpellation contenait les éléments essentiels du contrat projeté, cette réponse pourrait éventuellement valoir promesse d'achat. Le bénéficiaire peut également garder le silence. Dans ce cas, l'article 1123, alinéa 4 du Code civil, est clair: il sera privé de son droit d'agir en nullité ou en substitution. Pour autant, il est important de garder à l'esprit que le silence ne purgera pas le pacte. Sous peine d'engager sa responsabilité, il appartiendra encore au promettant de proposer prioritairement la conclusion du contrat au bénéficiaire du pacte.

REMARQUE :

➔ **Peut-on imaginer une autre attitude que la pleine confirmation ou l'entier silence du bénéficiaire? Pourrait-il préserver ses droits en confirmant l'existence du pacte, en indiquant être toujours intéressé par l'acquisition du bien, mais en réservant sa réponse quant à son intention de s'en prévaloir à la réception et consultation de l'offre du vendeur? En indiquant que le bénéficiaire du pacte de préférence doit confirmer au tiers interpellant « s'il entend s'en prévaloir », l'article 1123 semble exiger de lui une réponse ferme: l'expression d'une incertitude ou d'une éventualité pourrait ne pas suffire à préserver son droit d'agir en nullité ou substitution.**

F. Chénéde

6 Sur celles-ci: V. not. A. Bénabent, *Les nouveaux mécanismes*: *RDC* 2016, 17. – M. de Fontmichel, *Les nouvelles actions interrogatoires*: *D.* 2016, 1665.

10 - Il est difficile de savoir quel sort la pratique réservera à ces actions interrogatoires.

Ce qui est certain c'est qu'elle sera utile toutes les fois que se présentera un doute sur le champ exactement couvert par le pacte de préférence. Ainsi, lorsqu'un pacte a été stipulé pour couvrir la vente d'un bien, et que l'opération envisagée est d'une autre nature ou ne porte que sur une partie des droits, l'action interrogatoire permettra de lever l'ambiguïté en demandant au titulaire du pacte s'il considère que l'opération projetée est dans le périmètre du pacte.

Pour ce qui concerne la confidentialité, peut-être serait-il de bonne pratique de prévoir que l'engagement de confidentialité cesse si le titulaire est destinataire d'une telle action ?

O. Herrnberger

2. Promesse unilatérale

11 - **Définition.** - La promesse unilatérale est définie à l'article 1124 du Code civil comme « *le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire* ».

Le projet d'ordonnance précisait que ce droit d'option était offert pendant « un certain temps », ce qui semblait condamner les promesses unilatérales à durée indéterminée⁷. La Chancellerie a opportunément abandonné cette exigence dans la version définitive de l'ordonnance. En l'absence de délai, le promettant pourra toujours mettre en demeure le bénéficiaire de se prononcer dans un délai raisonnable⁸.

12 - La promesse doit en revanche contenir les éléments essentiels du contrat. L'article 1124 du Code civil précise qu'ils doivent être « *déterminés* ». Est-ce à dire que la promesse ne serait pas valable si les éléments essentiels, et notamment le prix, étaient seulement « *déterminables* », ce qui est fréquemment le cas en pratique, notamment pour les promesses portant sur des titres sociaux ? Cela paraît peu probable. Sans doute faut-il transposer ici l'exigence du nouvel article 1124, en considérant que les éléments essentiels doivent être « *déterminés* » ou « *déterminables* », c'est-à-dire qu'ils doivent pouvoir être déduits « *du contrat ou par référence aux usages ou aux relations antérieures des parties, sans qu'un nouvel accord des parties soit nécessaire* ».

13 - L'article 1124 du Code civil décrit parfaitement l'objet de la promesse unilatérale : le bénéficiaire jouit d'un droit d'« *option* » potestatif pour la conclusion d'un contrat ; contrat pour la formation duquel « *il ne manque que son consentement* ».

F. Chénéde

14 - Il faut en effet immédiatement relever que cette définition remet la levée de l'option sur le devant de la scène. Si le mécanisme d'une levée d'option avait disparu de beaucoup de formules (la raison étant qu'elle n'était jamais faite !), il semble qu'elle doive aujourd'hui y revenir, la promesse unilatérale étant expressément un pacte d'option sur l'exercice duquel le bénéficiaire doit statuer. L'option est donc le dénouement normal de ce pacte.

Dès lors, la promesse devra envisager soit une levée d'option tacite (résultant de la signature directe du contrat cible), soit une levée d'option expresse, selon des formes à déterminer conventionnellement.

Par ailleurs, alors que les stipulations consacrées à la levée d'option et à ce qui se passe après celle-ci retiennent en général peu l'attention, il nous semble que les praticiens devraient veiller aux quatre points suivants.

15 - **L'interaction levée d'option /réalisation des conditions suspensives.** - La levée d'option est-elle possible alors que les conditions suspensives ne sont pas réalisées ? Si tel est le cas, la levée d'option implique-t-elle renonciation aux conditions suspensives ?

Sauf disposition contraire de la promesse, même si l'on observe souvent une certaine confusion en pratique, rien n'interdit que la levée d'option intervienne avant la réalisation des conditions suspensives.

Par ailleurs, la levée d'option alors que les conditions suspensives sont encore pendantes n'implique pas la renonciation à celles-ci. Elle forme le contrat cible mais n'empêche pas qu'il demeure placé sous celles qui ne sont pas encore réalisées.

REMARQUE

→ Les formules gagneraient à préciser expressément cela.

16 - **Les conditions de l'efficacité de la levée de l'option.** - Il peut dans certains cas, être pertinent de conditionner l'efficacité de la levée d'option.

Si celle-ci doit former le contrat cible (un bail, par exemple) on pourrait imaginer que son efficacité soit subordonnée au paiement du premier terme du loyer et du dépôt de garantie. Autrement dit, le promettant a certes d'ores et déjà donné son accord au contrat définitif, mais on peut cependant prévoir que ce contrat définitif ne sera formé que si le bénéficiaire met en œuvre certaines des prestations caractéristiques du contrat cible au moment même où il lève l'option.

L'efficacité de la levée d'option peut donc être liée à un formalisme, mais aussi à la justification de prestations ou encore à la fourniture de documents.

17 - **Le caractère définitif de la levée de l'option.** - Il est certain que la levée d'option est définitive, en ce sens qu'elle ne peut pas être rétractée et qu'elle forme le contrat.

Nous avons vu que la levée d'option ne vaut pas renonciation aux conditions suspensives du contrat. Pourrait-elle être elle-même placée sous des conditions suspensives distinctes ? Même si ce n'est pas très usuel, cela peut parfaitement s'imaginer.

⁷ Sur ce point : V. N. Molfessis, *La formation du contrat* : JCP G 2015, suppl. n° 21, p. 11. - M. Mekki et T. Semere, *Les contrats préparatoires : un peu de consolidation, beaucoup d'innovations* : JCP N 2015, n° 45, 1208.

⁸ V. not. : Cass. civ., 4 avr. 1949.

Tel serait le cas par exemple d'un contrat dans lequel le bénéficiaire voudrait manifester sa décision de former le contrat cible sans pour autant renoncer à attendre que tel ou tel événement décisif soit réalisé. Ainsi, dans une promesse unilatérale de cessions d'actions, une levée d'option qui serait placée sous la condition suspensive que la banque qui a délivré le financement ait pu mettre en place la garantie à première demande prévue pour sécuriser le paiement échelonné d'une clause de complément de prix éventuel.

Là encore, le pacte devrait dire s'il est possible de placer la levée d'option sous des conditions distinctes de celles qui concernent le contrat dans son ensemble.

18 - La situation des parties postérieurement à la levée de l'option. – Enfin, la rédaction doit essayer d'organiser un minimum la situation particulière dans laquelle se trouvent les parties dans la période qui sépare la levée d'option et la signature du contrat cible, si la signature d'un second acte est toujours prévue.

Il faut en particulier prévoir dans quel délai et comment doit se signer ce second acte, quelles sont les modalités dont chacun dispose pour contraindre l'autre et, surtout, ce qui se passera s'il n'est jamais signé.

On peut s'inspirer ici des clauses que l'on rencontre dans les promesses synallagmatiques, en prévoyant par exemple, que le transfert de propriété, s'il s'agit d'une vente, sera repoussé au paiement du prix et, surtout, en ménageant des portes de sorties si une partie s'avère défaillante.

O. Herrnberger

19 - Sanctions de l'inexécution. – Mais l'apport le plus important de la réforme est sans nul doute le bris de la fameuse jurisprudence Cruz, en vertu de laquelle la rétractation du promettant faisait obstacle à la rencontre des volontés et ne permettait l'octroi que de simples dommages-intérêts au profit du bénéficiaire⁹. Au rebours de cette solution, qui affaiblissait la force et l'intérêt de la promesse unilatérale de contrat, l'article 1124, alinéa 2, du Code civil prévoit désormais que sa révocation « pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis ». La satisfaction du bénéficiaire pourra néanmoins toujours se heurter à la conclusion du contrat promis avec un tiers. L'article 1124, alinéa 3, conditionne la nullité de ce dernier à la preuve de la connaissance par le tiers de la promesse. À défaut, le bénéficiaire devra se contenter d'engager la responsabilité du promettant.

20 - L'article 1124, alinéa 2, indiquant que la révocation « n'empêche pas la formation du contrat », tout laisse à croire que la levée d'option suffira à former le contrat projeté, et que le bénéficiaire n'aura pas à solliciter sa constatation judiciaire en cas de désaccord du vendeur. Cette solution pourrait encore se heurter, en matière immobilière, à la nécessité d'établir la vente par acte authentique

⁹ Cass. 3^e civ., 15 déc. 1993, n° 91-10.199 : *JurisData* n° 1993-002405, arrêt « Cruz ». – Cass. 3^e civ., 11 mai 2011, n° 10-12.875 : *JurisData* n° 2011-008034. – Cass. com., 13 sept. 2011, n° 10-19.526 : *JurisData* n° 2011-018742.

à des fins d'opposabilité. Cette ultime contrainte pourrait toutefois être levée en cas de promesse unilatérale et de levée d'option en la forme notariée¹⁰, la saisine du juge pouvant naturellement demeurer nécessaire à l'exécution du contrat, notamment pour obtenir l'expulsion du vendeur occupant.

F. Chénéde

21 - Puisqu'en effet, la levée d'option permet de former le contrat définitif, le concours du promettant au second acte n'est pas nécessaire. En matière de vente, par exemple, on pourrait donc imaginer de se contenter de constater la levée d'option pour publier celle-ci et la promesse sans faire venir une seconde fois le vendeur. La force retrouvée de la promesse unilatérale de contrat s'inscrit dans le mouvement plus général de déplacement du centre de gravité de beaucoup d'opérations vers l'avant-contrat et pose de manière plus large la question de la place pratique occupée par le « deuxième acte ».

Quel est vraiment le rôle du contrat définitif si tout a été dit et convenu dans l'avant-contrat ?

De ce point de vue, une réflexion pourrait être ouverte dans le notariat sur la place réciproque de l'avant-contrat et du contrat définitif, tant en matière de vente immobilière que de fonds de commerce.

O. Herrnberger

22 - Sous l'empire de la jurisprudence ancienne, la Cour de cassation avait implicitement admis l'efficacité de la clause « anti-Cruz », c'est-à-dire de la clause d'exécution forcée¹¹. Cette jurisprudence à peine renversée, on s'interroge déjà sur la possibilité d'insérer une clause « Cruz » dans les promesses, c'est-à-dire une clause prévoyant que sa révocation fera obstacle à la formation du contrat et ne pourra donner lieu qu'à des dommages-intérêts.

REMARQUE :

➔ **Les parties à un contrat pouvant stipuler un dédit gratuit, on ne voit guère pourquoi il leur serait interdit de prévoir une révocation « payante ». Elles pourront également toujours accompagner d'une clause pénale, qui, outre sa fonction comminatoire, évitera toute discussion sur l'existence et l'étendue du préjudice du bénéficiaire.**

23 - Substitution. – L'ordonnance du 10 février 2016 ne dit rien des clauses de substitution. On s'est toutefois demandé si la consécration de la cession de contrat dans le Code civil ne pourrait pas venir bouleverser l'état du droit positif. On sait que la Cour de cassation refuse aujourd'hui cette qualification de « cession », notamment pour faire échapper la convention de substitution au formalisme de l'article 1589-2 du Code civil¹². On s'est demandé

¹⁰ En ce sens : V. C. Gijsbers, *Négociant, promettre et vendre l'immeuble après l'ordonnance du 10 février 2016* : *Bull. Cridon Paris*, sept. 2016, p. 4 et s., spéc. n° 8.

¹¹ Cass. 3^e civ., 27 mars 2008, n° 07-11.721 : *JurisData* n° 2008-043404.

¹² Cass. 3^e civ., 19 mars 1997, n° 95-12.473 : *JurisData* n° 1997-001254 ; *Bull. civ.* 1997, III, n° 68 ; D. 1997, 341, obs. Ph. Brun. – *Sur ce point* : Ph. Brun,

si cette (dis)qualification opportuniste n'était pas condamnée par la réglementation nouvelle de la cession de contrat¹³. La définition de l'article 1216 du Code civil convient assurément à l'opération de substitution : un contractant, le cédant (bénéficiaire), peut céder sa qualité de partie au contrat (de promesse), à un tiers, le cessionnaire (substitué), avec l'accord de son cocontractant (promettant), accord qui peut être donné de manière anticipée (clause de substitution). Il reste que cette définition ne fait que consacrer la conception usuelle de la cession de contrat. Son insertion dans le Code civil ne devrait donc nullement contraindre la Cour de cassation à abandonner sa jurisprudence « opportuniste ». Pour le dire plus simplement, la substitution était déjà une cession de contrat avant la réforme, mais elle pourrait toujours ne pas être qualifiée comme telle après elle, et ce, pour la même raison : évincer la nullité fiscale de l'article 1589-2¹⁴. Il reste à savoir si cette éviction est opportune ou utile.

F. Chénéde

24 - Pour ma part, je dois confesser que j'ai toujours eu du mal à comprendre ce qu'était une substitution... Il a été expliqué que l'ordonnance a eu pour objectif de rendre le droit des obligations clair et lisible, en reprenant les solutions jurisprudentielles, soit pour les consacrer, soit pour les modifier. Si la substitution est un régime juridique distinct de la cession de contrat, il est difficile de comprendre pourquoi elle n'a pas été intégrée dans le nouveau code pour y disposer d'un régime sur lequel s'appuyer.

Puisque l'on veut faire en sorte que le droit des obligations soit accessible en étant contenu dans le Code, il est curieux de vouloir continuer à utiliser une technique qui n'y figure pas.

Dès lors qu'il existe un régime juridique spécialement retenu par l'ordonnance pour organiser la cession de position contractuelle, il me semble que le pragmatisme et la lisibilité du droit commandent de s'y ranger.

Ce qui pose problème est en effet la nullité civile qui découle du texte fiscal dont provient l'article 1589-2. Il appartient à nos instances de saisir le législateur pour qu'il se prononce sur le point de savoir si ce texte conserve sa pertinence et, en attendant, de constater la cession par un acte enregistré ; étant entendu que dans de nombreux cas (en particulier, ceux dans lesquels la cession/substitution n'ouvre pas de droit de rétractation au profit du cessionnaire) la cession peut très bien être constatée dans le contrat cible.

O. Herrnberger

3. Promesse synallagmatique

25 - **Silence de l'ordonnance.** – L'ordonnance du 10 février 2016 ne dit rien de la promesse synallagmatique¹⁵. Elle avait pourtant fait son apparition dans une version intermédiaire, officieuse, du projet de réforme, qui se proposait de consacrer la jurisprudence : la promesse de vente vaut vente, sauf si les parties ont érigé un événement ultérieur, telle la réitération par acte authentique, en condition de leur engagement définitif.

F. Chénéde

26 - La promesse synallagmatique est en effet la grande oubliée de l'ordonnance.

Sans doute est-ce l'idée qu'il n'y avait rien à en dire, car si elle comporte tous les éléments du contrat cible, alors elle est ce contrat cible lui-même, éventuellement placé sous des conditions suspensives.

Il faut certes signaler le nouvel article 1198 du Code civil, qui vient régler la question du conflit entre plusieurs acquéreurs. Désormais, c'est le premier qui publie son titre qui est préféré, même si son droit est postérieur, dès lors qu'il est de bonne foi. Cet article rétablit, en matière immobilière, la cohérence entre tous les avant-contrats sans qu'il y ait lieu de distinguer ceux qui valent vente et ceux qui ne valent pas vente.

REMARQUE

→ **Cependant, on peut regretter que le régime de la promesse synallagmatique n'ait pas été pris en compte dans l'ordonnance, précisément pour distinguer, comme y invite la jurisprudence, les promesses synallagmatiques qui sont de véritables contrats soumis à des conditions suspensives, de celles qui ne sont que des contrats préparatoires en vue d'un contrat cible qui n'est pas formé.**

27 - Lorsque l'on rédige un tel contrat, il faut faire exprimer aux parties ce qu'elles veulent vraiment... car bien souvent ceux qui veulent un contrat très solide sont aussi ceux qui veulent se ménager des portes pour en sortir :

- ou bien les parties veulent établir un simple contrat préparatoire en vue d'un contrat « cible ». Dans ce cas, ce contrat cible n'est pas encore formé, soit que les parties attendent de finaliser certains aspects de leurs accords, soit qu'elles décident de suspendre sa formation à un événement ou une formalité ultérieure. Ici, la promesse est un avant-contrat au sens strict, c'est-à-dire que l'on se situe avant le contrat, et que l'acte est juste destiné à figer des éléments essentiels de la négociation et à organiser les étapes en vue de la conclusion du contrat principal. Dans cette hypothèse, l'acte principal est le second et le premier n'est qu'un document provisoire qui est en quelque sorte à durée limitée. À notre sens, il pourrait (devrait ?) d'ailleurs être dénommé autrement que

Nature juridique de la clause de substitution dans le bénéfice de la promesse unilatérale de vente : une autonomie de circonstances ? : RTD civ. 1996, p. 29.

13 Sur ce point : C. Gijsbers, *Faut-il « rebaptiser » les clauses de substitution après la réforme du droit des obligations : JCP N 2016, n° 45, act. 1194 et les réf. citées.*

14 V.C. Gijsbers, *préc.*

15 Pour une proposition d'article : V. C. Grimaldi, *Proposition de modification de l'article 1589 du Code civil : la promesse synallagmatique de contrat, abrogation de l'alinéa 1^{er} et article à créer (C. civ., art. 1124-1) : RDC 2017, 213.*

par le vocable de promesse et employer les ressorts du contrat cadre ou du contrat de négociation ;

- ou bien les parties ont établi le véritable contrat et ont juste suspendu sa mise en œuvre à des préalables, exprimés sous la forme de conditions suspensives ou résolutoires. Dans ce cas de figure, la promesse est le contrat, c'est-à-dire le véritable siège des obligations, et le second acte n'est qu'une mesure d'exécution – un « sous-produit » diraient les informaticiens – qui a juste pour objet, en matière de vente, de constater la réalisation des conditions suspensives, le paiement du prix et le transfert de propriété.

28 - Dans la plupart des cas, les parties entendent se placer dans le second cas de figure... mais il peut arriver que cela ne soit pas si tranché. C'est ce qui explique que, parfois, l'on trouve à une page d'une promesse synallagmatique des clauses qui donnent l'impression qu'il s'agit d'un contrat définitif lorsque l'on dit que « le vendeur vend ce jour de manière définitive et sous réserve des conditions suspensives » et que, quelques pages plus loin, d'autres clauses semblent induire le contraire lorsque l'on dit que « la vente aura lieu aux conditions suivantes », ce qui semble indiquer qu'elle n'a donc pas lieu ce jour puisqu'elle aura lieu plus tard.

Il nous semble qu'il est dommage que l'ordonnance n'ait pas été l'occasion de proposer clairement deux régimes juridiques de promesse synallagmatiques, en invitant les parties à faire un choix parmi ces deux figures.

Le silence de l'ordonnance sur la promesse synallagmatique continue d'en faire l'avant-contrat le plus délicat à rédiger, pour le préserver des confusions entre ce qui relève de la formation et ce qui relève de l'exécution.

O. Herrnberger

29 - **Conflit d'acquéreurs successifs.** – Au titre des nouveautés, il convient également de signaler l'article 1198, alinéa 2, du Code civil, selon lequel « lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passée en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi ». En exigeant la bonne foi du primo-publiant, c'est-à-dire son ignorance de la première acquisition en date, le législateur brise la jurisprudence récente de la Cour de cassation, qui avait abandonné toute référence à la moralité des parties, en privilégiant la seule application de la règle mécanique de la première publication¹⁶.

4. La condition

30 - **Consolidation et innovations.** – Les nouveaux articles 1304-3 du Code civil clarifient la réglementation de la condition, en énonçant les règles communes à toutes les conditions, puis les règles propres aux conditions suspensive et résolutoire. Pour l'essentiel, il ne s'agit toutefois que d'une codification à droit constant. Deux règles nouvelles méritent néanmoins d'être signalées : les condi-

tions de la renonciation à la condition ; l'abandon de la rétroactivité de la condition suspensive.

31 - **Renonciation à la condition.** – Le nouvel article 1304-4 du Code civil dispose qu'une partie est « libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ». Selon le rapport au président de la République qui accompagne l'ordonnance, ce texte « met fin à la controverse doctrinale et aux incertitudes jurisprudentielles sur ce point ». Il est indéniable que la jurisprudence manquait de clarté : alors que certains arrêts avaient admis que le contractant puisse renoncer à la condition postérieurement à sa défaillance¹⁷ ou, ce qui revient au même, qu'il était le seul à pouvoir se prévaloir de sa non-réalisation¹⁸, d'autres décisions avaient semblé exiger que cette renonciation intervienne avant la défaillance¹⁹. La difficulté est que le nouvel article 1304-4, pris à la lettre, ne règle nullement la question.

32 - La limite fixée par le texte pour la renonciation n'est pas la « défaillance », mais l'« accomplissement » de la condition, c'est-à-dire sa « réalisation », ce qui n'a jamais été discuté²⁰. L'impossibilité de renoncer à la condition postérieurement à son accomplissement est une évidence : si la condition suspensive s'accomplit, l'obligation prend définitivement naissance ; si la condition résolutoire se réalise, l'obligation est définitivement éteinte. Toutefois, toujours selon le rapport, il résulterait d'une lecture « *a contrario* » du texte que la « renonciation ne peut intervenir après la *défaillance* de la condition ». Cela ne paraît pas plus exact. Lu à l'endroit, l'article 1304-4 énonce : la renonciation est possible tant que la condition n'est pas accomplie. Lu à l'envers, cela donne : la renonciation n'est plus possible lorsque la condition est accomplie. C'est le retour à l'évidence.

33 - La volonté du législateur, telle qu'elle est exprimée par le rapport, ne semblant pas douteuse, il conviendra néanmoins de lire l'article 1304-4 du Code civil contre sa lettre, mais conformément à son esprit : la renonciation à la condition n'est désormais plus possible, non seulement après son accomplissement, mais également après sa défaillance. Tout au plus peut-on souhaiter que le législateur corrige cette scorie à l'occasion de la ratification de l'ordonnance.

REMARQUE :

➔ Il lui suffirait d'adopter la formulation récemment proposée par un auteur : « Une partie est libre de renoncer à la

¹⁶ Cass. 3^e civ., 12 janv. 2011, n° 10-10.667 : *JurisData* n° 2011-000418 ; *GAJC*, t. II ; *Dalloz*, 13^e éd., 2015, n° 179, et les réf. citées.

¹⁷ V. par ex. : Cass. 3^e civ., 31 mars 2005, n° 04-11.752 : *JurisData* n° 2005-027812.

¹⁸ V. par ex. : Cass. 3^e civ., 26 juin 1996, n° 94-18.525 : *JurisData* n° 1996-002790.

¹⁹ V. par ex. Cass. 3^e civ., 29 mai 2013, n° 12-17.077 : *JurisData* n° 2013-010940.

²⁰ L.-A. Poletti, *De l'intérêt des clauses de renonciation relatives aux conditions suspensives contenues dans les formules d'actes* : *Bull. Cridon Paris*, sept. 2016, p. 34 et s., spéc. n° 6 et s. ; L.-A. Poletti, *De l'intérêt des clauses de renonciation relatives aux conditions suspensives* : *JCP N* 2016, n° 47, 1318.

condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci est pendante »²¹.

34 - L'article 1304-4 du Code civil n'étant pas déclaré d'ordre public, les parties devraient pouvoir déterminer librement les conditions de la renonciation²². Elles devraient donc pouvoir prévoir que le contractant dans l'intérêt exclusif duquel la condition a été stipulée peut y renoncer même après la défaillance. Pour réduire la période d'incertitude, tout en laissant un peu de souplesse aux parties, il a été judicieusement suggéré d'adopter une voie médiane en fixant une date limite pour la renonciation post-défaillance²³.

F. Chénéde

35 - Ce que l'on constate dans la pratique en matière de conditions suspensives, ce sont principalement deux écueils. D'abord l'écueil du temps qui s'écoule. Lorsqu'une condition doit se réaliser dans un délai, on est souvent plongé dans un abîme de perplexité lorsque rien ne se passe au terme convenu et que personne ne bouge. Autrement dit, quelle est la conséquence contractuelle du silence et de l'inaction ?

Par exemple, si l'on convient que la condition suspensive sera réalisée par la production d'un diagnostic environnemental à telle date et qu'à cette date, personne ne produit rien et qu'aucune partie ne se manifeste à l'égard de l'autre, que faut-il en déduire ?

Il est important que le rédacteur aide les parties à faire un choix contractuel pour que celles-ci décident expressément quelle est la portée qu'elles entendent donner au silence : soit pour dire que la condition sera réputée réalisée, soit pour décider qu'elle sera réputée non réalisée.

36 - Il appartient également au contrat de décider si les parties entendent que – au-delà du délai de réalisation – il est possible ou impossible d'invoquer ou de renoncer à la condition suspensive. On peut même aller encore plus loin si l'on veut éviter toute incertitude, et régir les modalités dans lesquelles la décision d'invoquer ou de renoncer à la condition devront être formulées et aller jusqu'à dire que toute décision qui ne serait pas clairement exprimée dans un sens ou dans un autre serait réputée avoir telle ou telle portée.

EXEMPLE

→ On pourrait par exemple aller jusqu'à convenir ceci : « le diagnostic relatif à l'état environnemental sera notifié par le Bénéficiaire au plus tard le à 16 heures, soit par une lettre recommandée émise avant ce terme, soit par remise en mains propres reçue avant ce terme, soit encore par un courrier électronique adressé avant ce terme à l'adresse visée à l'article Notifications.

Cette notification, pour être opérante, devra comporter l'indication expresse et dénuée d'ambiguïté que le Bénéficiaire entend renoncer ou au contraire se prévaloir de la condition suspensive.

La décision de renoncer ou de se prévaloir de la condition suspensive sera définitive.

Si, à la date du, le Bénéficiaire n'a pas communiqué de rapport, ou s'il a communiqué un rapport sans indiquer clairement dans sa notification s'il entendait se prévaloir ou renoncer à la condition suspensive, celle-ci sera purement et définitivement réputée réalisée/défaillie sans que le promettant n'ait à accomplir une quelconque formalité ».

37 - Autre écueil, celui de la résurrection de la condition suspensive. Le second écueil est celui de l'événement qui défaille puis finalement survient, ou inversement. Par exemple, la commune qui décide de préempter le terrain, puis dont la décision de préemption est finalement annulée par le juge administratif.

Le contrat qui était sous cette condition suspensive, revit-il ? Là aussi, pour éviter tout aléa jurisprudentiel, il est prudent de statuer expressément, et de prévoir par exemple que toute décision de préemption conduira à réputer définitivement la condition suspensive défaillie, même si la décision vient à être annulée, abrogée ou retirée.

O. Herrnberger

38 - **Non-rétroactivité supplétive de la condition suspensive.** – Sur la suggestion de l'avant-projet Terré²⁴, l'ordonnance du 10 février 2016 a abandonné la rétroactivité de la condition suspensive²⁵. Le nouvel article 1304-6, alinéa 1^{er}, prévoit ainsi que l'obligation « *devient pure et simple à compter de l'accomplissement de la condition suspensive* ». Cela signifie que l'obligation prendra désormais naissance au jour de la réalisation de la condition (ex. : au jour de l'obtention du prêt), et non plus au jour de la conclusion du contrat (ex. : au jour de la signature du compromis de vente). Comme on pouvait l'espérer, l'article 1304-6, alinéa 2, du Code civil, confirme toutefois que cette règle est supplétive de volonté, et que les parties pourront donc prévoir que l'accomplissement de la condition rétroagira « *au jour du contrat* ». Si la lettre du texte semble « brider la volonté des parties en ne permettant pas que la condition rétroagisse à une date autre que celle de la conclusion du contrat »²⁶, il faut espérer que la jurisprudence fasse preuve de davantage de souplesse, en permettant aux parties de retenir une date intermédiaire entre la conclusion du contrat et la réalisation de la condition, comme, par exemple, le jour de la livraison. Au-delà du cas de la tontine, qui vient immédiatement à l'esprit, il semblerait que les rédacteurs d'actes, et notamment la pratique notariale, puissent trouver quelques utilités au maintien conventionnel de la rétroactivité²⁷. ■

F. Chénéde

21 A. Hontebeyrie, *Proposition de modification de l'article 1304-4 du Code civil : la condition et la renonciation* : RDC 2017, 197.

22 En ce sens, V. not. M. Latina, *Les clauses relatives aux conditions suspensive et résolutoire* : JCP N 2016, n° 13, 1114.

23 L.-A. Poletti, *préc. note n° 20, spéc. n° 18*.

24 *Travaux de la commission relative à l'avant projet de loi présidée par Fr. Terré (art. 69)*.

25 Elle est maintenue pour la condition résolutoire : C. civ., art. 1304-7.

26 M. Latina, *préc. note n° 22, spéc. n° 5*.

27 En ce sens, V. F. Collard, *La condition suspensive confrontée à la pratique notariale, d'un régime à l'autre* : JCP N 2015, n° 47, 1217.

NOTAIRE

1165

Le contenu du contrat et le contrôle du juge

C'est bien le rôle du notaire de sécuriser le contrat et éviter ainsi le recours au juge. Ce qui paraît nouveau dans la réforme est la multiplication des standards et des nouvelles qualifications qui nous obligent à adapter notre pratique¹.



Étude rédigée par :

Dominique Savouré,
notaire à Versailles, président honoraire de la
chambre interdépartementale des notaires de
Versailles, Yvelines - Val d'Oise

1 - Il s'agit pour le rédacteur de limiter les risques d'immixtion du juge par l'encadrement du contrat en énonçant l'intention, les attentes des parties, en adoptant des délais, des durées et des coûts raisonnables et en veillant à l'équilibre de la convention. Il s'agit des nouvelles pratiques dans la rédaction et la détermination du contenu du contrat.

1. L'objet du contrat

2 - **Cantonner le pouvoir du juge.** - On peut cantonner le pouvoir du juge dans le contrat en prévoyant des délais conventionnels raisonnables lorsqu'il s'agit de délimiter une période (*C. civ.*, 1218), déterminer un coût raisonnable (*C. civ.*, 1222) ou encore définir le délai raisonnable du maintien de l'offre. Le raisonnable est, en effet mentionné à 11 reprises dans la réforme.

3 - **Énoncer les attentes légitimes des parties.** - L'article 1166 du Code civil prévoit que « *lorsque la qualité de la prestation n'est pas déterminée ou déterminable en vertu du contrat, le débiteur doit offrir une prestation de qualité conforme aux attentes légitimes des parties en considération de sa nature, des usages et du montant de la contrepartie* ».

Ce qui paraît important dans cette disposition est moins la volonté de celui qui s'engage que l'attente de celui envers qui l'on s'engage.

4 - Il revient donc au rédacteur de s'assurer que ces attentes légitimes soient exprimées en considération, bien entendu, comme le dit le texte, de sa nature, des usages et du montant de la contrepartie.

5 - Cette disposition est à rapprocher de celles énoncées à l'article L. 444-1 alinéa 3 du Code de commerce issues de la loi Macron

1 **Ndlr** : le style oral de cette intervention a été conservé.

sur les honoraires rémunérant les prestations des professionnels (dont les notaires) qui ne sont pas soumises à un tarif réglementé. Ces honoraires doivent tenir compte, selon les usages, de la situation de fortune du client, de la difficulté de l'affaire, des frais exposés par les professionnels concernés, de leur notoriété et des diligences de ceux-ci.

6 - Il y a peut-être dans cette disposition une illustration de ce qui peut constituer une attente légitime :

- les diligences accomplies ;
- la notoriété ;
- la difficulté de l'affaire ;
- la situation de fortune du client.

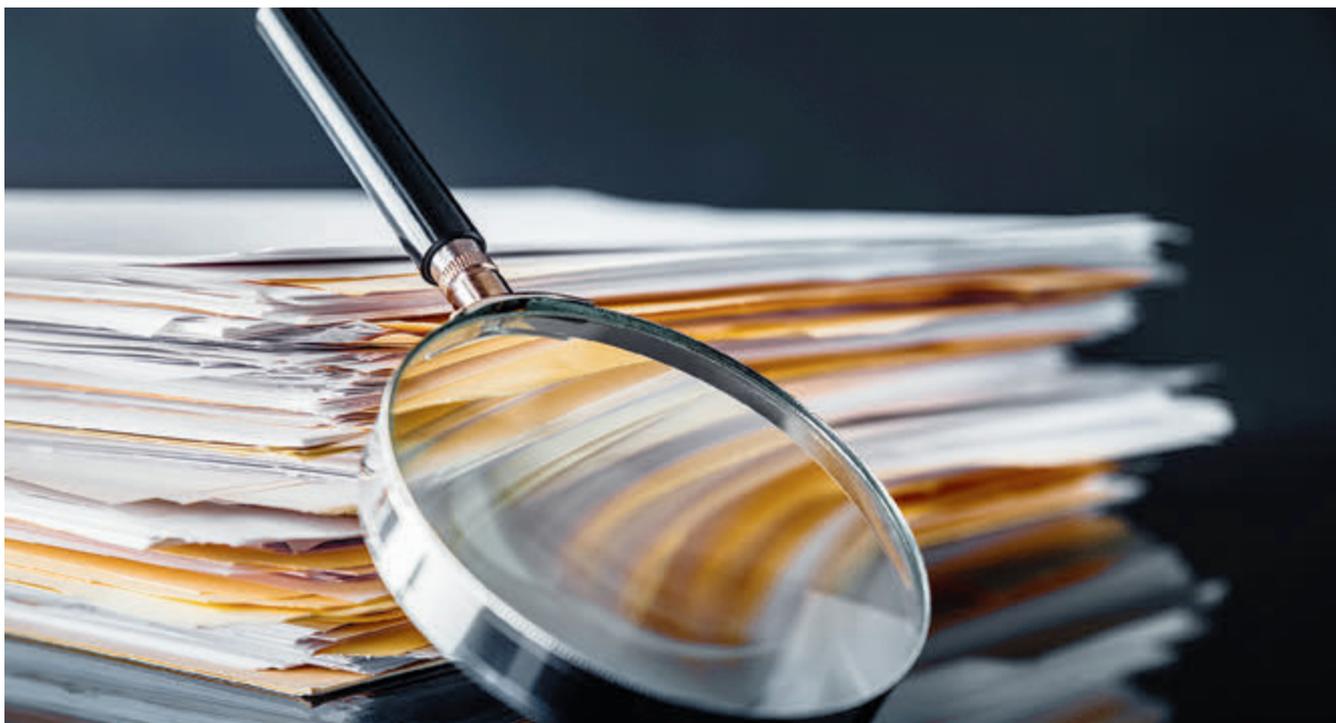
REMARQUE

→ Notons que cette référence à ce qualificatif « légitime » revient à plusieurs reprises dans les textes issus de la réforme (*C. civ.*, art. 1166 : attentes légitimes, *C. civ.*, art. 1112-1 sur l'ignorance légitime ou encore *C. civ.*, art. 1156 sur la croyance légitime du tiers contractant dans la réalité des pouvoirs du représentant).

7 - **Énoncer l'intention des parties.** - Il convient d'énoncer clairement l'intention des parties dans nos contrats.

8 - Comme en dispose l'article 1192 du Code civil : « *on ne peut interpréter les clauses claires et précises à peine de dénaturation* ». Il convient d'éviter l'hypothèse même de l'**interprétation** ou que l'interprétation, s'il doit y avoir, se fasse dans le respect de la volonté des parties. Il revient au rédacteur de rédiger des clauses claires et précises pour empêcher précisément leur interprétation sous peine de dénaturation.

Si cette volonté commune, cette intention commune, énoncée aux articles 1188 et 1189 du Code civil s'avéraient difficiles à déceler, alors nos contrats risqueraient l'interprétation du juge qui se référera au sens que lui donnera une personne raisonnable et le risque d'une interprétation dans les conditions de l'article 1190 du Code civil c'est-à-dire dans les contrats de gré à gré contre le créancier et en faveur du débiteur et dans le contrat d'adhésion contre celui qui l'a proposé.



© SEZERVADIGAR - GETTY

9 - Pour déterminer ce qui constitue une **obligation essentielle** ou ce qui ne le constitue pas :

- eu égard aux dispositions des articles 1132 et 1133 du Code civil qui sont à rapprocher de l'article 1112-1 sur l'obligation d'information, lorsque la première prévoit « *les qualités essentielles de la prestation sont celles qui ont été expressément ou tacitement convenues et en considération desquelles les parties ont contracté* » (C. civ. art. 1133) ;
- et la seconde « *à moins que les parties n'en aient fait un élément déterminant de leur consentement* » (C. civ., art. 1135).

REMARQUE

→ L'avantage fiscal attaché à un investissement immobilier constitue-t-il un élément déterminant du consentement de l'acquéreur ? L'absence de pollution dans le sol qui servira pour l'édification d'un programme immobilier constitue-t-elle une qualité essentielle au sens de l'article 1132 du Code civil ?

Le rédacteur est confronté fréquemment à ce type de situations. Il paraît difficile toutefois d'énoncer de manière exhaustive ce qui constitue une qualité essentielle, un élément déterminant du consentement. Je peux préciser dans un contrat que l'avantage fiscal constitue pour moi un élément déterminant de mon consentement, mais je pourrais difficilement lister tous ce qui constitue un élément déterminant.

- eu égard aux dispositions contenues à l'article 1186 du Code civil relatives à la caducité. L'hypothèse est la suivante : un promoteur envisage un programme immobilier sur un terrain appartenant à différents propriétaires. Le deuxième alinéa de l'article 1186 peut permettre dans ce type de situation la caducité automatique d'un avant-contrat qui n'a pas prévu d'indivisibilité des acquisitions, caducité au motif que le promettant avait été informé de ce projet d'ensemble et de la nécessité pour le promoteur d'acquérir l'ensemble des terrains pour mener à bien son opération.

2. L'équilibre du contrat

10 - La réforme veut promouvoir la justice contractuelle et consacre ainsi des instruments de rééquilibrage des conventions même si elle prend soin de rappeler à l'article 1168 du Code civil que « *le défaut d'équivalence des prestations n'est pas une cause de nullité du contrat* ».

11 - Notre action, en tant que notaire, intervient, pour éviter l'injuste, l'excessif, le déséquilibré, à deux stades. D'abord à celui de l'élaboration du contrat puis à celui de son exécution.

A. - L'équilibre initial du contrat au stade de son élaboration

1° État de dépendance

12 - Une disposition doit attirer notre attention tant nous pouvons être confrontés dans notre pratique quotidienne à ce type de situation. Il s'agit de celle de l'article 1143 du Code civil relative à l'état de dépendance qui précise qu'« *Il y a également violence lorsqu'une partie, abusant de l'état de dépendance dans lequel se trouve son cocontractant, obtient de lui un engagement qu'il n'aurait pas souscrit en l'absence d'une telle contrainte et en tire un avantage manifestement excessif* ».

Cinq conditions peuvent entraîner la qualification de violence :

- état de dépendance (relation de dépendance économique, affective, sentimentale...);
- abus de cet état (menace, pression);
- engagement pris par la personne vulnérable;
- cet engagement doit révéler un avantage manifestement excessif;
- il doit y avoir un lien de causalité entre l'engagement et l'abus.

Cette disposition peut être comparée à celle de l'article 223-15-2 du Code pénal relative à l'abus de faiblesse.

13 - Les notaires savent bien les difficultés à déceler les situations de dépendance. Cette disposition de l'article 1143 du Code civil présente l'intérêt de ne pas viser le seul état de vulnérabilité mais de retenir également l'avantage manifestement excessif.

Cette précision réduit cette possibilité aux seuls contrats synallagmatiques. Des questions surgissent : avantage manifestement, simplement excessif... L'avantage obtenu constitue-t-il, seul, l'abus ?

Ce que nous devons en retenir est bien que l'avantage excessif retiré par l'une des parties constitue un signe sérieux de défiance dans l'élaboration du contrat.

2° Contrepartie illusoire ou dérisoire

14 - L'article 1169 du Code civil dispose qu' « un contrat à titre onéreux est nul lorsque, au moment de sa formation, la contrepartie convenue au profit de celui qui s'engage est illusoire ou dérisoire ».

Qu'entend-on par contrepartie dérisoire ou illusoire ?

Comment différencier le caractère illusoire du dérisoire sauf à prendre en compte les attentes du cocontractant dans un contrat, qui, quoique comportant une réelle contrepartie, ne se sont pas concrétisées.

15 - D'où l'intérêt, ici encore, d'intégrer ces attentes dans le champ contractuel. Nous connaissons ce qui peut constituer une contrepartie dérisoire, en particulier dans la rente viagère lorsque le montant des arrérages était inférieur ou égal aux revenus calculés à partir de la valeur vénale au jour de la vente de l'immeuble grevé.

3° Obligation essentielle du débiteur

16 - L'article 1170 dispose que « Toute clause qui prive de sa substance l'obligation essentielle du débiteur est réputée non écrite ».

EXEMPLES

➔ Quelques exemples dans notre pratique notariale :

- les clauses exonératoires de responsabilité ;
- en droit de la vente immobilière : les délais accordés au promoteur pour modifier unilatéralement le contrat, clause de force majeure dont la liste des événements est telle qu'elle revient à s'exonérer de toute obligation, clause de non-recours, clause de renonciation à tous dédommagements ;
- en droit des sociétés : clause qui porte atteinte au principe de contribution aux pertes et bénéfices de la société, clause d'exclusion qui autoriserait à sortir un associé sans motifs clairement exprimés, clause limitant le droit de vote.

17 - Il faut, à mon sens, retenir deux points pour notre pratique :

- faire la chasse à ce type de clause suspecte ;
- si nous intégrons ce type de clauses dans nos contrats, alors elles doivent être justifiées, tant au regard de leurs raisons d'être que des contreparties économiques ou non, accordées en échange.

B. - L'équilibre ultérieur (C. civ., art. 1195 et 1223)

18 - **Sur l'article 1195 du Code civil.** - Le rapport au président de la République précise que « les parties pourront convenir à l'avance de l'écarter (C. civ., art. 1195) pour choisir de supporter les conséquences de la survenance de telles circonstances qui viendraient bouleverser l'économie du contrat ».

Les dispositions de l'article 1195 ne semblent pas constituer des dispositions impératives.

Neutraliser ce dispositif semble valablement admis dans les contrats de gré à gré. En revanche dans les contrats d'adhésion, certains auteurs considèrent que cela pourrait être constitutif d'une clause abusive.

Dans tous les cas, il apparaît que la clause d'acceptation des risques devra être particulièrement précise en ce qu'elle déroge à une règle supplétive au détriment de la partie qui aurait pu en bénéficier.

Cette acceptation expresse ne doit pas être une clause de style.

Par ailleurs, ce dispositif pourrait être aménagé en introduisant dans le contrat des clauses de révision, d'adaptation, permettant le règlement conventionnel des potentiels bouleversements nés de faits imprévisibles au jour du contrat.

19 - **Sur la réduction du prix (C. civ., art. 1217 et 1223).** - Nous connaissons des mécanismes voisins, action estimatoire dans la vente, la réduction du prix de la loi Carrez.

Dans ce nouveau texte, c'est bien le créancier qui détient d'une part, le pouvoir de l'appréciation de l'inexécution, mais également celui de déterminer le quantum de la réduction. La question est d'importance.

20 - Il s'agit pour le rédacteur :

- de réduire l'accès ou les effets de cette sanction ? Il s'agirait, par exemple, de fixer un seuil en deçà ou au-delà duquel la réduction du prix n'est pas autorisée. Il s'agirait de préciser que cette sanction constitue un subsidiaire à une demande de résolution, par exemple. Prévoir que l'acceptation par le créancier de l'exécution imparfaite du contrat fasse suite à une offre du débiteur. Il s'agirait de prévoir encore que si le juge est saisi sur cette réduction de prix, le créancier pourra refuser cette sanction et se tourner vers une autre (la résolution) ;
- le rapport au président de la République confirme que « l'article 1223 offre la possibilité au créancier d'une obligation imparfaitement exécutée d'accepter cette réduction sans devoir saisir le juge en diminution du prix ». Peut-on, pour autant, organiser conventionnellement l'intervention du juge pour décider d'une éventuelle réduction du prix et écarter la réduction unilatérale ? Il s'agirait d'une révision judiciaire du contrat pour inexécution. Dissuasion... expert, délai, incertitude ;
- d'envisager les conséquences d'une réduction de prix sur le plan fiscal, en cas de procédures collectives, en cas de droit de préemption ;

CONSEIL PRATIQUE

➔ Il peut paraître judicieux de supprimer cette possibilité offerte à un contractant. Pour autant il sera opportun que le rédacteur précise à ce contractant ce à quoi il renonce ! ■

NOTAIRE

1166

La circulation des obligations issues du contrat

Cession de créance, cession de dette, cession de contrat, subrogation, délégation, novation... Les dispositions du Code civil relatives à la circulation des droits personnels ont pris, avec la réforme du 10 février 2016, l'allure d'un inventaire à la Prévert. Cela n'est guère à déplorer, dès lors que cette richesse est source d'une liberté accrue pour les praticiens et leurs clients, non seulement dans le choix de la technique adaptée à leurs besoins, mais aussi dans l'aménagement de ses effets.

Étude rédigée par :

Eliane Frémeaux,
notaire honoraire, membre de l'institut d'études juridiques
du CSN

et **Maxime Julienne,**
agrégé des facultés de droit, professeur à l'université
d'Angers

1 - Les opérations sur obligations sont peut-être l'un des domaines où l'ordonnance du 10 février 2016 s'est montrée la plus audacieuse, ce qui n'a d'ailleurs nullement empêché ses rédacteurs de tenir compte des observations qui avaient pu être formulées sur le projet de texte soumis à consultation publique l'année précédente¹. Il faut dire que la matière est à la fois passablement technique et particulièrement vivante, ainsi que le soulignait Pierre Catala : « Il s'agit là, en effet, d'instruments constituant de puissants moteurs au service de l'économie financière. Toute erreur du législateur pourrait nuire gravement à l'efficacité des circuits bancaires et à la sécurité des transactions »². Afin d'éviter tout faux pas, le législateur a pour l'essentiel mis sur la liberté des conventions, celle-là même que met en avant le nouvel article 1102 du Code civil : « *Chacun est libre [...] de déterminer le contenu et la forme du contrat dans les limites fixées par la loi* ».

2 - Cette liberté relative à la « forme » du contrat consiste ici à offrir aux contractants une palette d'outils la plus complète possible, parmi lesquels ils pourront choisir à leur guise. On ne trouve dans l'ordonnance que des créations, des ajouts, mais nul retranchement, nul appauvrissement. Le législateur a notamment résisté à la tentation de fondre la subrogation conventionnelle dans une

subrogation légale généralisée³, ou dans une cession de créance elle-même modernisée⁴. Les réformateurs n'ont pas craint non plus de reconnaître deux figures nouvelles, controversés en doctrine mais si utiles en pratique, que sont la cession de contrat et la cession de dette⁵. Et l'introduction de ces figures nouvelles n'a nullement conduit le droit français à jeter aux oubliettes la novation et la délégation, ces « fossiles » qu'il eût été tentant d'abandonner au profit des opérations translatives modernes dont le Code civil offre à présent une panoplie complète⁶. Libre aux parties, donc, de préférer la subrogation à la cession, ou de délaisser cette dernière au profit de la délégation ; libre à elles de délaisser l'antique novation au profit de la toute jeune cession de dette, ou tout au contraire de préférer à cette dernière la formule éprouvée d'une délégation par changement de débiteur.

3 - Mais la liberté touche encore au « contenu » du contrat, et se manifeste alors, quoi que de manière plus discrète, à l'intérieur même de chacune des institutions reconnues par le Code civil. La loi nouvelle permet, et même encourage l'organisation conventionnelle de la circulation des obligations par le biais de stipulations spécifiques. Si ce phénomène n'est pas nouveau en soi, il frappe par l'ampleur inédite que lui confère la réforme. Les nouveaux textes tolèrent d'abord, de manière assez classique, les arrangements spécifiques destinés à moduler la portée du contrat opérant la cession d'un droit personnel (ex. clauses de garanties ; clauses relatives aux frais occasionnés par la cession, etc.). Mais le

3 Cette extension était suggérée par l'avant-projet Terré (art. 85). Ce parti a finalement été rejeté face à l'émotion exprimée par les milieux bancaires aussi bien que par la doctrine. V. not. Ph. Stoffel-Munck, *La subrogation : tenons compte de la volonté du créancier* : *Dr. et patrimoine* 2015, n° 249, p. 55.

4 En faveur de cette unification, V. M. Fontaine, *Note explicative à l'avant-projet d'Acte uniforme OHADA sur le droit des contrats* : *Rev. dr. unif.*, 2008, p. 561, spéc. n° 55, p. 584.

5 V. *Dr. et patrimoine* 2016, n° 260. – Dossier spécial « Cession de créance, cession de dette, cession de contrat », p. 47.

6 En faveur de cette suppression, M. Fontaine, *ibid.*

1 Pour un exposé complet du droit positif, V. M. Julienne, *Le régime général des obligations après la réforme*, LGDJ, 2017.

2 P. Catala, *La délégation dans l'avant-projet de réforme du droit des obligations*, *Mél. Ph. Simler* : Dalloz/LexisNexis, 2006, p. 555, n° 1.

Code civil évoque aussi, ce qui est bien plus novateur, les clauses par lesquelles les parties à un contrat prévoient, dès l'origine, la circulation des obligations qui en sont issues, soit pour lui offrir une souplesse accrue, soit au contraire pour l'encadrer plus strictement que le fait le droit commun (ex. clause d'incessibilité ; clause d'acceptation anticipée du transfert, etc.). Libre aux parties, donc, d'aménager comme elles le souhaitent la cession d'une créance ou de dette déjà née ; libres à elles également de prévoir les conditions dans lesquelles pourront circuler leurs droits et leurs engagements, au moment même où elles y souscrivent.

4 - C'est pourquoi la circulation des droits personnels dans le nouveau régime général des obligations appelle une étude sur deux niveaux distincts : celui des contrats qui permettent cette circulation (1) et celui des clauses destinées à l'aménager (2).

1. Les contrats permettant la circulation

5 - Face au foisonnement des techniques permettant le transport des obligations, on pourrait craindre que la matière ne soit menacée d'« éclatement ». Les parties seront sans doute libres d'opter pour la figure qui leur convient le mieux, mais leur choix sera plus complexe et le rédacteur d'acte devra être à même de justifier son conseil en faveur de l'une ou l'autre. On se limitera ici à évoquer les questions les plus marquantes soulevées par l'ordonnance, en regroupant d'un côté la cession de créance et la subrogation (A), et de l'autre la cession de dette et de contrat (B).

A. - Cession de créance et subrogation

6 - Bien qu'elle n'ait pas remis en cause la distinction de ces deux figures, la réforme accentue la gémellité pouvant exister entre la cession de créance (*C. civ.*, art. 1321 et s.) et la subrogation conventionnelle (*C. civ.*, art. 1346 et s.). L'opposabilité de la première était traditionnellement subordonnée à une signification adressée au débiteur par huissier (*C. civ.*, art. 1690 ancien) tandis que la subrogation était opposable erga omnes dès la date du paiement, mais cette différence n'existe plus : la cession est à présent opposable aux tiers dès la date de l'acte qui la constate (*C. civ.*, art. 1323) et la subrogation conventionnelle l'est « dès le paiement » (*C. civ.*, art. 1346-5, al. 2), c'est-à-dire dès qu'elle opère.

REMARQUE

➔ **L'opposabilité de ces deux opérations est donc entièrement décrochée des formalités d'information à destination du débiteur.**

7 - Le sort de ce dernier est d'ailleurs lui aussi harmonisé. Antérieurement, la cession ne produisait effet à son égard qu'à compter de sa signification, tandis que la subrogation lui était immédiatement opposable. Adoptant une voie médiane, le Code civil prévoit à présent que l'une et l'autre opérations sont rendues opposables au débi-

teur par notification (*C. civ.*, art. 1324, al. 1^{er}. – *C. civ.*, art. 1346-5, al. 1^{er}), laquelle peut se faire par tout moyen et donc sans recourir aux services d'un huissier. Cet alignement se répercute naturellement sur le régime des exceptions : le débiteur peut soulever, contre le cessionnaire ou le subrogé, les exceptions qui sont inhérentes à la dette (ex. nullité, résolution) ainsi que toutes celles qui sont nées dans ses rapports avec le cédant ou le subrogeant (ex. compensation, remise de dette) avant que le changement de créancier ne lui ait été rendu opposable, c'est-à-dire avant notification (*C. civ.*, art. 1324, al. 2 ; art. 1346-5, al. 3). Pour la subrogation, il s'agit d'une solution nouvelle puisque, dans le droit antérieur, l'opposabilité immédiate au débiteur interdisait d'invoquer les exceptions dès le jour du paiement, même si le débiteur l'ignorait⁷.

8 - Cela étant, des différences demeurent entre cession et subrogation. L'une de forme d'abord : la cession nécessite un écrit à peine de nullité (*C. civ.*, art. 1322), et non la subrogation, même s'il est vrai qu'elle « doit être expresse » (*C. civ.*, art. 1346-1, al. 2) et sera généralement constatée par écrit⁸. Deux autres différences, de fond cette fois, peuvent être relevées. La première tient à ce que la cession transfère la créance pour son nominal quel que soit le prix payé, tandis que le subrogé n'acquiert la créance que « dans la limite de ce qu'il a payé » (*C. civ.*, art. 1346-4) ; la seconde tient à ce que le cessionnaire bénéficie des intérêts conventionnels générés par la créance, tandis que « le subrogé n'a droit qu'à l'intérêt légal [...] s'il n'a convenu avec le débiteur d'un nouvel intérêt » (*C. civ.*, art. 1346-4, al. 2)⁹. Tenant compte des besoins de la pratique, le législateur a précisé que « ces intérêts sont garantis par les sûretés attachées à la créance dans les limites, lorsqu'elles sont constituées par des tiers, de leurs engagements initiaux (...) »¹⁰. La règle est la bienvenue, mais pourquoi n'avoir pas visé plus largement les « accessoires »¹¹ ?

9 - Un mot pour finir à propos de la subrogation conventionnelle consentie par le débiteur, dont la réforme n'entame guère la profonde particularité. L'ordonnance est ici porteuse à la fois de rigidité et de souplesse (*C. civ.*, art. 1346-2). Rigidité sur le fond, puisque le Code civil précise clairement que le débiteur ne peut imposer cette opération à son créancier : elle suppose que la dette soit échue ou que le terme soit stipulé en faveur du débiteur¹².

7 Ex. Cass. com., 3 avr. 1990, n° 89-10.255 : *JurisData* n° 1990-001138 ; *Bull. civ. IV*, n° 116 ; *RTD com.* 1990, p. 661, obs. M. Cabrillac. Seul le paiement adressé de bonne foi au subrogeant était valable (*C. civ.*, art. 1240 ancien. – *C. civ.*, art. 1342-3 nouveau).

8 Surtout s'il faut ensuite assurer la publicité du transfert des sûretés (V. pour l'hypothèque, *C. civ.*, art. 2430. Pour le gage, *D.* n° 2006-1804 du 23 déc. 2006, art. 5).

9 V. déjà. Cass. 1^{er} civ., 29 oct. 2002, n° 00-12.703 : *Bull. civ. I*, n° 257 ; *RTD civ.* 2003, p. 298, obs. J. Mestre et B. Fages. – Cass. 1^{er} civ., 15 févr. 2005, n° 03-11.141 : *Bull. civ. I*, n° 87 ; *Deffrénois* 2005, p. 1236, obs. R. Libchaber.

10 Sur la question, V. M. Grimaldi et E. Frémeaux, *La garantie hypothécaire des intérêts dus au créancier subrogé* : *Deffrénois* 2011, p. 959.

11 Comp. art. 57 du D. n° 55-1350 du 14 octobre 1955, visant les accessoires « évalués par catégorie ou globalement » ; *C. civ.*, art. 2423, al. 2 : « L'hypothèque s'étend de plein droit aux intérêts et autres accessoires ».

12 V. en faveur de la solution contraire, J. Huet, *Un bienfait de l'histoire : la subrogation opérée par le débiteur pour le remboursement d'un prêt d'argent en cas de baisse des taux d'intérêts* : *D.* 1999, p. 303.

Souplesse en la forme, puisque le recours à l'acte authentique n'est plus nécessaire si le créancier initial « concourt » à l'opération.

REMARQUE

→ Ce recul de l'authenticité est peut-être plus apparent que réel, car si le subrogeant participe à l'opération, il pourrait tout aussi bien consentir une subrogation conventionnelle par le créancier, laquelle n'a jamais requis d'acte authentique.

B. - Cession de dette et cession de contrat

10 - La cession de dette (*C. civ.*, art. 1327 et s.) et la cession de contrat (*C. civ.*, art. 1216 et s.) ne se confondent nullement, mais deux raisons justifient leur rapprochement. D'abord, elles posent une difficulté comparable, en ce qu'elles font peser sur un tiers la charge d'exécuter un engagement initialement souscrit par autrui. Ensuite, elles font toutes deux l'objet d'une consécration légale tardive qui ne manquera pas d'affecter (si ce n'est de perturber) les pratiques antérieures. Certes, les auteurs ont depuis longtemps manifesté un vif intérêt pour la cession de dette¹³ et la cession de contrat¹⁴, et le notariat n'a pas attendu le 1^{er} octobre 2016 pour les pratiquer. Mais l'ordonnance change tout de même la donne : nombre de formules doivent à présent être adaptées aux règles nouvelles, et certaines qualifications pourraient même évoluer.

11 - Ainsi, la substitution dans une promesse de vente n'est-elle pas au fond une cession de contrat ? La question présente un enjeu important puisque l'article 1589-2 du Code civil frappe de nullité les cessions de promesse qui ne sont pas passées par acte notarié ou par acte sous seing privé enregistré dans un délai de dix jours. La Cour de cassation a certes déjà jugé que, « la faculté de substitution n'ayant pas le caractère d'une cession », elle n'était pas soumise à ce texte¹⁵. Mais la consécration officielle de la cession de contrat pourrait avoir raison de cette position quelque peu sibylline¹⁶, même si certains auteurs appellent la pratique à maintenir la dénomination de « substitution », afin de ne pas favoriser un revirement de jurisprudence sur cette question¹⁷.

12 - La création d'un droit commun de la cession de contrat et de la cession de dette pose également la question de savoir si les dispositions du Code civil ont vocation à compléter, sur les points qu'ils ne règlent pas eux-mêmes, les divers régimes spéciaux pré-

existants, avec à chaque fois le risque d'en perturber l'équilibre¹⁸. Pour la cession de dette, on songe par exemple au transfert d'un immeuble hypothéqué au profit du Crédit foncier de France (*CCH*, art. L. 311-8) ou au transfert de la « charge des sûretés » en cas de plan de cession (*C. com.*, art. L. 642-12). Pour la cession de contrat, on peut évoquer, entre autres, la cession de bail rural (*C. rur.*, art. L. 411-35), la cession d'une vente d'immeuble à construire (*C. civ.*, art. 1601-4), ou encore celle réalisée dans le cadre d'un plan de cession d'une entreprise en difficultés (*C. com.*, art. L. 642-7). À quoi s'ajoute, enfin, la question de la délimitation entre la cession de contrat et la cession de dette. L'une transfère la qualité de partie au contrat, l'autre la qualité de débiteur. Mais les choses pourraient se compliquer si un créancier cédé exigeait du débiteur cessionnaire qu'il respecte également certaines clauses accessoires du contrat (ex. promesses de sûretés, obligation de justifier de l'assurance du bien financé, etc.).

REMARQUE

→ Là encore les parties attendront du rédacteur d'acte qu'il soit en mesure d'éclairer utilement leur choix.

2. Les clauses aménageant la circulation

13 - Si fourni soit-il, un code ne peut à lui seul répondre à la diversité des besoins qu'éprouveront les contractants. Aussi la loi ne se borne-t-elle pas à mettre à leur disposition un panel d'outils particulièrement riche ; elle leur permet encore d'aménager, par des stipulations spécifiques, ces opérations dont elle se borne à offrir un modèle général¹⁹. Non seulement elle invite les parties à aménager le contrat dont l'objet même est d'opérer la cession de l'obligation (A), mais elle leur offre également la possibilité de moduler la cessibilité des droits personnels avant même qu'ils ne circulent effectivement, par une clause accessoire insérée dans le contrat où elles trouvent leur source (B).

A. - Les clauses du contrat de cession

14 - Parmi les différents aménagements auxquels se prête la cession de créance, le plus classique est sans doute celui relatif à la garantie du cédant. Déjà réglementée par les anciens textes (*C. civ.*, art. 1693 et s. ancien), celle-ci ne subit aucun changement notable du fait de la réforme : le cédant ne doit en principe garantir que l'existence de la créance et de ses accessoires, sauf s'il s'engage aussi à couvrir la solvabilité du débiteur. Cette clause d'extension de garantie ne couvre en principe que la solvabilité du débiteur

13 R. Saleilles, *De la cession de dette* : Ann. Dr. Comm. 1890, p. 1. – E. Gaudemet, *Étude sur le transport de dettes à titre particulier*, th. Dijon 1898.

14 L. Aynès, *La cession de contrat et les opérations juridiques à trois personnes* : *Economica*, 1984, préf. Ph. Malaurie.

15 Cass. 3^e civ., 19 mars 1997, n° 95-12.473 : *JurisData* n° 1997-001254 ; *Bull. civ.* n° 68 ; *Deffrénois* 1997, p. 1351, obs. D. Mazeaud ; *JCP G* 1997, doct. 4039, note M. Billiau ; *D.* 1997, somm. p. 341, obs. Ph. Brun.

16 Ex. M. Mekki, *Réforme des contrats et des obligations : la promesse unilatérale de contrat* : *JCP N* 2016, n° 40, act. 1071.

17 Ch. Gijsbers, *Faut-il « rebaptiser » les clauses de substitution après la réforme du droit des obligations ?* : *JCP N* 2016, n° 45, 1194. La question pourrait du reste présenter d'autres enjeux (V. E. Jeuland, *Proposition de distinction entre la cession du contrat et la substitution de personnes* : *D.* 1998, chron. p. 357).

18 Les règles du Code civil ne seront pas forcément opportunes, notamment l'exigence d'écrit dans la cession de contrat (*C. civ.*, art. 1216, al. 3) et la garantie solidaire du cédant, érigée en règle de principe alors que la jurisprudence antérieure semblait en sens contraire (ex. Cass. 3^e civ., 15 janv. 1992, n° 90-11.289 : *JurisData* n° 1992-002320).

19 R. Boffa, *Les clauses relatives aux opérations translatives* : *JCP N*, 2016, n°13, 1115.

aux jours de la cession, et s'étend à la solvabilité à l'échéance uniquement « à la condition que le cédant l'ait expressément spécifié » (*C. civ.*, art. 1326, al. 3). La liberté des parties achoppe tout de même sur un point : le montant de la garantie est plafonné au prix payé par le cessionnaire et ne peut s'élever au nominal de la créance (*C. civ.*, art. 1326, al. 2)²⁰. Les parties peuvent à l'inverse limiter, voire exclure, toute garantie (sauf peut-être contre le fait du cédant lui-même).

15 - Il est également possible de moduler certains effets de la cession à l'égard du débiteur. L'article 1324, alinéa 3, introduit une règle nouvelle en permettant au débiteur d'exiger le remboursement « *de tous les frais supplémentaires occasionnés par la cession* », et ce même texte précise que « *sauf clause contraire, la charge de ces frais incombe au cessionnaire* ». Il est donc possible de faire peser cette charge sur le cédant, de la répartir entre eux, et pourquoi pas de la reporter sur le débiteur cédé s'il y consent (par exemple en intervenant à l'acte de cession). La liberté contractuelle permet encore d'organiser le concours susceptible de naître entre cédant et cessionnaire en cas de transmission partielle de la créance (rapp. pour la subrogation, *C. civ.*, art. 1346-3), ou de conférer au cédant un mandat d'encaissement permettant d'en recevoir le paiement même après la cession²¹. Dans bien des cas, cependant, il est difficile d'affirmer péremptoirement la validité ou la nullité d'une clause.

EXEMPLES

➔ **Quid de celle par laquelle les parties écarteraient la règle selon laquelle « le transfert de la créance s'opère à la date de l'acte », ou celle voulant que « le transfert d'une créance future n'a lieu qu'au jour de sa naissance » (*C. civ.*, art. 1323, al. 1^{er}, al. 3). La stipulation sera peut-être efficace entre les parties, mais qu'en sera-t-il à l'égard des tiers ? Quid, encore, d'une clause par laquelle le débiteur cédé, intervenant au contrat de cession, renoncerait à opposer ses exceptions au cessionnaire²² ?**

16 - Cette possibilité d'aménagement conventionnel de la cession a vocation à concerner également le transfert des contrats et de dettes. La loi prévoit en particulier qu'à défaut de consentement exprès du cédé, l'opération ne libère pas le cédant, lequel demeure « tenu solidairement » avec le cessionnaire, mais cela « sauf clause contraire » (*C. civ.*, art. 1216-1, al. 2 ; art. 1327-2). Aux parties, donc, de décider si la cession sera libératoire ou cumulative, de moduler l'étendue de la garantie du cédant (caractère solidaire ou non, durée, etc.) et de prévoir un éventuel report des sûretés (*C. civ.*, art. 1216-3 ; art. 1328-1).

20 La règle est d'ordre public, V. Ph. Malaurie, L. Aynès et Ph. Stoffel-Munck, *Droit des obligations* : LGDJ 2016, 8^e éd. n° 1423.

21 V. en matière de subrogation personnelle : *Cass. com.*, 18 mars 2014, n° 13-12.444 : *JurisData* n° 2014-005223 ; *Bull. civ. IV*, n° 56 ; *RLDC* 2014/115, p. 34, obs. G. Maraud des Grottes ; *RDC* 2014, p. 391, note R. Libchaber (on notera que cette stipulation a perdu l'essentiel de son intérêt dès lors que la cession et la subrogation sont tout bonnement inopposables au débiteur tant qu'elles ne lui sont pas notifiées).

22 Un document de travail de la Chancellerie daté de 2011 envisageait cette question (art. 111), mais les nouveaux textes n'en font rien.

On peut encore imaginer que le cédant et le cessionnaire s'accordent pour que la cession du contrat ou de la dette produise effets entre eux avant même qu'elle n'ait reçu l'accord du cédé, voire en cas de refus opposé par ce dernier (il y aura alors « cession interne »).

B. - Les clauses du contrat générateur

17 - Les textes issus de l'ordonnance du 10 février 2016 permettent enfin aux parties de moduler par avance la circulation des obligations et des contrats qui les lient, c'est-à-dire dès leur souscription. Cette transmission s'en trouvera, selon les cas, entravée ou facilitée. La première hypothèse trouve son illustration la plus frappante dans la clause interdisant la cession d'une créance (*C. civ.*, art. 1321, al. 4)²³. Une telle stipulation d'incessibilité serait nulle dans le cadre des relations commerciales, où l'on craint qu'elle n'entrave les modes de financement reposant sur la mobilisation des créances (*C. com.*, art. L. 442-6, II, c), mais elle pourrait s'avérer utile dans les actes entre particuliers. Son fonctionnement demeure toutefois incertain : interdit-elle uniquement la cession stricto sensu, ou également des figures voisines (nantissement, subrogation, saisie-attribution, etc.) ? La clause sera-t-elle de plein droit opposable au cessionnaire, ou faudra-t-il démontrer sa mauvaise foi ? Il serait tentant de se référer au régime des clauses d'inaliénabilité (*C. civ.*, art. 900-1 et s.), mais il est n'est pas dit que la logique ici à l'œuvre soit exactement la même.

18 - Concernant enfin les contrats et les dettes, les clauses d'anticipation serviront généralement à en faciliter la circulation. Celles-ci requièrent en effet « l'accord » de la partie cédée, mais les textes prévoient la possibilité que cette acceptation soit donnée « par avance », y compris dans l'acte initial lui-même. Il est vrai qu'une telle possibilité n'est pas réellement inédite, et que la jurisprudence l'admettait déjà à propos de la cession de contrat²⁴. Il reste que le mécanisme reçoit une consécration législative dépourvue d'équivoque et se trouve étendu à la cession de dette. Cet accord anticipé affecte profondément le fonctionnement de l'opération : il implique que la cession puisse être valablement conclue entre le cédant et le cessionnaire sans son intervention ; elle ne lui deviendra alors opposable qu'après lui avoir été notifiée (*C. civ.*, art. 1216, al. 2, *in fine*. – *C. civ.*, art. 1327-1). Sans doute les clauses d'organisation anticipée des cessions sont-elles loin de former un ensemble cohérent, mais leurs apparitions récurrentes par le Code civil²⁵ conduit à se demander s'il n'est pas possible d'en esquisser une « théorie générale », ou à tout le moins d'en imaginer de nouvelles, qui ne seraient pas déjà prévues par les textes²⁶. ■

23 V. not. F.-X. Licari, *L'incessibilité conventionnelle de la créance*, *RJ com.* 2001, p. 65 et s.

24 *Cass. com.*, 6 mai 1997, n° 94-16.335 : *JurisData* n° 1997-002064 et *Cass. com.*, 6 mai 1997, n° 95-10.252 : *JurisData* n° 1997-002065 ; *Contrats, conc. consom.* 1997, comm. 146, obs. L. Leveneur ; *D.* 1997, jurispr. p. 588, note M. Billiau et C. Jamin ; *RTD civ.* 1997, p. 936, obs. J. Mestre.

25 V. également l'article 1333 du Code civil : « *La novation par changement de créancier requiert le consentement du débiteur. Celui-ci peut, par avance, accepter que le nouveau créancier soit désigné par le premier* ».

26 Sur la question, V. M. Julienne, *Quelles clauses pour anticiper la circulation des droits personnels ?*, à paraître.

NOTAIRE

1167

Nouveau droit des contrats, nouvelles pratiques notariales, synthèse

Le nouveau droit des contrats sera-t-il à l'origine de nouvelles pratiques notariales et lesquelles ? Pour répondre à cette question, il faut d'abord identifier les facteurs de renouvellement de la pratique notariale pour ensuite dégager les principales orientations et types de clauses nouvelles susceptibles de voir le jour.



Rapport de synthèse par :

Gérard Champenois,
professeur émérite de l'université Paris 2
Panthéon Assas

1 - Je remercie les organisateurs de ces rencontres et mes remerciements sont doubles : pour m'avoir enlevé l'étiquette « régimes matrimoniaux » et pour m'avoir obligé à lire attentivement l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des obligations. L'effort de recyclage fut sévère, sinon violent, ne serait-ce que par la numérotation nouvelle d'un grand nombre d'articles relevant d'une partie centrale du Code civil. Quand on a contemplé pendant plus de 50 ans l'article 1382, il est étrange de le retrouver à l'article 1240 et de constater que l'actuel article 1382 traite des présomptions du fait de l'homme (ancien *C. civ.*, art. 1353). Mais, dira-t-on, ce petit séisme mémorial est un problème mineur qu'une table de concordance (de rapprochement) suffit à régler.

2 - Plus important est le fond de la réforme. Globalement, on peut dire, je crois, que c'est une belle œuvre législative (même s'il s'agit d'une ordonnance, qui devra être ratifiée par la loi) et qui mérite d'être bien accueillie. C'est une vraie et grande réforme, même si son entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2016 a été ignorée, sauf erreur de ma part, par les médias qui semblaient attacher plus d'importance au taux du livret A qu'à la refonte du Code civil...

Cette réforme s'est construite dans le temps (10 à 15 ans de débat) avec la participation de la communauté des juristes. Elle n'est l'œuvre, ni d'une législature, ni d'un gouvernement. Je me risquerai à dire qu'elle n'est ni de droite, ni de gauche. Elle mérite de figurer dans la « constitution civile » de la France, pour reprendre une expression du doyen Carbonnier.

3 - Ce texte a déjà fait l'objet d'importantes études doctrinales et il en suscitera bien d'autres. Mais l'objet de ces rencontres n'est pas, du moins à titre principal, de poursuivre ou de prolonger ces analyses en l'attente de jurisprudences nouvelles. Prenant acte

de l'existence d'un texte a priori définitif et des études qui déjà l'éclairent, il est de rechercher quel est -ou sera - son impact sur les pratiques notariales. Le nouveau droit des contrats sera-t-il à l'origine de nouvelles pratiques notariales et lesquelles ?

Pour répondre à cette question, il faut :

- identifier les facteurs de renouvellement de la pratique notariale ;
- dégager ensuite les principales orientations et types de clauses nouvelles susceptibles de voir le jour.

1. Les facteurs de renouvellement de la pratique notariale

A. - « Nouveau droit des contrats » ?

4 - La formule doit être relativisée. Tout n'est pas nouveau dans l'ordonnance du 10 février 2016. Trois strates peuvent être distinguées :

- certains articles sont la reprise pure et simple des textes du Code civil de 1804, avec parfois une rédaction plus limpide, plus actuelle, afin de satisfaire l'objectif de lisibilité et d'accessibilité du droit affirmé dans le rapport au Président de la République. Mais, sur le fond, il n'y a pas véritablement de changement (exemple : comp. *C. civ.*, art. 1315 nouveau et *C. civ.*, art. 1208 ancien sur les effets de l'obligation solidaire) ;
- d'autres textes sont la consécration de la jurisprudence, qui a comblé les lacunes du Code de 1804 en tenant compte de l'évolution de la société. L'ordonnance fait ici œuvre de consolidation en rendant la règle de droit plus sûre, plus accessible. On songe notamment à la négociation précontractuelle et aux avant-contrats. Là encore le droit positif n'est pas fondamentalement modifié même si les textes introduits dans le Code civil peuvent suggérer certaines inflexions, étant observé que la jurisprudence elle-même évoluait au fil du temps (on sait qu'il n'y a pas de droit acquis à une jurisprudence) ;
- enfin, l'ordonnance contient des innovations, des textes nouveaux qui constituent de véritables réformes.

B. - A priori, seules ces innovations sont de nature à modifier les pratiques notariales, à en créer de nouvelles

5 - Encore faut-il s'interroger sur le degré de liberté que laissent les nouveaux textes.

6 - L'ordonnance contient de nombreuses règles supplétives, qui peuvent, naturellement, donner lieu à des aménagements contractuels, par l'insertion de « clauses contraires ». Mais il faut aussi se demander si certaines règles impératives (exprimant un ordre public nouveau) ne pourraient pas infléchir la pratique notariale. Certes, celle-ci doit alors se conformer à cet ordre public nouveau. Mais elle pourrait néanmoins s'en trouver modifiée.

EXEMPLE :

→ On en donnera un exemple. On s'est demandé si le nouveau devoir précontractuel d'information énoncé par l'article 1112-1 du Code civil ne condamnait pas la clause selon laquelle le vendeur « vend l'immeuble en l'état ». À cette question, une étude récente répond négativement : une telle clause ne peut qu'exclure la garantie des vices cachés entre professionnels de même spécialité. Elle conclut que le texte nouveau influe seulement sur le devoir de conseil du notaire : celui-ci doit inviter les parties à échanger les informations requises par l'article 1112-1 du Code civil.

7 - Cela étant, il est clair que c'est essentiellement en présence de textes supplétifs que de nouvelles pratiques notariales peuvent apparaître. Surgit alors une difficulté supplémentaire. Comment peut-on savoir si un texte est supplétif ou impératif ? Il est fréquent de trouver l'expression « sauf stipulation contraire » ou, inversement, l'indication que les parties ne peuvent déroger à la disposition légale. Mais ce n'est pas toujours le cas.

8 - Le rapport au président de la République affirme le principe du caractère supplétif des règles nouvelles, qui résulteraient des articles 6 et 1102 (principe de la liberté contractuelle) et 1103 (force obligatoire des contrats), « sauf mention contraire explicite de la nature impérative du texte concerné ».

Mais cette affirmation est inexacte, comme l'ont démontré François Chénédy et Cécile Peres¹. Il est clair que de nombreuses règles du nouveau Titre III du livre III du Code civil s'imposent aux parties, bien que l'ordonnance ne les ait pas expressément déclarées d'ordre public : conditions de validité du contrat, existence d'une contrepartie dans les contrats à titre onéreux, protection contre les clauses abusives dans les contrats d'adhésion, à titre d'exemples. Fort heureusement, d'assez nombreux articles du Code civil, soit réservent la possibilité d'une « clause contraire », soit, à l'opposé, déclarent expressément le texte « d'ordre public ». Mais, lorsque ce n'est pas le cas, il faut analyser la disposition concernée (est-elle un modèle offert aux parties ou est-elle destinée à protéger

des intérêts essentiels ?) et, en dernier ressort, le juge tranchera en déterminant la nature supplétive ou impérative de la règle.

Bref, ce sont les règles supplétives nouvelles qui peuvent être à l'origine de nouvelles pratiques notariales. Mais le caractère supplétif de la règle ne relève pas toujours de l'évidence.

9 - La méthode étant ainsi fixée, de même que les limites qui enserrent la création de pratiques notariales nouvelles, il faut maintenant s'interroger plus concrètement sur ces possibilités de pratiques et/ou clauses nouvelles. Que peut-on attendre ou espérer ?

2. Les nouvelles pratiques notariales : quelques pistes de réflexion

10 - Avant d'examiner les possibilités de clauses nouvelles, ces Rencontres Notariat-Université invitent à s'interroger sur la place de l'acte authentique après la réforme du 10 février 2016.

Le message principal, rassurant lorsqu'on examine une réforme, est que globalement il y a peu de changement. L'acte authentique reste ce qu'il est : une pièce essentielle de la culture juridique française. Les textes sont simplement rédigés de manière plus synthétique (trois articles au lieu de sept).

11 - S'il a regretté l'absence d'une vraie définition de l'acte authentique, M. Gijsbers a souligné les progrès réalisés quant à la force probante qui gagne en clarté, car elle est mieux définie et la hiérarchie des preuves (acte authentique/actes sous signature privée) est mieux marquée.

On peut toutefois se demander si l'ordonnance ne fait pas régresser l'acte notarié sur deux points précis : à propos de la subrogation conventionnelle à l'initiative du débiteur, le nouvel article 1346-2 ne maintient l'exigence d'un acte notarié que si la subrogation est consentie par le débiteur sans le concours du créancier ; pour la cession de créance, le formalisme de l'ancien article 1690 a été supprimé et notamment l'acceptation dans un acte authentique. Mais M.M. Gijsbers et Julienne ont montré que ce léger reflux était sans incidence sur le domaine concret de l'acte authentique.

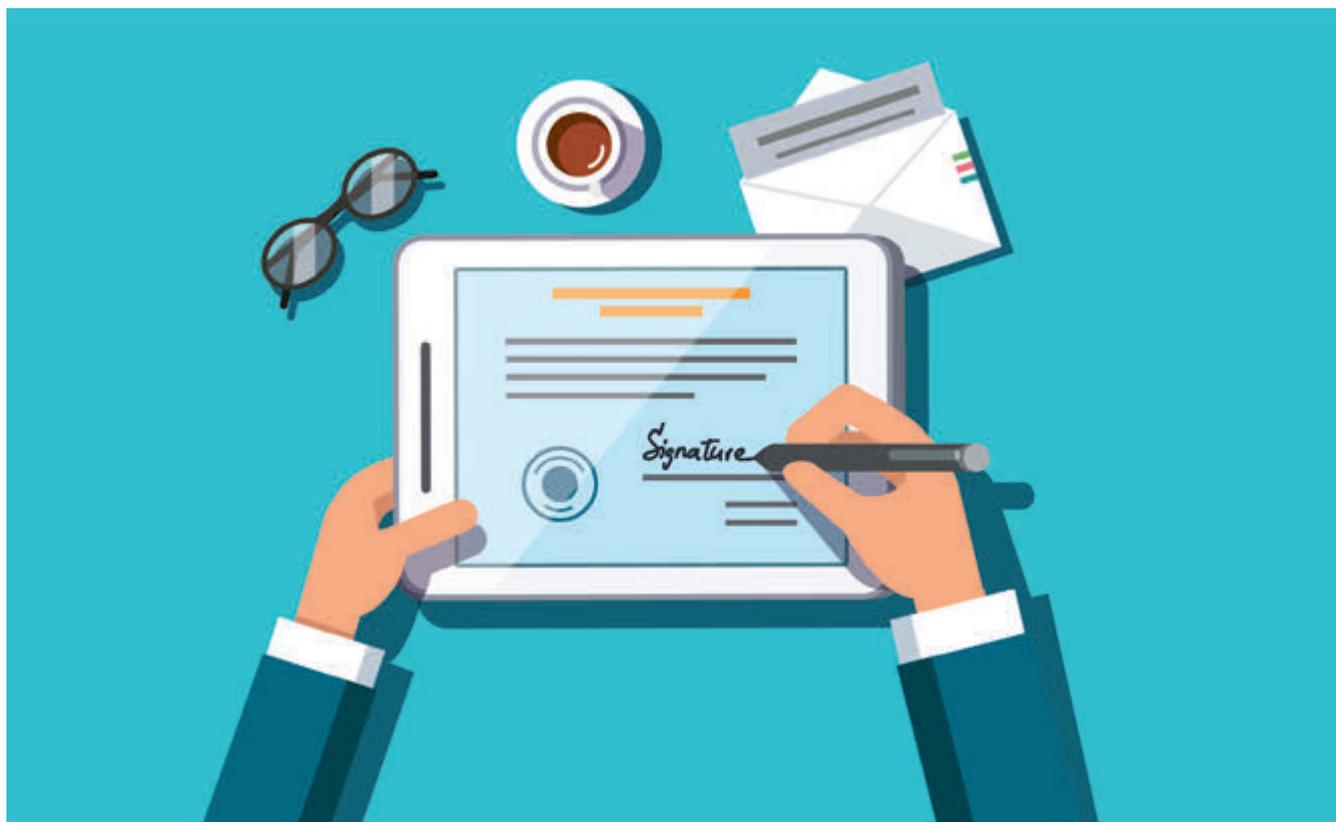
12 - Une inquiétude plus sourde et plus profonde s'est manifestée sur un autre terrain. Certains actes notariés, par l'utilisation de formules préétablies (V. par exemple, la partie générale dans la VEFA), ne risquent-ils pas d'être qualifiés de contrats d'adhésion (au sens de l'article 1103 du Code civil) ? Or, dans cette hypothèse, l'article 1171 du Code civil dispose que la clause qui crée un déséquilibre significatif est réputée non écrite.

Cette crainte doit être écartée. L'acte notarié ne peut pas être un contrat d'adhésion (celui dont les conditions générales sont déterminées à l'avance par une partie et que l'on ne peut que signer en bloc ou refuser) ; on serait tenté de dire que son ADN exclut une telle qualification.

REMARQUE

→ Simplet, la pratique notariale serait, semble-t-il, bien inspirée d'affirmer dans l'acte que les clauses ont été né-

1 JCP G 2016, doct. 454, libres propos C. Pérès.



© ICONICBESTIARY - GETTY

gociées (ou du moins qu'une possibilité de négociation a été prévue) et que l'on a écarté tout déséquilibre significatif.

13 - Plutôt que d'envisager uniquement les clauses nouvelles en suivant les grandes étapes de la vie contractuelle (formation, exécution du contrat, transmission des obligations nées du contrat), il paraît préférable de prendre appui sur les finalités poursuivies. On peut alors, semble-t-il, distinguer trois grandes orientations :

- une fonction classique. La règle supplétive offre un modèle censé convenir à la majorité des contractants. Si ce n'est pas le cas, ceux-ci peuvent l'écartier ou l'aménager. L'ordonnance offre un champ renouvelé à la liberté contractuelle ; souvent elle définit un cadre que la pratique devra remplir ;
- la recherche de sécurité juridique en abrégant la durée d'une incertitude. Telle est la finalité poursuivie par les nouvelles actions interrogatoires ;
- le souci d'éviter un recours systématique au juge en offrant aux parties, soit des solutions conventionnelles, permettant de régler une difficulté, soit une possibilité d'action unilatérale sous contrôle. C'est la tentation ou le pari d'une relative déjudiciarisation du droit des contrats.

A. - Le champ renouvelé de la liberté contractuelle

14 - Les exemples de « stipulation contraire », source de pratiques nouvelles, sont très nombreux. On en trouve à tous les stades de la

vie du contrat et les rapports ont été riches en ce domaine. On se contentera de rappeler quelques exemples saillants.

1° Au stade de la formation du contrat

15 - Les avant-contrats ont fait leur entrée dans le Code civil. L'exemple le plus visible est celui de la promesse unilatérale de vente. On sait que l'article 1224 met fin à une jurisprudence antérieure très critiquée². Désormais, la révocation de la promesse n'empêche pas la formation du contrat, ce qui, comme l'ont dit les rapporteurs remet en selle la promesse unilatérale. Désormais, il est inutile de stipuler une clause d'exécution forcée. En revanche, il paraît licite, si tel est le souhait des parties, de limiter la sanction à l'attribution de dommages-intérêts. Pourquoi la jurisprudence à venir condamnerait-elle ce qu'elle imposait naguère ? Pour autant, de nombreuses questions restent à régler par les parties et leurs conseils devront faire preuve d'imagination (fixer un terme à la promesse ; écrire le mécanisme de la levée d'option et « matérialiser » celle-ci ; décrire la période qui suit la levée d'option etc.). Ils seront guidés par les propositions faites par M. Chénédy et Me Herrnberger.

16 - En revanche, on a pu s'étonner du silence de l'ordonnance sur la promesse synallagmatique de vente. Pour autant, elle n'est

² Cass. 3^e civ., 15 déc. 1993, n° 91-10.199 : *JurisData* n° 1993-002405, arrêt « Cruz ».

nullement condamnée. Me Herrnberger propose de distinguer clairement deux types de promesse :

- celle qui exprime un accord définitif sous réserve de la réalisation de telle ou telle condition. À cet égard, il faudra avoir présent à l'esprit qu'en principe l'accomplissement de la condition suspensive ne produit plus d'effet rétroactif (*C. civ.*, art. 1304-6) et prendre parti sur le silence conservé en cas de défaillance de la condition suspensive ;
- la promesse contrat de négociation : contrat préparatoire qui fixe les règles de la négociation.

REMARQUE

→ La pratique pourrait se développer en ce sens.

17 - Le pacte de préférence fait son entrée dans le Code civil à l'article 1123. Là encore, en dépit des précisions du texte, les praticiens sont invités à remplir le cadre légal sur de nombreux points comme l'a démontré M. Chénédy (indiquer l'objet du contrat projeté - pleine propriété ou usufruit ? - préciser ce qu'on entend par « traiter » et le moment où le pacte doit s'appliquer, dire qui choisit entre substitution et nullité...).

Les praticiens devront procéder à de minutieux réglages.

2° Au stade de l'exécution du contrat

18 - De façon générale, le juge intervient moins dans la vie du contrat mais lorsqu'il intervient ses pouvoirs sont plus grands. Aussi, comme l'a souligné Me Savouré, le rôle du rédacteur est-il de limiter les risques d'immixtion du juge en énonçant les attentes légitimes des parties (V. par exemple l'article 1166 sur les qualités de la prestation lorsque le contrat ne les détermine pas) ou l'intention des parties sur ce qui constitue une obligation essentielle, par exemple l'absence de pollution du sol qui doit servir à l'édification d'un programme immobilier.

19 - La caducité d'un contrat peut être tributaire de son contenu. M. Bénabent s'est interrogé sur la clause divisant les contrats, inclus dans un ensemble indivisible. Une telle division est-elle possible ?

L'hypothèse est celle où un promoteur, pour réaliser un projet immobilier, doit acquérir des terrains appartenant à des propriétaires différents. L'article 1186, alinéas 2 et 3 du Code civil, prévoit qu'en cas d'anéantissement d'un avant-contrat, les autres contrats sont caducs lorsque le promettant a été informé du projet d'ensemble. Il faut donc qu'une clause informe le vendeur du risque ainsi couru.

20 - La vigilance du rédacteur doit aussi se porter sur l'équilibre du contrat. L'article 1170 du Code civil, dans la ligne de l'arrêt Chronopost, dispose que la clause qui prive de sa substance l'obligation essentielle du débiteur est réputée non écrite. Me Savouré invite donc les rédacteurs à « faire la chasse à ce type de clause suspecte » et il en donne de nombreux exemples en droit de la vente immobilière et en droit des sociétés.

EXEMPLE

→ Ainsi, une clause portant atteinte au principe de contribution aux pertes et bénéfiques de la société ou limitant le droit de vote.

21 - Enfin, les praticiens peuvent être sollicités lorsqu'est en cause l'équilibre ultérieur du contrat. C'est notamment la question de l'imprévision.

L'article 1195 renverse les solutions antérieures (la célèbre jurisprudence Canal de Craponne) en invitant les parties à une négociation et en allant jusqu'à admettre la possibilité d'une révision judiciaire à la demande d'une seule partie.

Mais le texte est supplétif : la partie concernée peut avoir accepté d'assumer le risque d'un changement de circonstances imprévisibles. Une clause en ce sens est incontestablement licite, mais elle devra être rédigée avec précaution et ne pas apparaître comme une clause de style. Les parties peuvent aussi décider d'envisager la prise en compte de l'imprévision par des clauses de révision, d'adaptation. Tels sont les conseils et suggestions exposés par M^e Savouré.

3° La circulation des obligations nées du contrat

22 - L'ordonnance a en ce domaine procédé à des ajouts sans rien supprimer, ce qui accroît la liberté pour les praticiens et leurs clients. Deux figures nouvelles sont entrées dans le Code civil : la cession de contrat et la cession de dette. Certes le droit antérieur n'ignorait pas ces opérations. Mais elles ne pouvaient se réaliser de la même manière. Pour la cession de dette, on utilisait la délégation ou la novation. Mais c'était une nouvelle obligation qui apparaissait et les conséquences n'étaient pas les mêmes au plan notamment de l'opposabilité des exceptions et de la transmission des sûretés.

Comme l'a relevé M. Julienne, l'ordonnance de 2016 a accentué la gémellité des deux figures classiques que sont la cession de créance et la subrogation. Pour autant, ces deux figures ne sont pas interchangeable, car, comme l'a démontré le rapporteur, des différences subsistent, ne serait-ce que quant au montant de la créance transférée.

23 - Par ailleurs, la réforme peut poser la question de l'adaptation de formules éprouvées aux règles nouvelles et susciter l'évolution de certaines qualifications. À ce propos M^e Éliane Frémeaux a donné l'exemple de la substitution dans une promesse de vente, qui pourrait désormais être qualifiée de cession de contrat. Mais le risque est de provoquer l'abandon d'une jurisprudence opportune qui permettait d'éviter la rigueur de l'article 1589-2 du Code civil en affirmant que la faculté de substitution n'a pas le caractère d'une cession. Il convient que sur cette question une position uniforme soit adoptée par la pratique.

24 - La circulation de l'obligation peut aussi résulter de « stipulations spécifiques ». De nombreuses possibilités sont offertes aux parties dans le contrat de cession : étendue de la garantie du

cédant, frais de la cession (*V. C. civ., art. 1324, al. 3*, qui réserve la clause contraire), libération ou non du cédant dans la cession de contrat... M. Julienne, qui a donné ces exemples, s'est interrogé sur la licéité de certaines clauses qu'il est permis d'imaginer.

25 - Mais il est également possible dans le contrat initial (générateur) d'anticiper une possible cession de l'obligation née de ce contrat. Pour faciliter la circulation de l'obligation, il est permis d'anticiper une cession de contrat ou de dette en stipulant une acceptation « par avance » de la partie cédée (*V. C. civ., art. 1216, al. 2 et 1327-1*). À l'opposé, les parties peuvent souhaiter entraver la circulation de l'obligation née du contrat générateur par une stipulation d'incessibilité.

REMARQUE

→ **L'ordonnance de 2016 incitera les praticiens à de minutieux réglages dans ces matières. Il faudra parfois des orfèvres du droit, comme l'ont été les deux rapporteurs dans ce colloque.**

B. - La recherche de la sécurité juridique : les actions interrogatoires

26 - L'ordonnance du 10 février 2016 a introduit dans le Code civil trois actions interrogatoires qui correspondent à cet objectif.

27 - **L'article 1123 relatif au pacte de préférence.** - Le tiers (celui avec qui le promettant envisage de traiter) peut demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer (dans un délai raisonnable), l'existence d'un pacte et de dire s'il entend s'en prévaloir. À défaut de réponse, dans le délai imparti, le bénéficiaire du pacte ne peut plus demander sa substitution au tiers ou la nullité du contrat.

Ce texte a suscité une discussion sur son utilité.

Certains intervenants ont douté de cette utilité en faisant valoir que le silence du tiers pouvait lui être favorable : celui-ci n'est pas censé connaître, ni le pacte, ni la décision du bénéficiaire et aucune action ne peut être alors dirigée contre lui.

Tout en reconnaissant l'exactitude de cette critique, d'autres intervenants ont fait valoir que le texte pouvait permettre d'éviter un contentieux, notamment lorsqu'il paraîtra probable que le bénéficiaire sera en mesure de démontrer que le tiers était parfaitement informé de l'existence du pacte et des intentions du bénéficiaire³.

28 - **L'article 1158 et la représentation conventionnelle.** - L'hypothèse est que le tiers doute de l'étendue des pouvoirs du représentant. Il peut demander au représenté de lui confirmer que le représentant est bien habilité à conclure l'acte en cause. À défaut de

réponse dans le délai raisonnable prévu, le représentant est réputé habilité à conclure l'acte.

Ce texte s'avérera utile pour vérifier les pouvoirs du représentant d'une association. Il paraît peu utile lorsqu'intervient un notaire qui est tenu de vérifier les pouvoirs du représentant. Mais il a été observé que le texte nouveau peut être de nature à faciliter son travail.

29 - **L'article 1183 et la nullité.** - Une partie peut demander à celle qui pourrait agir en nullité de prendre parti : soit confirmer le contrat, soit demander la nullité dans un délai de 6 mois. Il doit donc s'agir d'une nullité relative et la cause de la nullité doit avoir cessé. À défaut d'action en nullité exercée dans le délai de 6 mois, le contrat est réputé confirmé.

Ce dispositif permet de purger le contrat de ses vices et de limiter le contentieux. On évite une incertitude pendant une période de 5 ans : une partie peut ramener unilatéralement le délai de 5 ans à 6 mois. On peut y voir un facteur de sécurité juridique⁴.

Le souci d'éviter le contentieux se manifeste encore d'une autre façon.

C. - Le pari d'une relative déjudiciarisation du droit des contrats

30 - Il est vrai que de nombreuses dispositions de l'ordonnance favorisent une intervention, un contrôle du juge : principe de bonne foi, sanction d'un déséquilibre significatif, révision judiciaire, notion de délai raisonnable...

31 - Mais, dans d'autres domaines, c'est la non-intervention du juge qui est souhaitée. Deux raisons principales expliquent cette évolution : un souci d'efficacité économique fondé sur une analyse économique du droit (en réduire le coût) ; une analyse quasi philosophique selon laquelle des citoyens responsables doivent être en mesure de régler leurs différends sans recourir systématiquement au juge.

Ce serait une évolution comparable à celle qui s'est produite en droit de la famille.

Ces préoccupations sont visibles au stade de l'exécution du contrat et plus précisément des sanctions de l'inexécution du contrat. C'est un peu le « divorce » des contractants sans juge. Quelques exemples saillants ont été donnés.

32 - **Sur l'exception d'inexécution.** - L'article 1220 du Code civil autorise une partie à suspendre l'exécution de son obligation s'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et qu'il en résultera de graves conséquences pour cette partie.

REMARQUE :

→ **C'est un moyen de pression fondé sur l'anticipation d'une inexécution. Cette suspension d'exécution doit être noti-**

3 V. sur les actions interrogatoires, défendant leur légitimité sans se prononcer sur leur efficacité, L. Mayer, *Défense des « actions interrogatoires » introduite par la réforme du droit des contrats* : *Gaz. Pal.* 29 nov. 2016, p. 47. Pourquoi ne pas donner une protection à celui qui répugne à la roublardise ?

4 V. *préc. note 3* : le délai de 6 mois est jugé un peu court par L. Mayer qui suggère un délai d'un an.

fiée et il paraît opportun de motiver une telle décision. On remarquera que l'article 1220 va plus loin que la jurisprudence antérieure.

33 - La réduction de prix. - Lorsque le contrat a reçu une exécution imparfaite, le créancier peut solliciter une réduction proportionnelle du prix (*C. civ., art. 1223*). L'alinéa 2 de ce texte prévoit que, s'il n'a pas encore payé, il notifie sa décision de réduire dans les meilleurs délais. Comme l'indique le rapport au président de la République, il s'agit bien d'une sanction extra-judiciaire.

Ce texte fait craindre un risque d'abus même si une mise en demeure préalable a été prévue.

Quels remèdes peut-on envisager ?

Me Savouré a suggéré de fixer un seuil en-deça ou au-delà duquel la réduction du prix ne serait pas autorisée ou, plus radicalement, de supprimer dans le contrat cette possibilité offerte à un contractant.

Bien qu'il y ait eu quelque discussion sur ce point, l'opinion dominante a été que l'article 1223 du Code civil n'était pas un texte d'ordre public.

34 - Un rapprochement est possible avec l'article 1222 du Code civil selon lequel le créancier peut, après mise en demeure, faire exécuter lui-même l'obligation aux frais du débiteur pourvu que le coût soit raisonnable. En revanche, s'il s'agit d'une destruction, celle-ci présentant un caractère irrémédiable, il faut une autorisation préalable du juge.

Naturellement, s'il estime que les conditions posées par le texte ne sont pas réunies, le débiteur peut toujours saisir le juge.

35 - La résolution. - Reprenant et encadrant une jurisprudence antérieure⁵, l'article 1226 du Code civil organise à côté de la clause résolutoire et de la résiliation judiciaire, une résolution extra-judiciaire.

Le créancier peut, à ses risques et périls, résoudre le contrat par voie de notification. La notification de la résolution doit indiquer les motifs de celle-ci. Le créancier doit à tout moment pouvoir établir la gravité de l'inexécution.

Le souci d'efficacité économique du droit est ici très visible. On veut permettre au cocontractant victime de l'inexécution de se libérer rapidement d'un tel contrat pour pouvoir trouver rapidement un autre partenaire.

36 - La nullité. - L'article 1178 du Code civil dispose que « la nullité doit être prononcée par le juge, à moins que les parties ne la constatent d'un commun accord ».

Ainsi apparaît une catégorie nouvelle : la nullité consensuelle, qui doit éviter de saisir le juge dans les cas les plus simples. Il incombe à la pratique d'établir un (ou des) modèle d'acte permettant l'application de cette disposition nouvelle.

L'une des difficultés à résoudre concerne la rétroactivité à l'égard des tiers et du fisc. Ce dernier, pour la restitution des

droits, exige traditionnellement un jugement. Mais la doctrine fiscale ne doit-elle pas s'adapter aux innovations de l'ordonnance ? Pour éviter les abus ou les fraudes, il pourrait être suggéré que l'administration fiscale soit tenue par un acte authentique motivé, constatant la nullité résultant de l'accord des parties.

On remarquera que l'ordonnance n'est pas allée jusqu'à admettre la nullité par notification unilatérale, à l'instar du droit allemand. Si, selon la formule d'un auteur, la nullité judiciaire c'est « l'âge de pierre », il reste encore du chemin à parcourir...

37 - Enfin, la non-nécessité d'une intervention du juge pourrait apparaître dans un autre domaine d'une grande importance pratique.

Comme l'affirme l'article 1124, alinéa 2, du Code civil, la révocation de la promesse unilatérale de vente n'empêche pas la formation du contrat promis. Dès lors, il est permis de se demander si une décision judiciaire est nécessaire pour constater l'existence du contrat puisque le consentement du promettant est irrévocablement acquis et que la naissance de l'acte final est désormais au seul pouvoir du bénéficiaire. Le notaire, officier public, ne pourrait-il faire ce constat par acte authentique ? M. Gijsbers a fait une proposition en ce sens en expliquant sa « faisabilité » au plan de la publicité foncière lorsque la promesse a été reçue par acte authentique et que la levée d'option l'a été également. L'idée avait été émise par M. Grimaldi, qui avait fait une comparaison avec le pacte comissoire.

38 - Au plan des principes, on ne voit pas d'objection décisive contre cette proposition. Restent un obstacle psychologique à franchir le pas et les difficultés relatives à certaines modalités pratiques (comment, par exemple, fixer la date d'entrée en jouissance, régler la question du refus prévisible du vendeur de recevoir le prix ?). Là encore d'intéressantes propositions ont été faites par M. Gijsbers.

39 - Conclusion. - Le droit des contrats issu de l'ordonnance du 10 février 2016 n'est pas entièrement nouveau. Il n'en contient pas moins beaucoup de nouveautés, qui appellent l'attention et la vigilance de la pratique notariale. Celle-ci est aussi appelée à faire preuve d'imagination et même d'audace, si l'on ne veut pas que les dispositions les plus novatrices de l'ordonnance restent lettre morte. Mais l'histoire nous enseigne que l'on peut faire confiance au notariat, qui saura sans doute relever ce défi, comme il en a relevé bien d'autres. Ainsi que l'a démontré une thèse récente⁶, la pratique notariale est une source *du* droit et pas seulement une source *de* droit. L'ordonnance du 10 février 2016 pourrait en apporter une nouvelle preuve. Il est permis de le souhaiter pour le succès de la réforme d'un pilier du Code civil. ■

5 V. Cass. 1^{re} civ., 13 oct. 1998, n° 96-21.485 : *JurisData* n° 1998-003820.

6 S. Torricelli-Chrifi, *La pratique notariale, source du droit*, t. 55 : *Defrénois* 2015, coll. *doctorat et notariat*, préface B. Beignier.

Annonces classées

Nous vous invitons à transmettre votre annonce sur le site www.lexisnexis.fr sous l'onglet Boutique / Boutique LexisNexis / Petites annonces. À réception de votre demande, un devis vous sera adressé, la parution aura lieu à réception de l'accord du devis. Abonnés, pensez à vous munir de votre numéro de client qui figure sur votre facture ou sur le film de la revue. Pour tout renseignement relatif à votre annonce, contactez petites.annonces@lexisnexis.fr

Offres d'emplois

Auvergne-Rhône-Alpes

7566565 - Office notarial de ANSE (69480) recherche collaborateur en acte courant et en droit de la famille, 2 à 3 ans d'expérience minimum, poste à pourvoir immédiatement. Adresser CV et lettre à : arnaud.carniel@notaires.fr

7577668 - Office Not. Bourg St Maurice (73) rech. : 1 Not. Assistant évolution possible Notaire salarié
1 clerc rédacteur 2 ans expérience min. Lettre + CV à sebastien.valentino@notaires.fr

Bourgogne-Franche-Comté

7571493 - Bourgogne office rural MONTBARD (21) cherche clerc polyvalent. Envoyer cv à scp.roblet-godarddedonville@notaires.fr

7577485 - Office notarial proche MACON recherche clerc pour actes courants et droit de la famille, 2 à 3 ans d'expérience minimum. Poste à pourvoir immédiatement. Ecrire à domiciliation.annonces@lexisnexis.fr

7578679 - SCP AVALLON (89) rech assistant(e) juridique pr dossiers act. courants, dynamique et motivé(e), poste disponible immédiatement. Adresser CV à sylvie.lielievre@notaires.fr

7578892 - DIJON - Office notarial recherche clerc confirmé actes courants et immobilier; poste à pourvoir immédiatement; Adresser CV et lettre motivation à domiciliation.annonces@lexisnexis.fr

Bretagne

7580284 - SCP GAUTIER et PINSON-GAUTIER - 29000 QUIMPER. Recherche clerc dynamique et motivé Actes courants droit de la famille et successions. Adresser CV lettre manuscrite et photo à : gautier.pinson@notaires.fr

7573712 - OFFICE NOTARIAL VILLEURBANNE (Rhône) 31 PLACE GRANDCLEMENT Recherche 2 clercs rédacteurs actes pour service droit de la famille et service copropriété-VEFA, 3 ans d'exp. min. exigés. Envoyer CV par mail à jp.prohaszka@notaires.fr



coriance
recrutement notariat

Société de conseil spécialisée dans le notariat, nous cherchons à pourvoir de nombreux postes en CDI sur l'Île-de-France et la Provence. Venez nous exposer votre projet professionnel, nous pourrions vous faire des propositions en lien avec vos attentes.

Vous pouvez joindre Coralie Clerc au 01 40 56 98 99 ou sur coralieclerc@coriancenoctariat.com
L'intervention de notre cabinet conseil préservera la confidentialité de vos démarches.

Coriance Recrutement Notariat / 2 square du Croisic, 75015 Paris / T. 01 40 56 98 99 / coriancenoctariat.com

Centre - Val de Loire

7571621 - SCP VASSOR & COULON à Tours recherche clercs : un clerc spécialisé dans le droit de la famille et un clerc spécialisé dans le droit immobilier. 2 CDD de 6 mois. Envoyer CV+LM à : vassor.coulon@notaires.fr

Grand Est

7565597 - Etude Clovis, Reims (40 mns de TGV de Paris) recherche notaire assistant en CDI pour service actes courants -ventes immobilières. Connaissance INOT souhaitée. Adresser CV et LM à laetitia.canniaux@notaires.fr

7573541 - Office Notarial de Bar-sur-Aube recherche clerc actes courants CDD 5 mois (cause congé maternité). Connaissance GENAPI appréciée. CV et lettre de motivation à depoisson.royer.nicolas@notaires.fr

Hauts-de-France

7573490 - Office notarial CHATEAU THIERRY (Aisne), AST & CARCELLE, rech. COMPTABLE TAXATRICE ou aide comptable avec 2 ans mini d'expérience. Salaire motivant. CDI. Adr. CV + LM à julien.ast@notaires.fr

7539525 - Office notarial CHATEAU THIERRY (Sud Aisne, axe PARIS REIMS) (annexe JAULGONNE) rech. collaborateur confirmé et autonome pour poste de rédacteur POLE IMMOBILIER courant cause départ en retraite.

CDI. Immédiatement. CV + LM à julien.ast@notaires.fr

7561282 - OFFICE NOTARIAL DE LAMORLAYE (60) rech. clerc ou secrétaire confirmé (T1 T2) pour assister un notaire assistant du service droit immobilier. Ecrire à domiciliation.annonces@lexisnexis.fr

7567460 - OFFICE Sud Oise - rech. notaire assistant 7 ans d'expér. mini, en CDI en vue devenir notaire-salarié. CV avec lettre de motivation par e-mail exclusivement à « formalites.60081@notaires.fr »

7576209 - Office notarial CHATEAU THIERRY NOTTA CARBONNEIL cherche clerc rédacteur actes courants adresser CV et lettre de motivation à isabelle.carbonneil@notaires.fr

7573444 - Office Notarial de LILLE-RONCHIN recherche notaire assistant ou salarié pour service promotion immobilière. Expérience nécessaire. envoyer CV et lettre à : francois.quecqdhenripret@notaires.fr

7571939 - SCP BONIN DOUDOUX, Notaires associés à AULT (Somme), recherche un notaire stagiaire ou notaire assistant pour évolution vers un poste de notaire salarié, merci d'envoyer CV et lettre de motivation à l'adresse mail r.bonin@notaires.fr

7571936 - URGENT, SCP BONIN DOUDOUX, Notaires associés à AULT (Somme), recherche un clerc rédacteur tous types d'actes pour CDI, merci d'adresser votre CV

et lettre de motivation à l'adresse mail r.bonin@notaires.fr

7571021 - Office Notarial de la Madeleine (59) recherche dans le cadre du développement de son service immobilier complexe: - un notaire assistant 3 à 5 ans d'expérience pour dossiers d'immobilier technique, droit de la construction et de l'urbanisme. Expérience requise dans ce domaine. - une secrétaire ou assistante de clerc 2 à 3 ans d'expérience souhaitée. Adresser CV et lettre de motivation à nathalie.deblecker@notaires.fr

7577912 - LILLE, l'Étude ARSENAL Notaires 93 rue de l'Hôpital Militaire recherche : 1°) Un juriste (H/F) junior (deux/trois ans d'expérience dans le notariat) avec grande rigueur et grande qualité de rédaction pour renforcer son pôle immobilier complexe. 2°) Un collaborateur (H/F) actes courants (droit immobilier) CV et lettre de motivation manuscrite à adresser à Maître Nathalie LOOCK a : 93 rue de l'Hôpital Militaire, 59000 LILLE

7578911 - OFFICE NOTARIAL de MONTDIDIER (80), rech. en CDI clerc aux ssions et actes courants, polyvalent, expérimenté, autonome. Env. CV à jb.madelin@notaires.fr et amaury.delannoy@notaires.fr

7579513 - Sous-préfecture de Picardie SCP recherche immédiatement diplômé notaire en vue association moins de 8 ans. Envoyer CV et lettre de motivation à wintrebertwlv@notaires.fr

Île-de-France

7549159 - SCP HUBERLAND, RER B PALAISEAU, rech CLERC et SECRETAIRE, immobilier et succession. Adress. CV et lettre motiv à henripauljaffret@notaires.fr / romainvieira@notaires.fr ou deolindadefreitas@notaires.fr

7557501 - LNQV Paris 7^e recherche assistante notariale pour service immobilier. 4 ans d'expérience requise. Adr. CV et lettre de motivation à : bouchoux.quavoitaire@paris.notaires.fr



**vous propose de rejoindre la rédaction notariale
dans le cadre d'un stage de 4 mois**

Vos missions sont les suivantes :

- Support à la relecture et à la préparation des produits de la rédaction (relecture et préparation d'articles, vérification des références)
- Aide à la mise en ligne de produits papiers destinés aux notaires et aux professionnels du patrimoine

Formation juridique (Master 2 Notarial, préparation DSN)

Conditions : 4 mois à temps plein (dès que possible)

Convention de stage obligatoire

Merci d'envoyer votre candidature (CV + lettre de motivation)
ainsi que vos disponibilités : veronique.marie@lexisnexis.fr

7557502 - LNQV Paris 7° recherche Notaire-Assistant spécialisé en Droit Immobilier complexe, 5 ans d'expérience requise Adresser CV à : stephane.zecevic@paris.notaires.fr

7559312 - Groupe Notariis, diplômé notaire ou notaire en exercice rejoignez le Groupe Notariis afin de développer votre activité dans le cadre d'un réseau national. contact@notariis.fr

7562780 - Groupe études Val d'Oise recherche dans le cadre de son développement clerc ou Not. Assistant Droit de la Famille, 3 ans expérience mini. (Successions, divorces, donations, consultations patrimoniales). Logiciel GENAPI INOT. Envoyer CV et LM à notaconseils@yahoo.com

7561344 - L'Office notarial de Poissy (78), 11 boulevard Devaux, recrute un(e) collaborateur(trice) en CDI expérience minimum 3 ans. Pour dossiers droit de la famille / immobilier. Contacter Me Soulat au 01 30 74 10 07. Adresser CV et lettre de motivation à : bertrand.soulat@chambre-versailles.notaires.fr

7557713 - Texte Office Not. CLAMART (92), recherche : Aide-comptable, Clerc technicien aux formalités, Standardiste, débutants acceptés. A pourvoir immédiatement en CDI ou alternance pour le seul poste d'aide-comptable Clerc en droit de la famille (successions - transmissions - divorces) en CDI ou notaire stagiaire, à compter du 2 mai CV et lettre de motivation à scp.zenati.oury@paris.notaires.fr

7559651 - M° Olivier LEROY, notaire à NESLES LA VALLEE (95) Recherche : 1°) clerc confirmé expérience minimum de 3 ans en CDI, 2°) notaire stagiaire. Adresser CV et lettre de motivation à brigitte.herbert@notaires.fr

7563958 - Le Breton & Associés, office notarial Paris 7° recherche assistante BTS de droit notarial

avec minimum 2 ans d'expérience. Adresser CV à valerie.lancelin.75070@paris.notaires.fr Pour tous renseignements complémentaires, vous pouvez me contacter au 01.44.11.12.13

7565791 - OFFICE NOTARIAL PONTAULT COMBAULT (77) recherche un clerc rédacteur actes courants en CDI. C.V et lettre motivation par mail à M° BONY (f.bony-etudeaubert@notaires.fr) et M° AUBERT (veronique.dubreuil-aubert@notaires.fr)

7566003 - Off.Not. Paris 12° recherche en CDI hotesse d'accueil standardiste et constitution de dossiers. adr. CV + lettre motivation à viviane.beuzelin@paris.notaires.fr

7567078 - Office Notarial Maisons-Laffitte (78) recherche collaborateur dipl. notaire 4 ans d'expérience minimum en droit de la famille pour rédaction et suivi de successions, partages et divorces. Adresser CV à t.blehaut.78011@notaires78.com

7567448 - M° HOUZAI (ROMAINVILLE, 93) rech. en TELETRAVAIL (matériel fourni par l'employeur, salarié éligible à connexion internet) technicien rédacteur actes courants principalement, droit de la famille bienvenu. Mini 2 ans expérience. Adr. CV + lettre motiv : christophe.houzai@paris.notaires.fr

7567495 - SCP PELARD & RENOARD, SEPTEUIL 78, rech. Clerc droit de la famille-successions. CDI adr. CV à michel.renouard@paris.notaires.fr ou david.pelard@paris.notaires.fr

7567591 - OFFICE NOTARIAL de TAVERNY (95150) Recherche un clerc C1 actes courants pour collab. direct. avec Me GUIARD. Exp. Prof. Exigée Adres. CV à : e.guiard@notaires.fr

7567865 - Office notarial de SAINT CLOUD (92210) 12 rue Dailly recherche

collaboratrice(teur) 1 an d'expérience minimum et connaissance GENAPI souhaitée – envoyer CV à patrick.marchand@paris.notaires.fr

7568076 - URGENT : recherche notaire assistant spécialisé en droit de la famille, CDD de 6 mois, 2 ans d'expérience minimum, pour constitution de dossiers et rédaction d'actes. Poste à pourvoir immédiatement. Envoyer CV : olivier.bosse@paris.notaires.fr

7569728 - La SCP THIBIERGE ET ASSOCIES – Paris 8°, renforce ses équipes et recherche des Notaires assistants avec 3 à 5 ans d'expérience en Immobilier complexe et Crédit-bail et des assistantes notariales avec 3 ans d'expérience en droit de la famille/actes courants. Merci d'adresser votre lettre de motivation et CV à recrutement.thibierge@paris.notaires.fr

7571208 - Office notarial à Saint-Germain-en-Laye (78), recherche collaborateur actes courants, 3 à 5 ans d'expérience, 1^{er} clerc ou DSN, ou CFPN. Poste à pourvoir immédiatement. Adresser candidature à : vincent.laborde-dupere@paris.notaires.fr

7575249 - Le Breton & Associés, office notarial Paris 7° recherche assistante BTS de droit notarial avec minimum 2 ans d'expérience. Adresser CV à valerie.lancelin.75070@paris.notaires.fr

7575043 - Office notarial, Boulogne-Billancourt (92), M° Jean Jaurès, recherche pour son service « immobilier résidentiel » et pour son service « famille » des collaborateurs, 3 ans d'expérience minimum, CDI possible. CV et lettre de motivation à adresser à elisabeth.perez.92011@paris.notaires.fr

7574122 - Office notarial de SAINT CLOUD (92210) 12 rue Dailly recherche : 1°/ Collaboratrice(teur) 2/3 ans d'expérience en droit de la famille ; 2°/ Collaboratrice(teur) actes courants 4/5 ans d'expérience, possibilité évolution notaire salarié - Envoyer CV à patrick.marchand@paris.notaires.fr

7573798 - OFFICE not, 75116 Paris, 8 rue bellini, rech. p/ CDI clerc de notaire, autonome, (minimum 3 ans expérience) pour actes cour., dynam. motivé (e) à compter du 15-04-2017. adr. CV à jean-paul.bottier.75099@paris.notaires.fr

7573110 - SCP CORBASSON Notaires CERGY (95) recherche clerc rédacteur actes courants T3/C1 en CDI. Poste à pourvoir immédiatement. CV et lettre de motivation : corbasson.dp@notaires.fr

7573019 - Office notarial, Neuilly/Seine, recherche collaborateur(trice), 4 à 5 ans d'expérience minimum, autonome, dynamique, appréciant le contact avec la clientèle, pour dossiers immobilier d'entreprise principalement, en collaboration directe avec un notaire. Poste à pourvoir immédiatement. Adresser CV et lettre de motivation à M° E.Jubault : ejubault@paris.notaires.fr

7573015 - Office notarial Paris 7° recherche Collaborateur (trice) avec minimum 3 ans d'expérience pour service droit immobilier complexe. Adresser CV à valerie.lancelin.75070@paris.notaires.fr

7572800 - Étude Sud 77. Recherche secrétaire juridique, standardiste et aide-comptable, pour emploi à plein temps. Envoyer CV par courrier à Fontainebleau 77300 - 63 rue Grande ou pottier.nathalie@notaires.fr

7572761 - Office Notarial PARIS 15° recherche clerc ou secrétaire confirmée en Dt de la famille-Trois ans d'exp minim exigée. Envoyer CV à patricia.tranchant@paris.notaires.fr

7572239 - Étude Debladis - Henner / Sarcelles Village (95) recherche ds cadre de son développement Clerc ou Not. Assistant en Droit de la Famille. Possibilité Notaire Salarié. Envoyer CV + LM à sonia.debladis@paris.notaires.fr

7572229 - Office Notarial Paris (8°) recherche collaborateur pour service immobilier des particuliers – 2 à 3 ans d'expérience. Adresser lettre de motivation et CV à : delphine.fontaine@paris.notaires.fr

7572139 - GENET-THIBAUT, not. à Meulan (78) rech : 1 collab expérimenté service actes courants-VEFA pour CDI; 1 not stagiaire. Adresser CV à jean-christophe.genet@notaires.fr

7571868 - OFFICE not. Vaucresson (92), service immobilier rech. notaire assistant, rigoureux, autonome et expérimenté, 5 ans d'expérience min. CV et let. motiv. à : h.brothier.92057@paris.notaires.fr

7571828 - Office Paris (16°) recherche pour son service VEFA

(une secrétaire ayant au minimum 2 ans d'expérience dans ce domaine d'activité pour rédaction d'actes, notifications, relations clients. Adresser CV et lettre de motivation à jm.guibert@paris.notaires.fr ou à l'Étude 32, avenue Raymond Poincaré 75016 PARIS

7568264 - Office notarial BOËFFARD MARQUETTE ROULLEAUX, notaires associés à Pontoise (95), recherche :
- 1 juriste confirmé droit des collectivités et promotions immobilières minimum 10 ans d'expérience,
- 1 collaborateur expérimenté actes courants,
- 1 assistante expérimentée service droit de la famille.
CDI, maîtrise du logiciel GENAPI Inot
adresser CV, photo et prétentions à : nicolas.marquette@paris.notaires.fr

7575673 - Notaire à Paris 20^e recherche secrétaire-standardiste, poste à pourvoir de suite en CDD de 3 mois pouvant aboutir en CDI, envoyer lettre et CV à : etude.brault@paris.notaires.fr

7576980 - OFFICE NOTARIAL à MELUN (77) 3 place Chapu, recherche collaborateur dynamique pour actes courants. Expérience souhaitée minimum 2 ans. Adresser CV et lettre de motivation à : sacault-chevais.sandrine@notaires.fr

7576984 - OFFICE NOTARIAL à MELUN (77) recherche collaborateur polyvalent confirmé. Adresser CV et lettre de motivation à : yves.charrier@notaires.fr Contacter directement M^e CHARRIER : 01.64.37.04.22

7577073 - Office notarial JOINVILLE LE PONT (RER A) cherche secrétaire droit de la famille et actes courants et juriste junior. etienne.moreau@paris.notaires.fr

7577187 - Régnier Notaires (PARIS 1^{er}, 16 rue des Pyramides) : Recherche une assistante de 2 ans d'expérience pour le service actes courants. Poste en CDI. Merci d'envoyer CV et lettre de motivation à : notaires.recrutement@gmail.com

7577635 - Office Notarial, PARIS 1^{er}, recherche Notaire assistant ayant 5 ans d'expérience minimum, pour superviser une équipe de collaborateurs en charge des montages des programmes immobiliers et des vefa. Évolution possible. Envoyer CV et lettre de motivation à bertrand.lucas@paris.notaires.fr

7577734 - Office notarial LA CHAPELLE LA REINE (Sud Seine et Marne) recherche clerc rédacteur actes courants immobilier. CV. Disponible immédiatement. h.feller@notaires.fr

7577749 - Étude VERSAILLES recherche clerc actes courants à dominante immobilier, expérience GENAPI. Adresser CV à : jacques.robidaire@notaires.fr

7578448 - Étude Levallois (92) recrute dans le cadre de son expansion en CDI, clerc ou notaire assistant en acte courants avec minimum 2/3 ans d'exp. Merci d'adresser cv et lettre de motivation à : stephane.boulleau@paris.notaires.fr

7580298 - Office Notarial Ouest parisien recherche diplômé(e) notaire expérimenté(e) et autonome en droit de la famille et successions pour CDI. Écrire à domiciliation.annonces@lexisnexis.fr

Île de la Réunion

7578605 - Office notarial SAINT PIERRE DE LA REUNION recherche * Un Collaborateur pour son service succession * Un Collaborateur pour son service acte courant. Motivé, disponible, vous intégrerez une équipe jeune et dynamique. Expérience minimum de deux ans. Salaire motivant. Mail : jerome.sidney@notaires.fr

Normandie

7553330 - M^{es} Barré, Chuiton, Lisch, Violeau, Gaudron notaires à Caen (14), rech. 1 clerc rédacteur aux actes courants avec expérience. Adresser CV - x.barre@caen-notaires.fr

7567960 - OFFICE NOT. HAUTE NORMANDIE (76) rech. collab. diplômé notaire confirmé (5 ans d'expérience minimum) pour développement service droit de l'entreprise, droit commercial et droit des sociétés. Rémunération attractive. Écrire à domiciliation.annonces@lexisnexis.fr

7579203 - M^e HUET-LEROY, notaire à GRANVILLE (50), rech. clerc T2/T3, 5 ans d'expérience minimum. Poste à pourvoir immédiatement. Adresser CV, lettre de motivation à : thierryhuetleroy@wanadoo.fr

Nouvelle Aquitaine

7562864 - SUD CREUSE ZONE RURALE. Rech collaborateur confirmé. Polyvalent. 5 ans exp.

T3/C1. LDM manuscrite + CV à domiciliation.annonces@lexisnexis.fr

7574265 - Office SAINTES 17100, 4 rue du Bois d'Amour, recherche notaire assistant ou clerc pour actes courants et droit de la famille - CDI tps complet - travail en équipe au siège de la SCP – CV et Lettre motivation – à jeanpaul.biais@notaires.fr

7577296 - SCP DAOULAS LEBOSSÉ GIRARDEAU CHAVIGNIER, à LA ROCHELLE, recherche un notaire stagiaire et un collaborateur polyvalent. Envoyer CV et lettre de motivation à benjamin.chavignier@notaires.fr Occitanie

7556481 - Office Notarial TOULOUSE (31) Recherche collaborateur droit de la famille et des successions
Pour CDD 6 mois Adresser CV et lettre de motivation à : sophie.lalanne-camman@notaires.fr

7564123 - OFFICE NOT ALES (GARD) recherche collaborateur confirmé en CDI pour rédaction actes courants. adr. CV jean-benoit.martre@notaires.fr

7567493 - SCP UZON MILLERET / LAVIT CAMPISTRON Notaires à MONTAUBAN recherche Clerc expérimenté (actes courants, liquidations, divorces). Qualités de rigueur et d'organisation exigées. CDI proposé. Envoyer lettre de motivation manuscrite et CV : d.uzon-milleret@notaires.fr

7568982 - Caraman (31) SCP GIRAL DURAFORG rech. assistant comptable - CDD 6 mois-adr.CV julien.durafourg@notaires.fr

7573810 - Etude de CARCASSONNE (Aude) recherche notaire assistant tous types d'actes, pour rédiger et recevoir en toute autonomie avec l'aide d'un collaborateur, maîtrise GENAPI inot. Expérience souhaitée minimum 4 ans, autonomes, motivés, dynamiques, rigoureux. Poste à pourvoir immédiatement. CV + lettre de motivation à comptabilite.11002@notaires.fr

7571882 - A Toulouse, la SCP MAS, NAPOLY-PUENTE, GATUMEL recherche collaborateur diplômé avec 2 ans d'expérience pour poste urbanisme/immobilier. Poste à pourvoir immédiatement. Envoyer CV+Motiv : claire.napoly-puente@notaires.fr

7571881 - A TOULOUSE, la SCP MAS, NAPOLY-

PUENTE, GATUMEL recherche collaborateur diplômé pour poste droit de la famille. Poste CDI à pourvoir immédiatement. Envoyer CV+Motiv : nicolas.gatumel@notaires.fr

7571880 - A Toulouse, la SCP MAS, NAPOLY-PUENTE, GATUMEL recherche collaborateur diplômé pour poste droit de l'entreprise. Poste CDI à pourvoir immédiatement. Envoyer CV+Motiv : nicolas.gatumel@notaires.fr

7576332 - ONB (34) rech Notaire Assistant(e) spé en Droit de la famille exp: 4 ans Ref: ONB-N-F candidature à sgt@onb-france.net

7577386 - SCP OLLET-VIDAL-GADEL à PERPIGNAN (66) recherche clerc rédacteur actes courants, exp. 3 ans mini, en CDD ou CDI. Poste à pourvoir immédiatement. adr. CV+ LM à : mathieu.ollet@notaires.fr

Pays-de-la-Loire

7580208 - Office Notarial de LA ROCHE SUR YON (Vendée) recherche clerc aux actes courants (droit immobilier et droit de la famille) - Qualification T2 -T3. Poste à pourvoir immédiatement en CDI à temps complet. Adresser CV et lettre de motivation à dffbe.compta@notaires.fr

Provence-Alpes-Côte d'Azur

7578951 - Office not. BEAUSOLEIL (06240) recherche notaire assistant, 2 ans exp. mini. et/ou collaborateur plus expérimenté, actes courants et droit de la famille. Poste(s) évolutif(s). Adr. lettre et CV à : damien.tran@notaires.fr

7580614 - Office individuel ARLES recherche notaire assistant pour le traitement des dossiers de droit de la famille, disposant d'une sérieuse expérience dans ce domaine. Logiciel GENAPI. Poste à pourvoir au 01/06/2017. Envoyer CV et lettre manuscrite à thierry.maire@notaires.fr

7580631 - Office notarial 06 recherche collaborateur (trice) pour actes courants avec 5 ans d'expérience minimum, poste en CDI. Adresser un CV à l'adresse : accorsi.herve@notaires.fr

Offres d'offices

Hauts de France

7569328 - Sud-Ouest Oise
SCP à céder (2 ou 3 associés)
Apport personnel souhaité Ecrire
domiciliation.annonces@lexisnexis.fr

Demandes d'offices

7565952 - PARIS rech. office indiv.
ou parts majoritaires de SCP situés
à PARIS. Apport très important.

Ecrire à domiciliation.annonces@
lexisnexis.fr

Divers

France entière

7548792 - OFFICE
EN CRÉATION ? EN
DÉVELOPPEMENT ? Rejoignez
NOTAIRIA®. Un réseau unique et
dynamique. Contactez-nous au 0
805 381 183 (N° Vert Gratuit). Plus
d'infos sur : www.notairia.fr

7577729 - Couple DSN cherche
off. indiv. zone Paris, Lyon, PACA.
Apport important, discrétion
assurée.
Contact officenotfr@gmail.com

CABINET FORM'@CT
Formalités notariales
POSTERIEURES
et COMMERCIALES
Processus TELEACTE
05.45.90.50.21 / 07.70.32.51.17

FRANCE AUXILIUM
Assistance comptabilité notariale
Formalités postérieures
Formations
Tél. 06.58.60.50.17

TARIF 2017 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

<p>A</p> <p>Abus de droit Rapports 502</p> <p>Assurance Assurance-emprunteur 503</p> <p>C</p> <p>Collectivité territoriale Commune 498</p> <p>Construction Maison individuelle 491</p> <p>Contrats et obligations Réforme .. 1162, 1163, 1164, 1165, 1167</p> <p>D</p> <p>Domaine Domaine public 485, 486</p> <p>Droit civil Droit des obligations 1163, 1164, 1165, 1167</p>	<p>Droit fiscal Abus de droit 502</p> <p>Droit international privé (DIP) Succession-Partage 494</p> <p>E</p> <p>Entreprise Reprise 501 Transmission 501 Transmission d'entreprise 501</p> <p>Environnement Construction 489, 500</p> <p>Europe Conseil des notariats de l'Union euro- péenne (CNUe) 506</p> <p>I</p> <p>Impôt sur le revenu (IR) Revenu et déficit fonciers 497</p>	<p>M</p> <p>Médiation Arbitrage 508</p> <p>Majeur protégé Procédure 496</p> <p>Mariage Consentement 495</p> <p>Droit civil Droit des obligations 1162</p> <p>N</p> <p>Notaire Clause ... 1162, 1163, 1164, 1165, 1167 Conseil des notariats de l'Union européenne (CNUe) 506 Exercice de la profession 507 Formation professionnelle 505</p> <p>P</p> <p>Permis de construire Dispense 488</p>	<p>Prêt Assurance 503 Prêt à taux zéro (PTZ) 487</p> <p>Procédures fiscales Déclaration de revenus 490</p> <p>S</p> <p>Servitude Propriété 499</p> <p>U</p> <p>Urbanisme Aménagement du territoire 504 Autorisation d'urbanisme 493 Plan local d'urbanisme (PLU) 492, 504</p> <p>V</p> <p>Vente d'immeuble Collectivité territoriale 498</p>
--	---	---	---

LA REVUE DE RÉFÉRENCE DU NOTARIAT

L'HEBDO
QU'IL VOUS FAUT !

Des commentaires, des études,
formules, cas pratiques - présentés
par matière : **immobilier, famille,
patrimoine, affaires, fiscalité,
rural, droit international privé,
pratique professionnelle** -
indispensables à votre quotidien.



Soyez à jour de l'actualité
juridique et professionnelle
sélectionnée pour vous
et traitée par les meilleurs
spécialistes.

Outre le relais des
**événements essentiels
de la profession**, vous
disposez également
de pages de **petites
annonces**.

SERVICE INCLUS

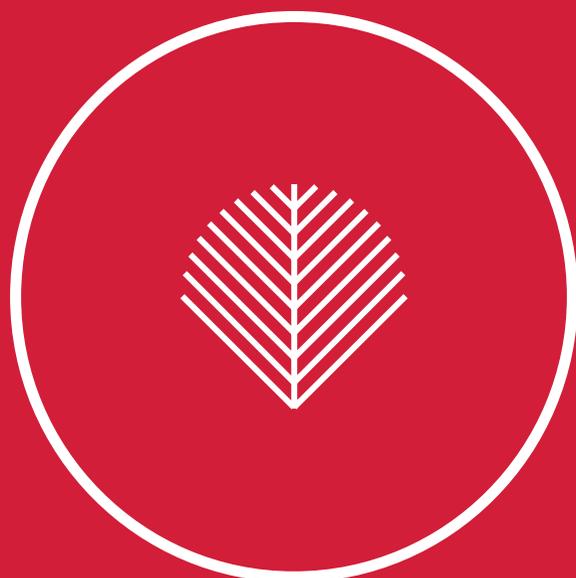
Lexis
Kiosque

L'appli pour consulter vos revues
sur tablette et smartphone.

Offre collaborateurs des notaires

Recevez chaque semaine,
votre revue directement à votre domicile

Et profitez de **50%** de réduction sur votre abonnement
(sur présentation de votre carte MCEN)



ADD
■ ASSOCIÉS

Généalogie successorale
Recherche d'héritiers



SIÈGE SOCIAL : 4, avenue du Coq - 75009 PARIS Tél. : +33 (0)1 44 94 91 91 Fax : +33 (0)1 44 94 91 92
AIX-EN-PROVENCE ■ BAYONNE ■ BEAUNE ■ BORDEAUX ■ CLERMONT-FERRAND
LYON ■ METZ ■ NANTES ■ NICE ■ RENNES ■ ROUEN ■ STRASBOURG ■ TOULOUSE

HO-CHI-MINH-VILLE ■ IRUN ■ RABAT ■ VARSOVIE

www.add-associes.com