

LA SEMAINE JURIDIQUE

NOTARIALE ET IMMOBILIÈRE

8 MARS 2019, HEBDOMADAIRE, N° 10

ISSN 0242-5785

1125-1129

Le notaire et l'exécution forcée

XXVIII^{es} Rencontres Notariat-Université

Journée Jean Derruppé



277 Patrimoine - Sortie du brexit et conseils à donner, Aperçu rapide par D. Le Grand de Belleruche

280 Succession - L'option du conjoint pour le droit viager au logement peut être tacite, Zoom par D. Épailly

282 Donation-Partage - Portée de la non-acceptation d'un donataire sur la validité et l'opposabilité de l'acte, Zoom par J. Colliot

285 Abus de droit - Vente de la résidence secondaire à sa SCI, Zoom par M. Leroy

286 Revenus fonciers - Intérêts d'une avance consentie sur un contrat d'assurance-vie, Zoom par S. Bernard

294 Fiscal - Dématérialisation des actes SSP, 3 questions à Fr. Douet et Th. Douville

278 Notaire - Le droit écrit peut-il perdurer sous forme écrite ? Libres propos par É. Dubuisson



LexisNexis®

Un ouvrage remarquable pour une femme d'exception



Un beau livre organisé autour de contributions thématiques et chronologiques et préfacé par ses fils Jean et Pierre-François Veil

480 pages de témoignages, analyses, archives, discours et photos mettant en lumière les temps forts de sa carrière

Une rétrospective transversale et collective : 36 auteurs témoignent de l'impact de Simone Veil sur notre société

En vente sur www.boutique.lexisnexis.fr et dans les librairies

Sommaire

La Semaine Juridique - Notariale et immobilière - N° 10, 8 mars 2019

LES AUTEURS DE LA SEMAINE



Sylvain Bernard, docteur en droit privé, enseignant contractuel à l'université Grenoble-Alpes.



Pierre Callé, professeur à l'université Paris-Saclay, directeur du Master 2 droit notarial.

Julie Colliot, docteur en droit, qualifiée aux fonctions de maître de conférences, enseignante contractuelle à l'université de Rennes 1



Étienne Dubuisson, notaire, docteur en droit.



David Epailly, juriste et coordinateur au Cridon Sud-Ouest.



Jean Gasté, notaire à Nantes, chargé de communication nationale du 115^e Congrès des notaires de France. Bruxelles, 2-5 juin 2018. L'international

Xavier Lagarde, professeur à l'école de Droit de la Sorbonne (université Paris 1 Panthéon-Sorbonne), directeur du département de Recherche « Sorbonne – Justice et Procès (IRJS) ».



Mathias Latina, professeur à l'université Côte d'Azur.



Diane Le Grand de Belle-roche, avocat, solicitor, cabinet BeFair Avocats.



Michel Leroy, maître de conférence à l'université de Toulouse I Capitole - responsable du master ingénierie du patrimoine - responsable du DU gestion du patrimoine professionnel (DU GPP).



Muriel Mignard, notaire associé à Paris (17^e) (Selas Rochelois-Besins & Associés).



Jean-François Sagaut, docteur en droit, notaire associé à Paris, président de l'Arnu.

DROITS RÉSERVÉS

Actualités

APERÇU RAPIDE

P. 5

- 277 Droit international privé (DIP)** - Sortie du brexit et conseils à donner en matière de patrimoine, Aperçu rapide par **Diane Le Grand de Belle-roche**

LIBRES PROPOS

P. 7

- 278 Notaire** - Le droit écrit peut-il perdurer sous forme écrite ? Libres propos par **Étienne Dubuisson**

TEXTES

P. 9

- 279 Logement social** - Définition des modalités de justification relatives au PTZ pour la vente du parc social à ses occupants (A. 30 janv. 2019)

JURISPRUDENCE

P. 10

- 280 Succession-Partage** - L'option du conjoint pour le droit viager au logement peut être tacite (Cass. 1^{re} civ., 13 févr. 2019)
- 281 Donation-Partage** - L'indifférence de la non-acceptation d'un donataire sur la validité et l'opposabilité de la donation-partage (Cass. 1^{re} civ., 13 févr. 2019)
- 282 Bail d'habitation** - La majoration du dépôt de garantie à défaut de restitution dans les délais prévus est conforme à la Constitution (Cons. const., 22 févr. 2019)

- 283 Vente d'immeuble** - Engagement du vendeur dans l'acte à faire son affaire personnelle de la libération des lieux par le locataire (Cass. 3^e civ., 14 févr. 2019)

- 284 Vente d'immeuble** - Vente d'un immeuble loué et transmission à l'acquéreur du contrat de bail de la prise en charge financière des travaux (Cass. 3^e civ., 21 févr. 2019)

- 285 Vente d'immeuble** - Vente de la résidence secondaire à sa SCI et abus de droit (CE, 9^e et 10^e ch. réunies, 8 févr. 2019)

DOCTRINE ADMINISTRATIVE

P. 13

- 286 Assurance-vie** - Traitement des intérêts d'une avance consentie sur un contrat d'assurance-vie en matière de revenus fonciers (Rép. min. n° 2170, 20 déc. 2018)
- 287 Impôt sur le revenu (IR)** - Abaissement des plafonds de la réfaction d'impôt sur le revenu en faveur des contribuables domiciliés dans les DOM (BOI-IR-LIQ-20-30-10, 26 févr. 2019)
- 288 Fiscalité locale** - Aménagement des taxes annuelles sur les locaux en Île-de-France (BOI-IF-AUT-50-10, 20 févr. 2019)
- 289 Collectivité territoriale** - Délégation de l'exercice du droit de préemption au maire et convocation du conseil municipal (Rép. min. n° 8042, 28 févr. 2019)

- 290 Société (en général)** - Cumul des fonctions d'associé et de salarié dans une société en nom collectif (Rép. min. n° 14659, 19 févr. 2019)

PROJETS, PROPOSITIONS ET RAPPORTS

P. 14

- 291 Sûretés** - Projet de loi PACTE : échec de la CMP (Sénat, TA n° 342/AN, TA n° 1703, 20 févr. 2019)

ÉCHOS ET OPINIONS

P. 15

- 292 Contrats et obligations** - Réforme du droit des obligations : les clauses sensibles et bilan notarial (Chambre des notaires de Paris, 21 févr. 2019)

- 293 Concurrence** - Les 10 ans de l'Autorité de la concurrence (Colloque, 5 mars 2019)

3 QUESTIONS À...

P. 16

- 294 Contrats et obligations** - 3 questions à **Frédéric Douet** et **Thibault Douville** : Quand le droit fiscal fait obstacle à la dématérialisation des actes sous signature privée

CHIFFRES ET STATISTIQUES

P. 18

- 295 Logement** - Le traitement des difficultés et le rebond (Min. Justice, statistiques, 20 févr. 2019)

AGENDA

P. 19

LA PROFESSION

P. 20

suite du sommaire ►

Dossier

P. 29

1125 Notaire - Le notaire et l'exécution forcée. XXVIII^{es} Rencontres Notariat et Université. Journée Jean Derrupé. Paris, 15 oct. 2018, Avant-propos par **Jean-François Sagaut**

1126 Notaire - La force exécutoire de l'acte notarié Aspects théoriques, Étude par **Mathias Latina**

1127 Notaire - La force exécutoire de l'acte notarié Aspects pratiques, Étude par **Muriel Mignard**

1128 Notaire - Le notaire et l'exécution forcée, Étude par **Pierre Callé** et **Jean Gasté**

1129 Notaire - Le notaire et l'exécution forcée, Rapport de synthèse par **Xavier Lagarde**

ANNONCES CLASSÉES

P. 59

LA SEMAINE JURIDIQUE Juris-Classeur Périodique (JCP) 93^e année

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

PHILIPPE CARILLON

Directrice éditoriale :

CAROLINE SORDET

(caroline.sordet@lexisnexis.fr)

Directrice de rédaction :

VÉRONIQUE MARIE (01.45.58.90.49)

(veronique.marie@lexisnexis.fr)

Rédacteur en chef :

CATHERINE LARÉE (01.45.58.90.77)

(catherine.laree@lexisnexis.fr)

Rédacteur en chef adjoint :

JULIA ORFANOS (01.45.58.93.19)

(julia.orfanos@lexisnexis.fr)

Éditeur :

ANAÏS SCHOUEFLIKIR-GABRIEL (01.45.58.93.16)

(anaïs.schoueflikir-gabriel@lexisnexis.fr)

Chargée d'édition :

MARIE-HÉLÈNE GIBAUT (01.45.58.93.18)

(marie-helene.gibaut@lexisnexis.fr)

Petites annonces :

petites.annonces@lexisnexis.fr

et domiciliation.annonces@lexisnexis.fr

Conseil scientifique :

CH. BLANCHARD, H. BOSSE-PLATIÈRE, CL. BRENNER,

G. DURAND-PASQUIER, M. JULIENNE, L. LEVENEUR,

M. MEKKI, P. MURAT, S. PIEDÉLIEVRE, PH. PIERRE,

FR. TERRÉ

Comité d'experts :

D. BOULANGER, M.-FL. ZAMPIERO BOUQUEMONT,

E. CLERGET, F. COLLARD, A. DARMON, FR. DEVOS,

FR. FRULEUX, O. HERRNBERGER, J.-FR. PILLEBOUT

Maquette et direction artistique :

PHILIPPE BLANC

Direction Marketing Opérationnel / Publicité

CAROLINE SPIRE

Responsable clientèle publicité

caroline.spire@lexisnexis.fr - 01 45 58 94 69

CATHERINE THEVIN

Responsable du marketing opérationnel

catherine.thevin@lexisnexis.fr - 01 45 58 93 05

Ont collaboré à ce numéro :

ÉRIC MALLET, SOPHIE GONZALEZ-MOULIN,

JULIEN MARROCCHIELLA, CLAIRE RICHERT

Correspondance :

CATHERINE LARÉE

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.lexisnexis.fr

Abonnement annuel 2019 :

• France (métropole) :

1 005,69 euros TTC (985 euros HT)

• DOM-TOM et pays étrangers :

1 085,00 euros HT

• Prix de vente au numéro :

France (métropole) :

35,74 euros TTC (35 euros HT)

• DOM-TOM et pays étrangers :

39 euros HT

• Offre spéciale étudiants :

http://etudiant.lexisnexis.fr/

LEXISNEXIS SA

SA AU CAPITAL DE 1 584 800 EUROS

552 029 431 RCS PARIS

PRINCIPAL ASSOCIÉ :

REED ELSEVIER FRANCE SA

Siege social :

141, RUE DE JAVEL

75747 PARIS CEDEX 15

EVOLUPRINT

PARC INDUSTRIEL EURONORD

10, RUE DU PARC - 31150 BRUGUIÈRES

N° Imprimeur : 6000

N° Éditeur : 5818

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 « Codes 2019 & Guides » et « Offre spéciale toutes revues » sont déposés sous la première de couverture.

Photos : droits réservés

Photo de couverture : © Romeocane1 - Getty Images

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 2019, n° 3, act. 157 (pour la rubrique « Actualités »)

JCP N 2019, 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 2019

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".

→ ACTUALITÉS

→ Aperçu rapide 277 → Libres propos 278 → Textes 279 → Jurisprudence 280-285 → Doctrine administrative 286-290
 → Projets, propositions, rapports 291 → Échos et opinions 292-293 → 3 questions à... 294 → Chiffres et statistiques 295
 → Agenda → Au journal officiel

Aperçu rapide

DROIT INTERNATIONAL PRIVÉ (DIP)

277

Sortie du brexit et conseils à donner en matière de patrimoine

POINTS CLÉS → Les conditions du brexit vont avoir un impact sur certains conseils à donner en matière de gestion de patrimoine → Sont concernées les situations dans lesquelles il existe un lien de connexité entre la France et le Royaume-Uni au niveau de la résidence des personnes ou de la localisation des biens → Mais certains domaines seront peu ou pas affectés



Diane Le Grand de Bellerroche,
 avocat, solicitor, cabinet
 BeFair Avocats

Le 23 juin 2016, le Royaume-Uni a décidé par referendum de sortir de l'Union européenne et, suite à l'activation, le 29 mars 2017, de l'article 50 du traité sur l'Union européenne, un compte à rebours de 2 années a été enclenché pour négocier les conditions de cette sortie, qui doit en principe avoir lieu le 29 mars prochain. Pourtant, en dépit du fait qu'un accord a été trouvé le 5 décembre 2018 entre l'Union européenne et le gouvernement britannique, détaillant les conditions de cette sortie sur près de 600 pages, une très grande incertitude demeure en raison du refus du Parlement britannique, à ce stade, de ratifier cet accord.

Or les conditions de ce brexit ont bien sûr un impact direct sur les conseils, juridiques et fiscaux, qui sont donnés par les praticiens du patrimoine dans les situations que ce brexit va impacter, à savoir, de manière générale, lorsqu'il existera un lien de connexité entre la France et le Royaume-Uni, que ce soit au niveau de la résidence (d'un point de vue juridique ou fiscal) des personnes ou de la localisation des biens. Des exemples typiques, et nombreux compte tenu de la mobilité importante des personnes et de l'importance des investissements, notamment immobiliers, entre nos deux pays, vont notamment inclure le cas de Français qui partent vivre en Angleterre et qui ont conservé des biens en France, ou de Britanniques venant s'installer en France après leur retraite mais qui conservent des liquidités Outre-Manche où ils bénéficient également souvent de fonds de pension, ou encore des situations dans lesquelles une personne est intégralement implantée dans seulement l'une des deux

juridictions mais a des héritiers/légataires/donataires qui vivent dans l'autre.

On rappellera également qu'il convient, pour chaque situation, de soulever la question de la juridiction de rattachement au sein du Royaume-Uni qui, comme on le sait, est composé de trois juridictions dont le droit peut présenter des différences importantes : l'Angleterre et le Pays de Galles, l'Ecosse (qui connaît ainsi notamment une notion de réserve héréditaire sur les biens mobiliers) et l'Irlande du Nord.

1. Les domaines principaux affectés par le brexit

Dans le domaine patrimonial, les points principaux qui seront, selon nous, affectés par le brexit sont les suivants.

- **Les questions d'immigration.** – Tout simplement parce que la libre circulation des personnes et des travailleurs est directement liée à l'appartenance à l'Union européenne.

Par ailleurs, il semble évident que, quelles que soient les dispositions qui régleront finalement ce point, la sortie de l'Union européenne aura un impact sur la mobilité des personnes, et donc sur les transferts de résidence, entre le Royaume-Uni et le continent, ainsi que sur les investissements immobiliers entre le Royaume-Uni et le reste de l'Union européenne.

- **Les règlements européens.** – Sont principalement concernés les **règlements de Rome I**, qui s'applique notamment aux questions relatives à l'immobilier et aux donations, **et de Bruxelles I bis**, qui

incluent également des règles de compétence dans le cas des trusts, ainsi bien sûr que **Bruxelles II bis**, qui couvre quant à lui notamment les questions de divorce et de responsabilité parentale, et le **règlement 4/2009** relatif aux obligations alimentaires. Or tout praticien qui est confronté à ces questions connaît leur importance car, pour prendre l'exemple des règles de compétence, elles vont indirectement déterminer la loi applicable : ainsi une fois qu'il aura validé sa compétence, le juge appliquera son propre droit international privé pour déterminer cette loi applicable, avec bien sûr des différences très importantes, dans de nombreux domaines, entre le droit anglais et le droit français.

Par ailleurs, et même si le *European Union (Withdrawal) Act 2018*, adopté en 2018, prévoit que les règles européennes en vigueur au jour de la sortie seront incorporées dans le droit interne anglais, on sait que la situation d'équilibre qui avait été trouvée grâce à la législation européenne serait affectée dans le temps entre le Royaume-Uni et les États membres européens compte tenu :

- non seulement de l'absence de réciprocité qui existera après la sortie de l'Union européenne et sur laquelle sont fondées des dispositions essentielles des règlements ;
- mais aussi en raison des différences qui se creuseront entre le droit anglais et les règlements européens, au fur et à mesure que ces législations évolueront et que les tribunaux compétents se prononceront sur ces règles, d'un côté au Royaume-Uni et, de l'autre, au sein de l'Union européenne (tribunaux nationaux et, en particulier, Cour de justice de l'Union européenne).

CONSEIL PRATIQUE

→ Sur ces points, et compte tenu de cette incertitude, le conseil qui a été donné depuis des mois a été, lorsque cela était possible, de hâter les prises de décision, afin de continuer à bénéficier de la législation actuelle lorsqu'elle était favorable.

2. Les questions patrimoniales non affectées par le brexit, et pour lesquelles une certitude existe donc

Mais il existe parallèlement à ces domaines qui seront affectés par le brexit, d'autres pans du droit dans lesquels le brexit aura peu voire pas d'impact, et pour lesquels les professionnels du patrimoine sont d'ores et déjà en mesure de rassurer leurs clients.



© ARTYSTARTY - GETTYIMAGES

• **Questions successorales.** – Elles dépendent notamment de l'application du Règlement 650/2012 en date du 4 juillet 2012 qui n'avait de toute façon pas été adopté par le Royaume-Uni.

Les règles actuelles, fondées sur le Règlement européen côté français, et sur le droit international privé anglais de l'autre côté de la Manche, demeureront inchangées, même en cas de sortie. Le brexit n'aura ainsi aucune influence sur les questions de validité de testament, de loi successorale applicable et donc de réserve et de rapport, ou d'administration successorale. La seule conséquence pouvant découler du brexit sera la clarification, de manière définitive, du statut d'État tiers du Royaume-Uni pour l'application du Règlement et notamment du renvoi organisé par son article 34 (point qui avait rapidement été clarifié en France mais qui avait été quelque peu débattu en Angleterre au moment de l'entrée en application du Règlement).

• **Questions liées aux droits de succession.** – Elles sont réglées sur le fondement de la convention fiscale du 21 juin 1963 relative aux droits de succession. Il s'agit donc de règles bilatérales, non liées à l'appartenance à l'Union européenne, qui permettent non seulement de déterminer le lieu d'imposition mais couvrent également les situations de double imposition.

REMARQUE

→ Une autre convention en date du 19 juin 2008 concerne quant à elle notamment les questions d'impôt sur le revenu, de plus-value et d'impôt sur la fortune (maintenant impôt sur les fortunes immobilières), sujets qui sont également traités de manière bilatérale et qui sont donc décorrés de l'appartenance à l'Union européenne.

• **Droits de donation.** – Le brexit n'aura pas, non plus, d'impact sur la question des droits de donation qui, en France, en l'absence de convention fiscale applicable avec le Royaume-Uni, est couverte par l'article 750 ter du Code général des impôts, avec les règles d'imputation de l'article 784 A du même code, pour lutter contre les règles de double imposition, dispositions qui ne sont pas liées à l'appartenance à l'Union européenne.

• **Questions liées aux régimes matrimoniaux (et aux partenariats enregistrés).** – Là encore, le Royaume-Uni n'a pas souhaité participer à la coopération renforcée qui a abouti à l'entrée en application, le 29 janvier dernier, des deux règlements européens du 24 juin 2016. Le traitement de ces questions de régime matrimonial, par le Royaume-Uni, et notamment par l'Angleterre qui ne connaît pas le concept de « régime matrimonial » qui est généralement appliqué sur le continent européen, restera donc inchangé en cas de brexit et la situation qui prévaut depuis le 29 janvier continuera de s'appliquer.

Conclusion. – Il convient bien sûr de rester attentif à l'évolution de la situation et aux décisions qui seront prises, d'ici le 29 mars et après cette date, pour accompagner cette sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne. Mais la mission d'accompagnement par les professionnels du patrimoine reste inchangée sur un certain nombre de points. Il peut également être pertinent de tirer parti de cette situation intermédiaire pour avancer sur certaines questions qui évolueront avec le brexit, avec le risque de voir l'application de règles parfois moins favorables dans ces domaines.

Libres propos

NOTAIRE

278

Le droit écrit peut-il perdurer sous forme écrite ?

POINTS CLÉS → Faut-il s'en tenir aux exigences de l'écrit par respect des formes fixées de *lege lata* ? → Faut-il autoriser une évolution de la formalisation en considération d'une meilleure adaptation aux mœurs de nouvelles formes juridiques à définir ?



Étienne Dubuisson, notaire,
docteur en droit

Qu'y a-t-il de plus majestueux sous l'empire du droit écrit que l'acte notarié ? Acte écrit par excellence, on y trouve pourtant la mention finale suivante : « le notaire ayant donné lecture des présentes aux parties, elles ont signé avec lui ». Cette action de lire le texte aux parties pour qu'elles l'entendent est fondamentale ; elle est le préalable nécessaire à l'expression du consentement dont le notaire s'assure par tout moyen visuel ou verbal, juste avant de faire procéder aux signatures. L'engagement dans un acte notarié est donc conditionné par un échange de nature verbale. La nécessité d'un tel échange entre la personne qui s'engage dans un acte et le notaire est tellement naturelle à l'entendement qu'elle n'est évoquée qu'implicitement dans la définition de l'acte notarié (C. civ., art. 1369, al. 3) ou de l'authenticité¹. Et du coup, on a tendance à négliger l'importance du verbal, mais elle refait surface désormais à un moment où convergent une prise de conscience des limites de l'écrit pour réguler les échanges (déplacements et procurations) et la généralisation de nouvelles techniques de communication non écrite (échanges numériques).

En se posant la question de la place de l'écrit dans le droit, on observe qu'il n'a jamais eu un empire sans partage. Qu'y a-t-il par exemple de plus fondamentalement écrit qu'un testament ? Les réquisitions de l'article 970 du Code civil sont sans appel. Pourtant, la pratique notariale de la délivrance de legs verbal existe bien. Les volontés exprimées oralement par le défunt, dès lors qu'elles sont attestées par témoins, pourront faire l'objet d'une délivrance volontaire.

• **Le verbal au secours de l'écrit.** – Ainsi le verbal semble se comporter dans le droit comme s'il venait au secours des défaillances de l'écrit dans la formalisation du droit. Il se développe même l'habitude de qualifier de verbale toute manifestation de volonté ne résultant pas d'un écrit, même si la volonté n'est pas nécessairement exprimée oralement. On en trouve un exemple en matière de partage, dans une acception qui ne quitte jamais l'actualité en raison de son impact fiscal². L'acceptation de la remise des fonds représentant la part dans une indivision n'est pas à proprement parler une manifestation verbale de la volonté. Pourtant on qualifie de partage verbal les engagements de volonté ne résultant pas d'un acte écrit.

• **Comparution en question.** – Pour produire un engagement synallagmatique par écrit, il faut être présent autour du même support qui contiendra, à titre solennel ou à titre probatoire, les engagements écrits respectifs des parties. Cette nécessité

commande une présence ou une représentation. L'une et l'autre sont de plus en plus ressenties comme des contraintes : déplacement obligatoire, coût supplémentaire, accentuent l'impression de lenteur et de lourdeur de l'acte écrit. La comparution de son côté devient compliquée à mettre en œuvre dans une civilisation où chacun est pressé tout en ayant un emploi du temps saturé. La représentation, pour sa part, n'a plus la faveur commune que le Code civil lui attribue pourtant ; signe des temps, on ne fait plus confiance à quiconque, on veut disposer d'un projet identique à l'acte, le mandataire n'a plus de marge de manœuvre ; côté professionnels, on s'inquiète de plus en plus des conditions d'établissement du mandat : défaut de lecture, incompréhension, impossibilité de contrôler la capacité, défaillances formelles de la procuration signée. Or parmi les outils numériques qui se développent, la visio-conférence et son enregistrement apparaissent comme opportuns pour pallier les défauts ou au moins les défaillances de l'écrit dans l'établissement de liens juridiques à distance. Spécialement la visio-conférence dispense du déplacement et permet de s'impliquer dans le processus juridique presque³ comme si les parties étaient en présence l'une de l'autre. C'est donc tout naturellement et opportunément que le notariat en fait le développement très concret et pratique pour aboutir à la réalisation d'actes notariés authentiques à distance et en temps réel⁴. La capture son et image du mouvement de l'interlocuteur permet de retrouver les principales vertus de la comparution.

Cette émergence d'un support non écrit dans le droit consistant en un traitement numérique de l'expression verbale des volontés peut-elle avoir un avenir alors que le Code civil est réputé formaliser l'engagement juridique sur l'écrit ?

• **Écrit obligatoire** - Il existe, au sein du Code civil, des dispositions rendant l'écrit obligatoire, mais elles sont plutôt rares.

3 : Des 4 sens activés par une mise en présence - vue, ouïe, odorat, toucher - la visio-conférence permet d'activer seulement les 2 premiers, lesquels sont certes suffisant pour permettre l'identification et l'échange intellectuel.

4 : Conseil supérieur du notariat, ADSN : l'acte authentique électronique à distance, communiqué de presse, 11 oct. 2018.

1 : L. Aynès (dir.), *L'authenticité* : Doc. fr., 2^e éd., 2013, §§ 54 à 57, p. 81.

2 : H. Boidin, *Focus sur le partage verbal dans le nouveau divorce par consentement mutuel* : AJ fam. mars 2018 p. 151.

Le raz-de-marée des nouvelles technologies, qui ont envahi nos modes de communication du quotidien, oblige à reconnaître combien l'écrit est désormais en perte de vitesse

On pourrait s'étonner de cette rareté, mais elle s'explique fort naturellement si l'on considère deux articles fondamentaux qui organisent la forme du contrat et le droit de la preuve.

En matière de forme contractuelle, et sauf l'effet de l'ordre public bien entendu, le Code civil définit à l'article 1102 une grande liberté : « *chacun est libre (...) de déterminer (...) la forme du contrat dans les limites fixées par la loi* ». Le principe est donc la liberté, même si l'évolution concrète qui nous a submergés de normes nous l'a fait oublier. La place de l'écrit se définit donc comme une exception, ce qui facilite sa délimitation puisqu'elle s'organisera par des dispositions expresse.

D'un point de vue statistique, on peut noter qu'il existe un peu plus de 80 articles du Code civil qui contiennent expressément ou implicitement une référence à l'écrit. Rapporté aux 2534 articles qu'il contient, la place de l'écrit par nombre d'article ne représente qu'un pourcentage de 3,31 %. Au-delà des chiffres, ce qui est remarquable est le faible nombre d'engagements juridiques qui requièrent un écrit (une vingtaine environ). S'y ajoutent certains actes qui doivent être passés par écrit du fait d'une disposition consécutive à la l'acte requérant elle-même un écrit (comme la promesse unilatérale de vente ou la fiducie).

En ce qui concerne les actes faits sous la forme authentique ou par acte notarié, ils occupent une importance colossale dans le volume des actes de la vie civile, même si seulement 3 articles du Code civil leur servent de fondement (actes soumis à la publicité foncière, donation et hypothèque). Si l'on est certain de la forme écrite de ces 3 actes - alors que le Code civil n'indique nulle part qu'ils doivent l'être - une telle certitude commande néanmoins quelques observations.

Tout d'abord, c'est par le seul fait que, pour les actes authentiques, il n'existait jusqu'à ce jour aucune autre conception possible de leur forme, qu'ils sont nécessairement considérés comme de nature écrite ; pourtant, dans le Code civil la forme écrite n'est pas expressément exigée pour l'acte authentique, alors qu'elle l'est dans 20 articles exigeant cette forme écrite pour des actes particuliers.

Par ailleurs, un premier changement de forme a été admis puisque l'écrit, qu'on ne concevait que sous la forme physique du papier jusqu'à la loi 2000-230 du 13 mars 2000, peut, depuis, être établi sur support numérique. Ce fut une révolution, admise sans peine du fait que le numérique fut défini par référence à l'écrit-papier en suivant les articles 1365 et 1366 du Code civil. Pourtant, on notera que d'un point de vue formel, il existe moins de différence entre le traitement numérique d'un écrit et celui d'une déclaration verbale qu'entre le support papier et le support numérique.

Enfin, et pour aller droit au but, il ne serait pas besoin de réformer les 3 articles du Code civil relatifs aux donations, hypothèques et actes soumis à publicité foncière si l'on admettait que le notaire peut recevoir ces actes sous une forme autre qu'écrite. En effet, ces articles renvoient soit à la forme - qui doit être authentique et non spécialement écrite - soit à l'officier public, qui doit être le notaire sans limiter son pouvoir instrumentaire à un certain support. On rappellera que sous la direction du professeur Laurent Aynès, l'authenticité a été caractérisé non par le support mais par le fait que le notaire procède toujours de la même manière ; cette manière consistant à réaliser un acte instrumentaire, dressé, vérifié et conservé par l'autorité publique⁵. Nulle trace d'écrit en cette définition de principe.

• **Preuve.** – En matière de preuve, on sait que l'écrit est fondamental, et ce depuis la nuit des temps, puisque si les paroles s'envolent, les écrits restent. Et c'est bien pratique pour organiser le respect des engagements individuels. Toutefois, il ne faut pas négliger qu'on peut disposer largement des formes probatoires dans les termes de l'article 1356 du Code civil : « *les contrats sur la preuve sont valables lorsqu'ils portent sur des droits dont les parties ont la libre disposition* ». Il n'est pas besoin de grands développements pour exprimer l'idée, applicable *in concreto*, que l'on peut s'émanciper des formes écrites de la preuve dans les conventions synallagmatiques. Ce résultat nécessite une stipulation expresse, mais le droit de

choisir du non écrit est déjà ouvert en cette matière.

Le constat est donc saisissant : la position de l'écrit dans le droit n'est pas inexpugnable. Il ne s'impose que par l'absence de concurrence. Mais pour peu qu'un nouveau support technique réponde aux mêmes exigences, la situation de l'écrit pourrait être moins enviable en considération de l'avenir de notre système juridique qu'elle ne l'a été au regard de son passé.

• **Crise de l'écrit ?** – On peut même se demander si l'écrit ne subit pas une crise. Le raz-de-marée des nouvelles technologies, qui ont envahi nos modes de communication du quotidien, oblige à reconnaître combien l'écrit est désormais en perte de vitesse dans la communication. D'où une question : pourquoi faire des efforts pour sacrifier aux lourdeurs et lenteurs de l'écrit si l'on n'en retire plus un bénéfice appréciable en termes de régulation des échanges ? Les deux exemples du testament et du contrat sous signatures privés montrent l'impact du tsunami numérique qui déferle sur notre civilisation. Les conditions de validité de l'écrit exigé dans les 2 cas ont été définies dans un univers physique. Mais l'évolution permanente des techniques révèle que cette exigence de l'écrit est de plus en plus inadaptée aux besoins : la *vox populi* demande pourquoi ne pas admettre le testament par texto⁶. Et la signature de contrats fleuves avec avalanche d'annexes est mal supportée par les parties.

• **Choix.** – Les exigences opposées de chacun des deux domaines physique et numérique rendent impossibles toute interaction entre formes concurrentes dans la régulation des actes. La nécessité de réguler les échanges oblige le droit à ne pas se couper de la réalité. Il va donc falloir choisir si l'on s'en tient aux exigences de l'écrit par respect des formes fixées *de lege lata*, ou bien si l'on s'autorise une évolution de la formalisation en considération d'une meilleure adaptation aux mœurs de nouvelles formes juridiques à définir *de lege ferenda*.

6 : TGI Metz, 17 août 2018, n° 17/01794 (JCP N 2018, n° 37, act. 729), fourni par M^e Thomas Hellenbrand, avocat au barreau de Metz que je remercie de son obligeance. Un homme marié laissant des enfants mineurs adresse à sa sœur, avant de se suicider, un texto indiquant qu'il laisse ses parts de la maison familiale à sa mère ; cela est constitutif d'un legs particulier qui prive les héritiers réservataires des droits légués.

5 : L. Aynès, *préc. note 1*, § 55, p. 82 et § 124, p. 157.

Textes

LOGEMENT SOCIAL

279

Définition des modalités de justification relatives au PTZ pour la vente du parc social à ses occupants

A. 30 janv. 2019 : JO 21 févr. 2019

Un arrêté du 30 janvier 2019 précise les modalités selon lesquelles un primo-

accédant à la propriété justifie du respect de la condition de **vente du parc social** à ses occupants pour être éligible au prêt à taux zéro (PTZ).

Ce texte est pris en application de la loi Élan (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2019, art. 97 : JCP N 2018, n° 49, 1352-1356 ; JCP N 2018, n° 51-52, 1369-1376) qui a réformé la procédure de vente de logements sociaux en prévoyant que la CUS – convention d'utilité sociale – comportera un plan de vente de ces logements qui se fera au prix fixé

par les bailleurs et non au prix estimé par le service des Domaines, en réorganisant l'ordre de priorité des bénéficiaires potentiels de ces ventes, en créant un nouvel organisme HLM dédié à ces ventes « la société de vente HLM » et en soumettant les ventes de logements sociaux à l'accord du maire.

Ndlr : V. spéc. M.-H. Louvel, *La loi Élan et la vente « HLM » : aperçu des principales modifications* : JCP N 2018, n° 51-52, 1373.



LES CODES BLEUS 2019

Votre meilleur argument !



Retrouvez tous nos codes et ouvrages sur boutique.lexisnexis.fr

Jurisprudence

SUCCESSION-PARTAGE

280

L'option du conjoint pour le droit viager au logement peut être tacite

Cass. 1^{re} civ., 13 févr. 2019, n° 18-10.171, FS+P+B : JurisData n° 2019-001940

Une personne décède en 2007, laissant pour lui succéder son conjoint et son fils unique, issu d'une première union. Dans la succession figure notamment un appartement acquis en indivision par les deux époux, qui étaient mariés sous le régime de la séparation de biens. Les deux héritiers ne s'entendant pas, le conjoint assigne le fils en partage judiciaire, quatre mois après le décès. Au cours de la procédure, qui s'étire dans le temps, un conflit se noue au sujet du droit viager au logement (C. civ., art. 764).

Le fils considère que l'épouse n'est pas titulaire de ce droit, faute d'avoir manifesté sa volonté d'en bénéficier dans le délai prévu par la loi (un an à partir du décès - C. civ., art. 765-1). Par suite, et puisqu'elle n'a jamais cessé d'occuper le bien indivis, il lui réclame une indemnité d'occupation privative (C. civ., art. 815-9), à compter de l'expiration du droit annuel au logement (C. civ., art. 763).

Le conjoint fait valoir au contraire qu'il a suffisamment manifesté sa volonté, en se maintenant dans les lieux, et en indiquant au fils, dans l'assignation, qu'il souhaitait « conserver l'immeuble conformément à la loi », indication reprise et précisée ensuite, deux ans plus tard, dans un projet d'acte de notoriété établi à sa demande.

L'argumentaire ne convainc pas les juges d'appel qui donnent raison au fils, en estimant que le maintien dans les lieux ne suffisait pas à caractériser l'option, pas plus que la mention contenue dans l'assignation, qui était trop vague et pouvait tout aussi bien valoir demande d'attribution préférentielle (C. civ., art. 831-2). L'arrêt est cassé. Dans un attendu de principe, la Cour de cassation décide que la « manifestation de volonté » visée par l'article 765-1 du Code civil peut être tacite, ce qui consacre l'opinion doctrinale majoritaire (V. par exemple M. Grimaldi, *Droit des successions* : LexisNexis, 7^e éd., n° 213, p. 172). Et, au cas particulier, elle estime que les deux indices rapportés par la veuve devant les juges du fond étaient suffisants à établir son option.

La décision est évidemment utile pour la pratique notariale,

puisque'il ne fait désormais plus aucun doute que le conjoint peut accepter le bénéfice de ce droit autrement qu'en manifestant sa volonté dans un acte.

Elle ne permet pas en revanche de répondre avec certitude à une autre question, plus récurrente, qui est de savoir si le maintien dans les lieux est à lui seul suffisant pour caractériser cette option.

Sur ce point, la doctrine est plus partagée. D'un côté, l'équité autant que l'objectif annoncé en 2001 (le maintien du cadre de vie du conjoint), devrait conduire à une certaine bienveillance à l'égard du conjoint survivant mal informé ou négligent. De l'autre, il est relevé que la loi invite aussi à des options claires et rapides, et que l'occupation du bien n'est pas suffisamment déterminante, puisqu'elle peut tout aussi bien se justifier par l'exercice du droit annuel.

Si ce dernier argument n'est pas forcément décisif (il n'est sans doute pas déraisonnable de considérer que la manifestation tacite de volonté peut se déduire de l'attitude du conjoint qui ne prend aucune disposition pour déménager à l'approche de l'expiration du droit temporaire), il n'est pas totalement démenti par la Cour de cassation qui, dans l'affaire en cause, a bien pris

le soin de mentionner l'existence d'un autre élément probatoire que l'occupation.

Conseil pratique : Finalement, si l'arrêt est favorable au(x) conjoint(s), il ne permet pas de garantir une issue comparable à tous ceux qui n'auront à faire valoir que leur maintien dans les lieux. Les notaires auront donc toujours intérêt à conseiller des options expresse, non sans en avoir explicité toutes les conséquences, et spécialement la règle d'imputation prévue à l'article 765 du Code civil, qui peut conduire à priver l'époux survivant qui se prévaut du droit viager de tout autre droit dans la succession.

David Epailly

• V. Lexis360® Notaires : JCl. Notarial formulaire, synthèse 390.

DONATION-PARTAGE

281

L'indifférence de la non-acceptation d'un donataire sur la validité et l'opposabilité de la donation-partage

Cass. 1^{re} civ., 13 févr. 2019, n° 18-11.642, F-P+B : JurisData n° 2018-001941

Lorsque la donation et le partage anticipé sont réalisés dans un même acte,



© DZIGGY PHOTO - GETTY IMAGES

la donation-partage ne semble pas poser de difficulté. Il en va autrement lorsque, comme le prévoit l'article 1076, alinéa 2, du Code civil, la donation et le partage résultent d'actes distincts. Tel était le cas en l'espèce. Un homme a consenti, par un premier acte du 23 décembre 2005, une donation-partage à ses quatre enfants. Celle-ci portait sur un ensemble de biens mobiliers et immobiliers, parmi lesquels figuraient 60 % des œuvres d'art dont la

liste était annexée à l'acte. Chacun des enfants s'est vu attribuer un lot composé de 15 % de ces œuvres. Par un second acte du 24 octobre 2011, le donateur a procédé au partage des œuvres dont il avait fait donation. Deux enfants ont accepté leur lot tandis que deux autres ont refusé de signer l'acte de partage. L'un de ces derniers a sollicité l'annulation de cet acte. Par un arrêt du 29 novembre 2017, la cour d'appel de Paris a rejeté sa demande. L'enfant a formé un pourvoi en cassation. Il a reproché aux juges du fond de ne pas avoir vérifié si la répartition entre les quatre donataires prévue dans le second acte était conforme au premier. Il faisait valoir que les lots des donataires n'étaient pas égaux en valeur à la date du partage et que les œuvres attribuées aux donataires ne représentaient pas 60 % de l'ensemble, le donateur conservant plus de 40 % des œuvres. L'argument n'a guère convaincu les juges de cassation qui ont rejeté le pourvoi. Ils ont considéré que les juges du fond ont à bon droit énoncé que, d'une part, « la donation-partage, qui peut être faite en deux temps [...], ne constitue pas un partage ordinaire que les attributaires pourraient contester mais un partage fait par l'ascendant de son vivant et selon sa seule volonté », et d'autre part, « que le partage d'ascendant se forme dès que l'un des enfants a accepté son lot ».

Observations : deux enseignements peuvent être tirés de cette solution. D'abord, la donation-partage repose sur la volonté du donateur. Le disposant est alors libre de gratifier, comme il le souhaite, ses héritiers présomptifs. Il n'est pas tenu de composer des lots de valeur égale. Il faut toutefois qu'il effectue lui-même « une répartition matérielle de ses biens entre ses descendants » (Cass. 1^{re} civ., 6 mars 2013, n° 11-21.892 ; Cass. 1^{re} civ., 20 nov. 2013, n° 12-25.681). Or, en l'espèce, le premier acte qui avait attribué à chaque enfant une même quote-part des œuvres d'art données avait bien été suivi d'un acte de partage. Le partage réalisé n'était donc pas un partage ordinaire. Dès lors, les donataires ne pouvaient qu'accepter ou refuser le lot déterminé par le donateur.

Ensuite, l'acceptation d'au moins un des donataires de son lot rend valable et opposable aux autres donataires la donation-partage. Autrement dit, le refus d'un donataire de signer l'acte ne remet pas en cause sa validité. Les rédacteurs d'acte sont prévenus : la volonté du donateur prime sur celle des donataires qui ne sont que des copartagés.

Julie Colliot

BAIL D'HABITATION

282

La majoration du dépôt de garantie à défaut de restitution dans les délais prévus est conforme à la Constitution

Cons. const., 22 févr. 2019, n° 2018-766
QPC : JurisData n° 2019-002620

Le Conseil constitutionnel a été saisi par la Cour de cassation (Cass. 3^e civ., 13 déc. 2018, n° 18-17.729 : JurisData n° 2018-022902) d'une QPC relative à l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, dans sa rédaction résultant de la loi du 24 mars 2014 dite Alur, fixant le **régime juridique du dépôt de garantie** prévu par le contrat de location ainsi que les **conditions de sa restitution**.

L'alinéa 7 de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, qui prévoit qu'à défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard, a été déclaré **conforme à la Constitution**.

D'une part, la majoration contestée est versée au locataire lésé et cette majoration ne peut se cumuler avec les intérêts moratoires au taux légal prévus par l'article 1153 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats. En l'instaurant, le législateur a entendu compenser le préjudice résultant pour le locataire du défaut ou du retard de restitution du dépôt de garantie et favoriser ainsi un règlement rapide des nombreux contentieux qui en découlent.

D'autre part, en prévoyant que cette majoration est égale à une somme forfaitaire correspondant à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard, le législateur s'est fondé sur un élément en lien avec l'ampleur du préjudice, dans la mesure où le montant du loyer mensuel est pris pour référence comme plafond du dépôt de garantie, et a pris en compte la durée de ce préjudice. Par conséquent, la majoration contestée, qui présente un caractère indemnitaire, ne constitue pas une sanction ayant le caractère d'une punition.

VENTE D'IMMEUBLE

283

Engagement du vendeur dans l'acte à faire son affaire personnelle de la libération des lieux par le locataire

Cass. 3^e civ., 14 févr. 2019, n° 18-11.683,
F-D : JurisData n° 2018-002094

Une société civile immobilière a vendu un bien immobilier loué en vertu d'un bail commercial. L'acte de vente mentionne que le vendeur s'engage à remettre le bien libre de toute occupation pour le 30 septembre 2014 et qu'à défaut de libération du bien, une somme de 715 euros par jour de retard est due à titre de clause pénale à l'acquéreur à compter du 14 octobre 2014 jusqu'à la libération effective et complète des lieux. L'acquéreur, soutenant que le vendeur a manqué à son obligation de délivrance, l'assigne aux fins de condamnation au paiement de la clause pénale et en dommages-intérêts.

L'arrêt d'appel (CA Paris, 19 janv. 2018) rejette la demande de l'acquéreur au titre de la clause pénale. La cour d'appel a estimé qu'à compter du 29 août 2014, la SCI, qui n'était plus propriétaire du bien, n'avait plus le pouvoir de contraindre le locataire à libérer les lieux, de sorte qu'à compter du 14 octobre 2014, le retard ne lui était plus imputable.

L'arrêt d'appel est partiellement cassé au visa de l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016. Le vendeur peut s'engager dans l'acte de vente à faire son affaire personnelle de la libération des lieux par le locataire, un tel engagement n'étant pas subordonné à ce que le débiteur de cette obligation demeure propriétaire du bien en cause.

VENTE D'IMMEUBLE

284

Vente d'un immeuble loué et transmission à l'acquéreur du contrat de bail de la prise en charge financière des travaux

Cass. 3^e civ., 21 févr. 2019, n° 18-11.553, FS-P+B+I : JurisData n° 2019-002433

La société adjudicataire de l'immeuble donné à bail est tenue, dès son acquisition, d'une obligation envers le locataire de réaliser les travaux nécessaires à la délivrance conforme du bien loué.

Une société bailleusesse a acquis par adjudication un immeuble à usage commercial et d'habitation donné à bail. L'ancien propriétaire a été condamné à réaliser des

travaux sur l'immeuble et ce jugement a été annexé au cahier des conditions de vente aux enchères. La société locataire a demandé la condamnation *in solidum* de la société adjudicataire de l'immeuble, à réaliser les travaux.

La société adjudicataire fait grief à la cour d'appel (CA Poitiers, 13 févr. 2018, n° 17/03803) d'accueillir cette demande et soutient que le bailleur qui vend son immeuble n'est pas dispensé de son obligation de prendre en charge les travaux qui étaient nécessaires lorsqu'il était propriétaire et dont la charge lui incombait. Elle estime aussi que la vente de l'immeuble loué ou son adjudication n'opère pas, à compter de sa date, transmission à l'acquéreur du contrat de bail et de la prise en charge financière des travaux qui incombait à l'ancien propriétaire. Ainsi, en considérant néanmoins que la société adjudicataire était tenue des conséquences financières de la condamnation de la société expropriétaire à exécuter les travaux car l'acquéreur acquiert les droits du saisi dès le jour de l'adjudication, la cour d'appel aurait violé l'article 1743 du Code civil.

Mais le pourvoi est rejeté par la Cour de cassation qui pointe qu'ayant retenu que, depuis son acquisition, la société adjudicataire, tenue d'une obligation envers le locataire de réaliser les travaux nécessaires à la délivrance conforme du bien loué, ne s'en était pas acquittée, la cour d'appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision.

VENTE D'IMMEUBLE

285

Vente de la résidence secondaire à sa SCI et abus de droit

CE, 9^e et 10^e ch. réunies, 8 févr. 2019, n° 407641 : JurisData n° 2019-001839

Le propriétaire d'une résidence secondaire qui entend effectuer des travaux ne peut pas déduire ces charges de ses

revenus fonciers. Telle est la conséquence qui résulte du II de l'article 15 du CGI, selon lequel les revenus des logements dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu. Pour éviter l'application de ce texte, le propriétaire, qui détient des biens locatifs, peut envisager, par l'intermédiaire d'une SCI semi-transparente, de céder la résidence secondaire à cette société civile, qui lui louera le bien.

À la suite du transfert de propriété, les travaux seront effectués par la société. L'opération présente de nombreux intérêts :

- la déduction des intérêts d'emprunt des revenus fonciers ;
- la possibilité de constater un déficit foncier en raison des travaux de rénovation réalisés sur l'immeuble nouvellement acquis ;
- la réorganisation du patrimoine résultant de l'investissement du prix de cession, par exemple sur des actifs immobiliers.

Le montage n'est cependant pas sans risque, comme le démontre l'arrêt du Conseil d'État du 8 février 2019. En l'espèce, deux époux et leurs deux enfants ont constitué ensemble en 1989 une SCI dont l'objet est l'exploitation d'un patrimoine locatif (habitation et bureaux). En 1992, monsieur fait acquisition d'un immeuble à Biarritz à titre de résidence secondaire du couple. La SCI rachète la résidence en 1996, qui est immédiatement louée au couple. La société étant à l'impôt sur le revenu, les époux constatent un déficit foncier résultant pour l'essentiel des travaux d'entretien et de rénovation réalisés sur l'immeuble de Biarritz. Pour l'administration fiscale, la vente puis la mise en location de la résidence secondaire est constitutive d'un abus de droit au sens de l'article 64 du LPF. En effet, pour l'Administration, l'opération avait pour but exclusif de faire échec à l'application des dispositions du II de l'article 15 du CGI. Sans doute, en l'espèce, le loyer était-il effectivement payé par les époux à la société civile : il ne pouvait donc y avoir

abus de droit que s'il était établi que les redevables avaient poursuivi un but exclusivement fiscal, contraire aux objectifs de la loi. Le Conseil d'État releva tout un ensemble de circonstances établissant la recherche d'un but exclusivement fiscal :

- en transférant à la SCI, dont ils détenaient avec leurs enfants la totalité des parts, la propriété de la villa de Biarritz, (...) et en concluant avec cette dernière un bail locatif, pour en conserver la jouissance, M. et M^{me} B. ont créé les conditions leur permettant d'imputer sur leur revenu global, en dépit des prévisions du II de l'article 15 précité du CGI et à hauteur de leurs droits dans la société, des charges liées aux travaux engagés dans cette maison ;
- de plus, les travaux ont pour l'essentiel été engagés après ce transfert de propriété et financés par des apports personnels de Monsieur B. depuis son compte courant d'associé dans la SCI alors que le loyer versé correspondait aux échéances de remboursement de l'emprunt contracté pour l'acquisition de la villa ;
- enfin et surtout, le montant du loyer perçu par la société contrôlée par les époux correspondait aux échéances de remboursement de l'emprunt contracté pour l'acquisition de la villa, et non à la valeur d'usage de la villa qui avait augmenté de façon importante en raison des travaux réalisés, ce qui établit que la SCI ne s'est pas comportée avec ses associés comme avec des tiers.

En d'autres termes, les époux se sont placés dans une situation de sous-évaluation des loyers.

Michel Leroy

Doctrine administrative

ASSURANCE-VIE

286

Traitement des intérêts d'une avance consentie sur un contrat d'assurance-vie en matière de revenus fonciers

Rép. min. n° 2170 : JO Sénat 20 déc. 2018, p. 6611

Dans le cadre de l'impôt sur le revenu, le contribuable qui finance la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration d'un logement donné à la location nue peut déduire de ses revenus fonciers les intérêts d'un emprunt (CGI, art. 31, I-1° d). La question était cependant soulevée de savoir si les mêmes dépenses, financées grâce à une avance sur une police d'assurance-vie, ouvrent également droit à la déduction des intérêts versés à l'assureur. À cette question soulevée par le député Claude Malhuret, l'Administration a apporté une réponse positive. Après avoir rappelé que l'« avance consentie sur un contrat d'assurance-vie dans les conditions prévues par le deuxième alinéa de l'article L. 132-21 du Code des assurances appelle un remboursement à échéance du capital avancé et le paiement d'intérêts à l'organisme créateur », le ministère de l'Économie et des Finances énonce pour la première fois que « les intérêts payés à cette occasion, qui s'attachent au remboursement d'une dette, peuvent, à condition que l'avance soit effectivement remboursée à l'assureur au terme du prêt, être admis en déduction pour la détermination du revenu net foncier, dans les conditions prévues aux articles 13 et 31 du CGI ».

Il en résulte ainsi que les intérêts dus au titre d'une avance consentie sur une police d'assurance-vie par un assureur sont désormais déductibles des revenus fonciers dès lors qu'ils ont permis le financement de la construction, de l'acquisition ou de travaux d'amélioration ou de conservation d'un immeuble loué nu. Cette solution doit être approuvée et semble en accord avec la nature juridique de l'avance. En effet, selon la Cour de cassation, l'avance « constitue une mise à disposition des fonds investis moyennant le versement d'un intérêt et s'analyse comme un prêt à intérêt au sens de l'article 1905 du Code civil » (Cass. 1^{re} civ., 2 déc. 2003, n° 01-15.780 : RGDA

2004, note J. Bigot). Cette même qualification avait déjà été retenue par, l'administration fiscale dans le cadre de l'imposition des revenus de capitaux mobiliers (BOI-RPPM-RCM-20-10-20-50, § 130), mais elle ne s'était jusqu'alors pas prononcée quant à la déduction des intérêts dans le cadre des revenus fonciers.

Cette déduction n'est cependant pas sans condition. Il faut premièrement, et bien évidemment, que ces dépenses aient bien été affectées à la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration d'un logement donné à la location. Il faut deuxièmement « que l'avance soit effectivement remboursée à l'assureur au terme du prêt ». Par cette formule, l'administration fiscale permet la déductibilité des intérêts en cas de remboursement périodique ou à terme de l'avance, mais il est en revanche possible d'être plus hésitant sur le cas où l'avance serait « remboursée » par compensation. En effet, au terme prévu, si le souscripteur ne rembourse pas les sommes qu'il a perçues au titre de l'avance, mais que les intérêts ont néanmoins été acquittés, l'assureur peut invoquer la compensation. Il ne versera alors à l'assuré que le capital déduction faite de l'avance non amortie. La compensation étant un mode simplifié de règlement (Ph. Malinvaud, D. Fenouillet, M. Mekki, *Droit des obligations* : LexisNexis, 14^e éd., 2017, n° 898, p. 840), on peut penser que la déductibilité des intérêts devrait également être admise dans cette hypothèse.

En pratique, cette déductibilité vient renforcer l'attrait de l'avance sur assurance-vie dans la mesure où elle pourra parfois constituer une alternative à l'emprunt. Remboursable à tout moment et sans pénalités, elle peut permettre de faire face à des dépenses imprévues et son coût pourrait parfois être inférieur à celui d'un emprunt. L'avance présente également l'avantage d'être le plus souvent encadrée ab initio dans la convention signée avec l'assureur de sorte que ses conditions sont connues d'avance.

Sylvain Bernard

IMPÔT SUR LE REVENU (IR)

287

Abaissement des plafonds de la réfaction d'impôt sur le revenu en faveur des contribuables domiciliés dans les DOM

BOI-IR-LIQ-20-30-10, 26 févr. 2019

Dans une nouvelle mise à jour de sa base documentaire BOFiP-Impôts, l'Administration fiscale commente l'abaissement, par la loi de finances pour 2019, des plafonds de la réfaction d'impôt sur le revenu dont bénéficient les contribuables domiciliés dans les départements d'outre-mer (DOM).

L'article 16 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 diminue les plafonds de la réduction appliquée à l'impôt sur le revenu des contribuables domiciliés dans les DOM, dite « réfaction DOM » (CGI, art. 197, I-3) (V. JCP N 2019, n° 3, 1013).

Le montant de l'impôt sur le revenu est réduit de :

- 30 % dans la limite de 2 450 €, pour les contribuables domiciliés dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de la Réunion ;
- et de 40 % dans la limite de 4 050 €, pour les contribuables domiciliés dans les départements de Guyane et de Mayotte.

Entrée en vigueur. – La baisse des plafonds s'applique à compter de l'imposition des revenus de l'année 2018.

FISCALITÉ LOCALE

288

Aménagement des taxes annuelles sur les locaux en Île-de-France

BOI-IF-AUT-50-10, 20 févr. 2019

L'administration fiscale intègre dans sa base BOFiP-Impôts les aménagements apportés à la taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage et les surfaces de stationnement en Île-de-France par la loi de finances pour 2019.

L'article 165 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 modifie l'article 231 ter du CGI relatif à la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux,



© BSM NIOSKOWSKI - GETTY IMAGES

les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue dans la région Île-de-France (TSB) et l'article 1599 quater C du CGI relatif à la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement (TSS). Leur champ d'application est notamment aménagé en y incluant les surfaces de stationnement qui font l'objet d'une exploitation commerciale. Ces dispositions s'appliquent aux impositions dues à compter de 2019.

Les tarifs de la TSB au titre de 2019 sont également fixés par l'article 165 de la loi de finances pour 2019 (V. JCP N 2019, n° 4, 1078). Pour le calcul de la TSB au titre de 2019, la liste des communes éligibles à la fois, au titre de 2018, à la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU-CS) et au bénéfice du fonds de solidarité des

communes de la région d'Île-de-France (FSRIF) est présentée dans la nouvelle version du BOI-ANX-000463.

COLLECTIVITÉ TERRITORIALE

289

Délégation de l'exercice du droit de préemption au maire et convocation du conseil municipal

Rép. min. n° 8042 : JO Sénat 28 févr. 2019, p. 1130

Le maire doit rendre compte au conseil municipal des décisions qu'il a prises, en application des délégations pour l'exercice du droit de préemption qu'il a reçu par ce dernier. Ce compte rendu doit-il figurer en tant que point de l'ordre du jour annexé à la convocation du conseil municipal ou en tant que point divers ?

« (...) le compte rendu des décisions prises par le maire par délégation du conseil municipal ne donne pas lieu à une délibération de ce dernier. En effet, dès lors qu'il a délégué certaines de ses compétences au maire en application de l'article L. 2122-22 du CGCT, le conseil municipal doit être regardé comme s'en étant dessaisi et ne pouvant plus les exercer (CE, 2 oct. 2013, Cne Fréjus, n° 357008). Par conséquent, il n'est pas nécessaire que le compte rendu des décisions prises par le maire par délégation du conseil municipal figure comme point spécifique de l'ordre du jour annexé à la convocation. Il peut être traité au titre des questions diverses. Néanmoins, pour que l'obligation d'information du conseil municipal prévue à l'article L. 2122-23 du CGCT soit remplie, le compte rendu des

décisions prises par le maire par délégation du conseil municipal doit être complet et précis, qu'il soit présenté oralement ou sous la forme d'un relevé de décisions. Une évocation succincte des décisions prises par le maire en application de l'article L. 2122-22 du CGCT pourrait être regardée comme un refus d'information du conseil municipal (TA Strasbourg, 20 août 1997, Masson c/ Ville de Metz, n° 952965). »

SOCIÉTÉ (EN GÉNÉRAL)

290

Cumul des fonctions d'associé et de salarié dans une société en nom collectif

Rép. min. n° 14659 : JOAN 19 févr. 2019, p. 1686

Un associé d'une société en nom collectif peut-il également être salarié de cette société ?

« Un salarié doit être placé dans un état de subordination à l'égard de la société qui l'emploie. Les associés en nom collectif ont tous la qualité de commerçant et répondent indéfiniment et solidairement des dettes de la société dont ils détiennent le capital et au sein de laquelle ils exercent leurs droits de vote à l'unanimité, sauf majorité fixée par les statuts. Sous réserve de l'appréciation souveraine des juridictions, notamment s'agissant de situations dans lesquelles les statuts prévoient une règle de majorité pouvant laisser place à un écart entre la décision prise par la société et la volonté de l'un des associés, ces qualités sont incompatibles avec l'état de subordination qui conditionne la validité du contrat de travail pour des activités exercées au sein de la même société en nom collectif. »

Projets, propositions et rapports

SÛRETÉS

291

Projet de loi PACTE : échec de la CMP

Sénat, TA n° 342/AN, TA n° 1703, 20 févr. 2019

Comme envisagé au regard des divergences constatées entre l'Assemblée nationale et le Sénat, la Commission mixte paritaire (CMP) n'est pas parvenue à un accord sur le projet de loi relatif à la crois-

sance et la transformation des entreprises (PACTE. – V. A. Reygrobelle, *Projet de loi Pacte : les aspects intéressant le droit des affaires* : JCP N 2018, n° 27, act. 598. – M. Julienne, *Vers une (nouvelle) réforme*

des sûretés : JCP N 2018, n° 38, act. 739). Le projet de loi a été transmis à l'Assemblée nationale pour une nouvelle lecture à partir du 5 mars en commission et du 13 mars en séance publique.

Échos et opinions

CONTRATS ET OBLIGATIONS

292

Réforme du droit des obligations : les clauses sensibles et bilan notarial

Chambre des notaires de Paris, 21 févr. 2019



Dans le cadre du partenariat entre la chambre des notaires de Paris et LexisNexis, a été organisé un petit-déjeuner juridique sur le thème « Droit des obligations : clauses sensibles et bilan notarial de la réforme ». Après un chaleureux mot d'accueil de Cédric Blanchet, premier vice-président de la chambre et de Véronique Marie, directrice de la rédaction notariales et immobilier, Mustapha Mekki, professeur agrégé des facultés de droit à l'université Paris 13 – Sorbonne Paris Cité, co-directeur de l'IRDA, conseiller scientifique de *La Semaine juridique, notariale et immobilière*, et Olivier Herrnberger, notaire à Issy-les-Moulineaux, rapporteur général du Congrès des notaires 2011, membre du comité d'experts de la revue, ont pointé les nouveaux contenus issus de la réforme du droit des obligations et des contrats.

Ainsi ont été mises en lumière les difficultés d'application rencontrées, et tout particulièrement la question de la rédaction des clauses laissée à la liberté des contractants et de leurs conseils.

Le focus a été mis sur les clauses et contrats préparatoires, avec la rédaction des clauses probatoires (préconstitution

de la preuve de la bonne exécution de l'obligation précontractuelle d'information, la constitution d'un dossier probatoire établissant l'existence d'un contrat négociable ou négocié), mais aussi l'encadrement de la mise en œuvre des conditions suspensives (fixation d'un délai, prévision du respect de certaines formes, encadrement de la renonciation à une condition défaillie et ses conséquences), le renforcement de la sécurité de la promesse unilatérale de vente (l'utilité de la clause d'exécution forcée en nature, la nature juridique de la clause de substitution) ; enfin, les clauses et le contrat définitif (éviter les clauses abusives, prévoir la survie des clauses en cas de résolution, encadrer les modes de rupture unilatérale de contrat avec les clauses aménageant les sanctions unilatérales, des clauses résolutoires et la rupture unilatérale hors le juge...).

L'intervention peut être consultée sur l'intranet de la chambre.

• **Pour aller plus loin** : V. JCP N 2016, n° 43-44, act. 1155 ; JCP N 2016, n° 42, act. 1124, JCP N 2018, n° 47, 1345 ; JCP N 2017, n° 17, 1164 ; JCP N 2017, n° 3, act. 155.

CONCURRENCE

293

Les 10 ans de l'Autorité de la concurrence

Colloque, 5 mars 2019

C'est au Palais Brongniart qu'ont été célébrés les 10 ans de l'Autorité de

la concurrence. L'occasion pour Isabelle de Silva, sa présidente, d'expliquer les « buts ultimes » de l'institution, « pas toujours bien compris » ; « fière du chemin » parcouru, elle a évoqué la volonté de « s'améliorer », et les nouveaux thèmes à traiter, liés notamment au big data, au RGPD, à la concurrence mondiale... Ensuite Bruno Lasserre, vice-président du Conseil d'État, et Mario Monti, ancien Commissaire européen à la concurrence, sont revenus sur les évolutions de l'institution et l'élargissement progressif de ses compétences en 2009 puis en 2015, par. À propos du rôle de « laboratoire d'idées et initiateur de réformes » de l'ADLC, les notaires retiendront le fait qu'Emmanuel Combe, son vice-président, a reçu la députée de Saône et Loire, Cécile Untermaier ; celle-ci a évoqué la genèse et la réalisation de la réforme issue de la loi Croissance sous l'angle d'une seule profession juridique réglementée, le notariat. Insistant sur l'importance de « l'ouverture à la concurrence et à la jeunesse », et au fait de « veiller au maillage territorial », elle a pointé « une installation régulée, progressive » et au final l'installation essentiellement de jeunes et de beaucoup de femmes. Elle a souligné le « travail coopératif mené ensemble », et conclu sur les questions pour lesquelles l'ADLC sera pleinement dans son rôle, contrôle des offices ministériels (délais de règlement des dossiers...), celui des tarifs, et sur la mise en place du Fonds interprofessionnel de péréquation, prévu, mais non encore effectif.

IN MEMORIAM : Guy Vigneron s'en est allé (1924-2019)

Homme au sourire malicieux et à la langue d'une précision exemplaire, il a quitté sa table de travail sur laquelle, depuis plusieurs décennies, il couchait, avec des rondes et des déliées, d'une écriture élégante, ses réflexions sur le droit de la copropriété. Il a créé et rédigé seul le *JurisClasseur Copropriété*, puis un ouvrage qui a longtemps tenu le haut du pavé, sur *Le syndic*, et, à l'appel de Bernard Bonjean, il a, chaque mois, analysé les décisions judiciaires en ce domaine.

Son arrivée a conduit à la naissance de la revue mensuelle *Loyers copropriété*. Il n'y a aucun doute que, pendant longtemps, ses analyses vont rester des éléments essentiels à la réflexion des spécialistes. La réforme engagée avec la loi Élan a des ancrages dans ses réflexions. Les lecteurs du JCP N, les notaires, en sont convaincus.

Guy Vigneron voyage hors du temps des humains. Depuis quelques jours son épouse, ressentant son absence, l'a rejoint dans l'éther, dans l'éternité qui nous entoure. Bien qu'il y ait déjà eu cent milliards d'humains à faire l'expérience de l'effacement,

il est très vraisemblable qu'un règlement de copropriété pertinent a prévu qu'un bel altostratus, partie commune dans l'espace, serait réservé à l'usage privatif des maîtres du droit de la copropriété. Avec Pierre Capoulade, Claude Giverdon, Christian Atias, sur cet oxymore juridique, qui l'avait tant amusé, ils vont apprécier les nouvelles normes et les commentaires qu'en feront leurs successeurs. Quel dommage que E.T. ne puisse nous les transmettre ! En lisant bien, nul doute que son esprit apparaîtra au fil des mots.

Joël Monéger

3 questions à : Frédéric Douet et Thibault Douville

Quand le droit fiscal fait obstacle à la dématérialisation des actes sous signature privée



Frédéric Douet est professeur à l'université de Rouen-Normandie. Thibault Douville est professeur à l'université du Mans (Laboratoire Thémis-UM, EA 4333).

1 Quels sont les actes sous signature privée devant faire l'objet d'un enregistrement ?

De nombreux actes sous signature privée doivent faire l'objet d'un enregistrement comme par exemple, dans un délai d'un mois à compter de leur date, les actes constatant la prorogation, la transformation ou la dissolution d'une société, l'augmentation, l'amortissement ou la réduction de son capital, les actes portant cession d'actions, de parts de fondateurs ou de parts bénéficiaires ou cession de parts sociales dans les sociétés dont le capital n'est pas divisé en actions, les actes constatant la formation de groupements d'intérêt économique, les actes constatant un partage de biens à quelque titre que ce soit, les actes constatant la formation, la modification ou l'extinction d'un contrat de fiducie, les actes portant transmission de propriété ou d'usufruit de fonds de commerce, de clientèles, ou cession de droit à un bail ou du bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou partie d'un immeuble (CGI, art. 635). C'est aussi le cas, dans les 10 jours de l'acte, des promesses unilatérales de vente afférentes à un immeuble, à un droit immobilier, à un fonds de commerce, à un droit au bail portant sur tout ou partie d'un immeuble ou aux titres des sociétés conférant à leurs possesseurs le droit à la jouissance d'immeubles ou de fractions d'immeubles et ceux des sociétés immobilières de copropriété (C. civ., art. 1589-2).

2 En quoi l'enregistrement est-il un obstacle à la dématérialisation de ces actes ?

Depuis la loi n° 2000-230 du 13 mars 2000 portant adaptation du droit de la preuve aux technologies de l'information et relative à la signature électronique (L. n° 2000-230, 13 mars 2000 : JO 14 mars 2000 ; JCP N 2000, n° 11, p. 475 ; D. 2000, chron. p. 95, J. Huet ; JCP G 2000, I, 236, P.-Y. Gautier et X. Linant de Bellefonds ; JCP G 2000, I, 224, É. A. Caprioli) et la loi pour la confiance dans l'économie numérique (LCEN) : JO 22 juin 2004. – V. notam. JCP E 2008, 1540 ; Comm. électr. 2005, comm. 139, note L. Grynbaum), l'écrit électronique est admis, à certaines conditions, comme équivalent à un écrit sur support papier, à la fois lorsqu'un écrit est exigé à titre de preuve ou de validité de l'acte (C. civ., art. 1174 et 1366 ; par exception, lorsqu'un acte sous signature privée est requis *ad validitatem* en matière familiale et pour les sûretés personnelles et réelles, il ne peut être établi sous forme électronique, V. C. civ., art. 1175). Il ne devrait donc pas y avoir d'obstacle à l'enregistrement des actes électroniques sous signature privée. Cette approche civiliste se heurte en réalité au droit fiscal. Le Code général des impôts énonce que « la formalité de l'enregistrement est donnée sur les minutes, brevets ou originaux des actes qui

y sont soumis » (CGI, art. 658, I). Il précise par ailleurs que « les parties qui rédigent un acte sous seing privé soumis à l'enregistrement dans un délai déterminé doivent en établir un double revêtu des mêmes signatures que l'acte lui-même, et qui reste déposé au service des impôts lorsque la formalité est requise » (CGI, art. 849). Le fisc précise à cet égard que l'original d'un acte est le manuscrit primitif par opposition à la copie (BOI-ENR-DG-40-10-20-10, 17 mars 2014, § 10), le terme manuscrit renvoyant au support papier. En pratique, nombreux sont les services fiscaux refusant l'enregistrement des écrits électroniques mais aussi l'enregistrement des copies - qui par définition ne constituent pas l'original de l'acte - sur support papier des actes électroniques sous signature privée. Par comparaison, pour les actes notariés, cela ne pose pas de difficulté puisque les expéditions sur support papier des actes authentiques électroniques sont admises à l'enregistrement (V. CGI, art. 658. – D. n° 71-941, 26 nov. 1971 relatif aux actes établis par les notaires, art. 36). S'agissant des actes électroniques d'avocat, qui sont par nature des actes sous signature privée, l'administration fiscale admet, depuis une note de service du 10 août 2016, l'enregistrement d'une copie sur support papier sous réserve d'une mention de conformité à l'original apposée par l'avocat rédacteur de l'acte. Mais qu'en est-il des autres actes électroniques sous signature privée ? La solution retenue par l'administration fiscale pour les actes d'avocat ne semble pas devoir trouver application... On pourrait rétorquer que depuis la réforme du droit des contrats, l'article 1379 du Code civil prévoit que la copie fiable d'un acte a la même valeur que l'original. Pour autant, la présomption de fiabilité des copies n'embrasse pas la copie sur support papier d'un acte électronique (D. n° 2016-1673, 5 déc.

2016 relatif à la fiabilité des copies et pris pour l'application de l'article 1379 du Code civil : JO 6 déc. 2016 ; JCP N 2016, n° 49, act. 1305 ; Comm. com. électr. 2017, comm. 19, note É. A. Caprioli).

3 L'enregistrement des actes électroniques sous signature privée est-il envisageable ?

En s'inspirant de la solution retenue pour les actes d'avocat électroniques et en s'appuyant sur la règle prévue en présence d'une lettre missive constatant un acte juridique, une copie sur support papier de l'acte sous signature privée électronique certifiée conforme à l'original par les parties devrait pouvoir être admise à l'enregistrement. On pense également à la solution

admise par le Code général des impôts à défaut d'acte. Dans ce cas, l'enregistrement peut intervenir par déclaration au service des impôts au moyen de formules délivrées par l'Administration (CGI, art. 638 à 640 A). Mais cette possibilité suppose l'absence d'acte... Quoi qu'il en soit, un toilettage du Code général des impôts et du BOFiP est impératif pour admettre l'enregistrement de tous les écrits électroniques sous signature privée. Peu importe la solution retenue : enregistrement d'une copie papier, enregistrement sur déclaration...

Dans une vision plus volontaire, la création d'un téléservice permettant l'enregistrement des actes en ligne devrait être mise en place. La technologie existe, elle pourrait reposer sur un cachet électronique apposé par l'ad-

ministration fiscale sur l'acte associé à un horodatage électronique permettant de dater l'acte. Ce faisant, les fonctions de l'enregistrement seraient remplies - perception des droits et date certaine de l'acte enregistré - et la forme de l'enregistrement pourrait être maintenue, le certificat électronique associé au cachet électronique pouvant comporter les mentions d'enregistrement. Encore faut-il, pour cela, que la politique numérique du Gouvernement embrasse aussi l'administration fiscale... D'ici là, les difficultés liées à l'enregistrement des actes électroniques sous signature privée constituent un frein à la dématérialisation de ceux qui sont soumis à un enregistrement.

Ndlr : ces trois questions ont été publiées in JCP E 2019, act. 22.

PRIX LOUIS LORVELLEC



Parce qu'il existe trop de travaux universitaires méconnus qui mériteraient la lumière, la *Revue de droit rural* poursuit le lancement d'un prix venant couronner une thèse, un mémoire de master II ou encore un rapport de stage de DSN ou de DAFN (voie professionnelle) ayant trait au droit rural dans son acception large (activité agricole, espace rural, baux ruraux, sociétés et coopératives agricoles, agroalimentaire, etc.), dès lors que la soutenance a eu lieu à compter de 2016.

La direction de la revue, à cette occasion, a souhaité rendre hommage à un grand universitaire qui a profondément, par ses écrits et sa personnalité, influé l'évolution de la matière ; le nom de Louis Lorvellec a rapidement sonné comme une évidence, lui qui fut, entre autres, directeur scientifique du *JurisClasseur Rural*.

LE PRIX

Le gagnant du prix recevra divers abonnements (un mensuel et un hebdomadaire LexisNexis au choix) et ouvrages, le tout pour une valeur de 2 000 € environ, ainsi qu'un stage de trois mois au sein du cabinet d'avocats Lachaud, Mandeville, Coutadeur et associés à Paris. Ce prix fera l'objet d'une remise officielle dans nos locaux, ainsi qu'un compte-rendu par un des directeurs dans la revue ou de la publication d'un résumé par l'auteur.

LE JURY

Il est composé de la direction scientifique de la revue à savoir, **Jean-Jacques Barbiéri**, professeur agrégé des facultés de droit et conseiller à la troisième chambre civile de la Cour de cassation, **Hubert Bosse-Platière**, professeur à l'université de Bourgogne, **Samuel Crevel**, avocat associé, Paris, Racine, **Jacques Foyer**, professeur émérite, université Panthéon-Assas Paris II, **Daniel Gadbin**, professeur émérite, université Rennes 1 et **Raymond Le Guidec**, professeur émérite, université de Nantes.

COMMENT Y PARTICIPER

Pour y concourir, il suffit d'adresser, à l'attention de la Revue de droit rural, LexisNexis, 141 rue de Javel, Paris 75015, un exemplaire de la thèse ou du mémoire de master II en format papier et un autre par courriel sous format pdf à l'adresse suivante : eric.mallet@lexisnexis.fr. La date butoir des remises est fixée au 29 mars 2019.

Aujourd'hui, 91%
de la population mondiale
a accès à l'eau potable.

Chiffres et statistiques

INDICES ET TAUX

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

	Déc. 2018	Janv. 2019
A - Ensemble des ménages		
Variation sur 1 mois : - 0,4 %		
Variation sur 1 an : + 1,2 %		
Ensemble hors tabac	103,16	102,67
Ensemble hors tabac et alcools.....	103,15	102,65
Ensemble hors énergie.....	102,63	102,25
Ensemble y.c. loyers fictifs	102,97	102,58
Ensemble hors produits frais	103,18	102,64
Ensemble non alimentaire	103,23	102,58
Alimentation y.c restaurants, cantines, cafés	104,86	105,29
Produits manufacturés y compris énergie.....	102,39	100,46
Services y compris loyers et eau.....	101,02	101,07
Transports, communications et hôtellerie (TCH).....	104,20	103,40

C - Ménages du 1^{er} quintile de la distribution des niveaux de vie		Janv. 2019
Variation sur 1 mois : - 0,7 %		
Variation sur 1 an : + 0,8 %		
Ensemble hors tabac		102,20

B - Ménages urbains dont le chef est ouvrier ou employé		
Variation sur 1 mois : - 0,5 %		
Variation sur 1 an : + 0,8 %		
Ensemble hors tabac	102,90	102,36
Produits alimentaires et boissons non alcoolisées	104,49	105,04
Articles d'habillement et chaussures	104,90	93,41
Logement, eau, gaz, électricité et autres combustibles	103,81	103,63
Loyers d'habitation effectifs	99,89	99,96
Meubles, articles de ménage et entretien courant du foyer	99,67	99,02
Santé	97,74	97,93
Transports	106,91	106,03
Communications	91,09	91,28
Restaurants et hôtels.....	104,57	105,28
Biens et services divers	103,87	103,91
Assurances.....	107,23	107,37
Services financiers	106,15	106,19

SMIC (à compter du 1^{er} janv. 2019) : Horaire : 10,03 € ; Mensuel (169 h) : 1 521,22 €

MINIMUM GARANTI (au 1^{er} janv. 2019) : 3,62 €

PLAFOND MENSUEL SÉCURITÉ SOCIALE : 2019 : 3 377 €

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 2019 :

- pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels : 3,40 % ;
- pour tous les autres cas : 0,86 %
[A. 21 déc. 2018 : JO 30 déc. 2018, texte n° 49]

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

	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
2017	105,7	105,9	106,1	106,3	106,2	106,2	106,3	106,6	106,7	107,1	107,2	107,4
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	

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

	1 ^{er} trim.	2 ^e trim.	3 ^e trim.	4 ^e trim.
2017	1650	1 664	1670	1 667
2018	1671	1699	1733	

INDICE DES LOYERS COMMERCIAUX

4 ^e trim. 2017 : 111,33	+ 2,22 % * (parution : 21 mars 2018)
1 ^{er} trim. 2018 : 111,87	+ 2,20 % (parution : 26 juin 2018)
2 ^e trim. 2018 : 112,59	+ 2,35 % (parution : 19 sept. 2018)
3 ^e trim. 2018 : 113,45	+ 2,41 % (parution : 19 déc. 2018)
* variation annuelle	

INDICE DES LOYERS DES ACTIVITÉS TERTIAIRES

1 ^{er} trim. 2018 : 111,45	+ 1,86 % (parution : 26 juin 2018)
2 ^e trim. 2018 : 112,01	+ 1,93 % (parution : 19 sept. 2018)
3 ^e trim. 2018 : 112,74	+ 2,2 % (parution : 19 déc. 2018)

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

1 ^{er} trim. 2018 : 127,22	+ 1,05 % (parution : 12 avr. 2018)
2 ^e trim. 2018 : 127,77	+ 1,25 % (parution : 12 juill. 2018)
3 ^e trim. 2018 : 128,45	+1,57 % (parution : 12 oct. 2018)
4 ^e trim. 2018 : 129,03	+1,74 % (parution : 15 janv. 2019)

(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} janv. 2019) (JO 27 déc. 2018, texte n° 99)

Prêts d'un montant inférieur ou égal à 3 000 €*	21,20 %
Prêts d'un montant supérieur à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	12,49 %
Prêts d'un montant supérieur à 6 000 €*	5,96 %

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} janv. 2019) :

Prêts à taux fixe < 10 ans	2,79 %
Prêts à taux fixe > 10 ans et < 20 ans.....	2,83 %
Prêts à taux fixe > 20 ans	3,01 %
Prêts à taux variable	2,43 %
Prêts-relais	3,24 %

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} janv. 2019) :

Découverts en compte	13,93 %
----------------------------	---------

USURE - Prêts aux personnes morales n'ayant pas d'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou professionnelle non commerciale (à compter du 1^{er} janv. 2019) :

Prêts consentis en vue d'achats ou de ventes à tempérament	4,31 %
Prêts d'une durée initiale supérieure à deux ans, à taux variable	1,81 %
Prêts d'une durée initiale supérieure à deux ans, à taux fixe	2,24 %
Découverts en compte	13,93 %
Autres prêts d'une durée initiale inférieure ou égale à deux ans.....	1,79 %

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). 4^e trim. 2018 : 1,36 %.

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

+ 24 %

LE CHIFFRE DE LA SEMAINE
C'est la progression des crédits de la justice prévue par le projet de loi de programmation 2018-2022 (Min. Justice, dossier de presse, 21 févr. 2018).

LOGEMENT

295

Étude sur le contentieux de la copropriété

Min. Justice, statistiques, 20 févr. 2019

La direction des affaires civiles et du Sceau du ministère de la Justice a réalisé une étude sur le contentieux de la copropriété portant sur la période 2007-2017, avec un focus particulier sur l'année 2017. Cette étude indique notamment qu'entre 2007 et 2017, le nombre de contentieux

de la copropriété portés devant les juridictions du premier degré a augmenté de 24 %, passant de 33 600 à 41 700. Devant les cours d'appel, la hausse a été moins importante (+ 10 %).

Les contentieux concernant les demandes de paiement des charges représentent

plus de deux tiers des contentieux de la copropriété. Près d'une demande en paiement sur quatre fait l'objet d'un abandon de procédure devant les juridictions de

première instance, le plus souvent par un acte impliquant un accord des parties.

Par ailleurs chaque année, entre 2 500 et 3000 demandes d'annulation d'une as-

semblée générale (ou d'une délibération) sont formulées devant les TGI.

Agenda

LA PETITE ENTREPRISE EN DIFFICULTÉ

Besançon, 14 mars 2019



Le 14 mars 2019, le Centre de recherches juridiques de l'université de Franche-Comté organise à Besançon (UFR SJEPEG Amphithéâtre Cournot) une journée d'études placée pour la responsabilité scientifique de Christine Lebel sur le thème *La petite entreprise en difficulté*.

Programme

Matinée

L'anticipation et la prévention des difficultés

8 h 45 : Accueil et allocution d'ouverture
par **Béatrice Laperou-Schneider**, directrice du CRJFC

9 h : Propos introductifs
par **Christine Lebel**, maître de conférences HDR en droit privé, université Bourgogne Franche-Comté, CRJFC

9 h 30 : Petite entreprise, qui es-tu ?
par **Tristan Gheidene**, doctorant en droit privé, université Bourgogne Franche-Comté, CRJFC

10 h : La prévention du suicide de l'entrepreneur individuel : le dispositif APESA

par **Marc Binné**, président APSEA, greffier associé tribunal de commerce de Saintes

10 h 30 : Éviter la défaillance : restructuration et renégociation de la dette

par **Thierry Vandenbroucq**, expert près la cour d'appel de Dijon

11 h 30 : Le rôle du ministère public dans les procédures amiables

par **Christophe Delattre**, vice-procureur de la République, Section « droit des affaires et de l'entreprise », TGI de Lille

12 h : Les outils de prévention non judiciaires

par **Bertille Ghandour**, maître de conférences en droit privé, université Picardie, CEPRISCA

Après-midi

Le traitement des difficultés et le rebond

14 h : Le plan : sort des prêts, intérêts et de la caution

par **Michel Di Martino**, expert-comptable, commissaire aux comptes, président du tribunal de commerce de Lons-le Saunier

14 h 40 : Particularismes de la liquidation judiciaire de l'entrepreneur individuel
par **Christine Lebel**

15 h 10 : Les dispositifs d'effacement des dettes : comparaison rétablissement professionnel et rétablissement personnel

par **Sâmi Hazoug**, maître de conférences en droit privé, université Bourgogne Franche-Comté, CRJFC

15 h 40 : Le rebond : quels outils ?
par **Annick Sittler**, Association 60 000 rebonds Grand Est

Informations :

contact-crjfc@univ-fcomte.fr
Tél. 03.81.66.66.08

Inscriptions obligatoires :

<https://entdiff.sciencesconf.org/>

Colloque en partenariat avec :



La profession



Panonceau

HONORARIAT

Par décision du procureur général près la cour d'appel de Dijon en date du 11 février 2019, l'honorariat a été conféré à **M^e Catherine Miot épouse Henry**, ancien notaire associé à Tournus (Saône-et-Loire).

DISSOLUTION D'UNE SCP ET NOMINATION D'UNE SELAS

LOIRE-ATLANTIQUE

• Les retraits de **M. Jacques Bernier, de M. Hugues Lethu et de M^{me} Ismerie Lezier, épouse Del Valle**, notaires associés, membres de la société civile professionnelle « **Jacques Bernier, Hugues Lethu et Ismerie Del Valle Lezier**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial », titulaire d'un office de notaire à Nantes (Loire-Atlantique), sont acceptés.

Par suite des retraits de **M. Jacques Bernier, de M. Hugues Lethu et de M^{me} Ismerie Lezier, épouse Del Valle**, la société civile professionnelle « **Jacques Bernier, Hugues Lethu et Ismerie Del Valle Lezier**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » est dissoute.

La société d'exercice libéral par actions simplifiée « **Lethu Del Valle Lezier & Associés notaires** », constituée pour l'exercice de la profession de notaire, est nommée notaire à Nantes (Loire-Atlantique), en remplacement de la société civile professionnelle « **Jacques Bernier, Hugues Lethu et Ismerie Del Valle Lezier**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial ».

M. Hugues Lethu et M^{me} Ismerie Lezier, épouse Del Valle, sont nommés notaires associés.

M^{me} Marine Gueglio, épouse Perdriau, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral par actions simplifiée « **Lethu Del Valle Lezier & Associés notaires** » (A. 18 févr. 2019 : JO 26 févr. 2019).

• Il est mis fin aux fonctions de **M^{me} Anne-Sophie Rey, épouse Crapet**, en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle **Thierry Cassigneul, François-Xavier Drogou, Christophe Glaud et Alexandre Cassigneul**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à Saint-Sébastien-sur-Loire (Loire-Atlantique).

La transformation de la société civile professionnelle **Thierry Cassigneul, François-Xavier Drogou, Christophe Glaud et Alexandre Cassigneul**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial en société d'exercice libéral par actions simplifiée « **CDG Notaires** » est agréée.

M^{me} Anne-Sophie Rey, épouse Crapet, est nommée notaire associée, membre de la société d'exercice libéral par actions simplifiée **CDG Notaires**.

Le retrait de **M. Thierry Cassigneul**, notaire associé, membre de la société d'exercice libéral par actions simplifiée **CDG Notaires**, est accepté (A. 19 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

NOMINATIONS

HAUTES-ALPES

• **M. Frédéric Weber** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M^{me} Hélène Gabet, épouse Fournier**, à Gap (Hautes-Alpes) (A. 21 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

ALPES-MARITIMES

• **M. Michaël Bartolini** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Delphine Prely - Cédric Genevet** » à Levens (Alpes-Maritimes) (A. 13 févr. 2019 : JO 20 févr. 2019).

• **M^{me} Justine Grelet** 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 à associé unique « **Acta** » à Nice (Alpes-Maritimes) (A. 19 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

• **M^{me} Marianne Rolain, épouse Berardi**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Nicolas Meurot et Isabelle Gagnard**, notaires, associés d'une société civile pro-

fessionnelle titulaire d'un office notarial » à Carros (Alpes-Maritimes) (A. 19 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

• **M^{me} Anne-Laure Gardechaux, épouse Mermet-Maréchal**, 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 à associé unique « **Office notarial de Mouans-Sartoux** » à Mouans-Sartoux (Alpes-Maritimes) (A. 22 févr. 2019 : JO 2 mars 2019).

BOUCHES-DU-RHÔNE

• **M. Frédéric Bourrelly** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Damien Autard et François Lambert**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Châteaurenard (Bouches-du-Rhône) (A. 13 févr. 2019 : JO 20 févr. 2019).

• **M^{me} Marie Caligaris** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Maîtres Gabriel Malauzat, Patrick Michelucci, Arnaud Malauzat**, notaires associés d'une SCP titulaire d'un office notarial » à Marseille (Bouches-du-Rhône) (A. 15 févr. 2019 : JO 23 févr. 2019).

• **M^{me} Aurélie Salvo** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle **Gérard Candela, Vincent Maurel, Frédérique Herard, Emmanuelle Pichard et Olivier Benoit** notaires associés, société titulaire d'un office notarial à Arles (Bouches-du-Rhône) (A. 25 févr. 2019 : JO 2 mars 2019).

CÔTES-D'ARMOR

• **M^{me} Alison Frostin** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Florence Aillet, François Morvan et Malo Testard**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Lamballe (Côtes-d'Armor) (A. 18 févr. 2019 : JO 26 févr. 2019).

• **M. Nicolas Tanguy** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Christophe Le Voyer et Christophe Villin**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Dinan (Côtes-d'Armor) (A. 18 févr. 2019 : JO 26 févr. 2019).

DRÔME

• **M^{me} Justine Gonin, épouse Fortunato**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M. Nicolas Brugger** à Châteauneuf-du-Rhône (Drôme). (A. 19 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

GIRONDE

• **M^{me} Laurence Valentin** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Philippe Dambier, Pierre Houzelot, Fabrice Gauthier, Hervé Desqueyroux, Antoine Magendie, Édouard Bentejac, Olivier Iasserre, Sébastien Cetre, Sébastien Artaud, Grégoire Delhomme, Nicolas Adenis-Lamarre, Audrey Dambier et Thomas Mesa-Sparbe**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'offices notariaux » à Bordeaux (Gironde) (A. 13 févr. 2019 : JO 20 févr. 2019).

• **M^{me} Alice Fronty, épouse Jean**, 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 « **Isabelle Brehant et Yann Rouzet**, notaires associés » à Bordeaux (Gironde) (A. 14 févr. 2019 : JO 21 févr. 2019).

• **M. Aymeric Pochat** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral à responsabilité limitée à associé unique « **Marilyne Javerzac-Cazaillet**, notaire » à Blanquefort (Gironde) (A. 15 févr. 2019 : JO 23 févr. 2019).

INDRE

• **M^{me} Marion Lebeau** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Bruno Luthier et Laurent Luthier**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Buzançais (Indre) (A. 18 févr. 2019 : JO 26 févr. 2019).

INDRE-ET-LOIRE

• **M^{me} Nellie Migeon, épouse Bodin**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **SELARL Alcuin** » à Cormery (Indre-et-Loire) (A. 13 févr. 2019 : JO 20 févr. 2019).

• **M^{me} Marion Hayé** 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 « **Groupe Monassier Val de Loire** » à Joué-lès-Tours (Indre-et-Loire) (A. 21 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

ISÈRE

• **M. Simon Morel** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Ludovic Giraud, Franck Vancleemput, Thomas Plottin, Véronique Sauquet, Florent Renesme, Aurélie Bouvier et Arnaud Gay**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Meylan (Isère) (A. 19 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

• **M^{me} Émeline Hustache** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Gabriel Nallet et Etienne Nallet**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Grenoble (Isère) (A. 21 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

• **M^{me} Sophie Herbrecht** 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 « **Nicolas Deschamps, Olivia Deschamps**, notaires associés » à Saint-Egrève (Isère) (A. 22 févr. 2019 : JO 2 mars 2019).

LOIR-ET-CHER

• **M^{me} Virginie Briant** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **SELARL Antony Berthelot et Thomas Lemoine**, notaires » à Montoire-sur-le-Loir (Loir-et-Cher) (A. 14 févr. 2019 : JO 21 févr. 2019).

• **M. Cédric Prince** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **SELARL Perchet & Associés** » à Mer (Loir-et-Cher) (A. 19 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

• **M. Claude Hartar** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société à responsabilité limitée **Sébastien Boissay, Arnaud Courouble, Laure Bouton et Anne-Charlotte Le Dantec-Divard**, notaires associés, anciennement société civile professionnelle **Sébastien Boissay, Arnaud Courouble, Laure Bouton et Anne-Charlotte Le Dantec-Divard**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'offices notariaux, à Salbris (Loir-et-Cher) (A. 22 févr. 2019 : JO 2 mars 2019).

LOIRET

• **M. Frantz Doré et M^{me} Claire Catinaud, épouse Jacob**, sont nommés en qualité de notaires salariés au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Bertrand Basseville et Laurence Besnard-Basseville**, notaires associés » à

Orléans (Loiret) (A. 15 févr. 2019 : JO 23 févr. 2019).

MAINE-ET-LOIRE

• **M^{me} Jessica Bouvier** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Neolia Notaires** », anciennement dénommée « **SCP Stéphane Frappier, Arnaud Salvetat, Nicolas Texereau, Anne-Hélène Biotteau, et Antoine Baranger**, notaires associés » aux Garennes-sur-Loire (Maine-et-Loire) (A. 14 févr. 2019 : JO 21 févr. 2019).

MEURTHE-ET-MOSELLE

• **M^{me} Frédérique Despinette** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Grégoire Jannot, Stéphane Lhomme, Olivier Arricastes**, notaires associés » à Val de Brier (Meurthe-et-Moselle) (A. 15 févr. 2019 : JO 23 févr. 2019).

MORBIHAN

• **M^{me} Virginie Jouannic, épouse Coyac, et M^{me} Marie Le Falher, épouse Bénéat**, sont nommées en qualité de notaires salariées au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M. Emmanuel Bénéat** à Vannes (Morbihan) (A. 22 févr. 2019 : JO 2 mars 2019).

NORD

• **M. Luc-José Danghin** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Jean-Baptiste Pantou et Maxime Carrion**, notaires associés d'une société civile professionnelle, titulaire d'un office notarial » à Valenciennes (Nord) (A. 13 févr. 2019 : JO 20 févr. 2019).

• **M^{me} Ericka Becuwe** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Philippe Delattre, Arnaud Vermunt, Juliette Bonduelle-Haire, Pierre-Elie Martin et David Benveniste** » à Lille (Nord) (A. 21 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

OISE

• **M^{me} Aurélie Emery** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M^{me} Isabelle Ledoux** à Ressons-sur-Matz (Oise) (A. 13 févr. 2019 : JO 20 févr. 2019).

• **M^{me} Maud Neunreuther, épouse Dewaele**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M^{me} Isabelle Ledoux** à

Ressons-sur-Matz (Oise) (A. 14 févr. 2019 : JO 21 févr. 2019).

- **M^{me} Liza Wermuth** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office dont est titulaire **M. Emmanuel François** à Attichy (Oise) (A. 21 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

RHÔNE

- **M^{me} Raphaëlle Charluet, épouse Murana**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Éric Quintana, Denis Sicard et Jean Auvolat**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Craponne (Rhône) (A. 13 févr. 2019 : JO 20 févr. 2019).

SARTHE

- **M. Alexis Come et M^{me} Virginie Pouit, épouse Pinson**, sont nommés en qualité de notaires salariés au sein de l'office dont est titulaire la société d'exercice libéral par actions simplifiée « **Réseau notaires & conseils** » à Arnage (Sarthe) (A. 21 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

SAVOIE

- **M^{me} Elodie Ynna** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M^{me} Sylvie Ferré, épouse Andre**, à Aix-les-Bains (Savoie) (A. 18 févr. 2019 : JO 26 févr. 2019).

PARIS

- **M^{me} Virginie Dudicourt, épouse Chatain**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Pierre-Olivier Prudhon, Maurice Bentata**, notaires associés » à Paris (A. 13 févr. 2019 : JO 20 févr. 2019).

- **M^{me} Céline Boyer, épouse Saint-Felix, M^{me} Clémence de Bodman, épouse de Beaumont d'Autichamp, M. Antoine Camus, M. Anthony Grocelle, M. Yann Moreau, ayant pour nom d'usage Moreau-Cotten, et M. Paul Rigolet** sont nommés en qualité de notaires salariés au sein de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **SELARL Pascal Julien Saint-Amand, Bertrand Savouré, Paul André Soreau et Muriel Carpon**, notaires associés » titulaire d'un office notarial à Paris (A. 15 févr. 2019 : JO 23 févr. 2019).

- **M. Sébastien Luquet** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M. Xavier Dupont** à Paris (A. 18 févr. 2019 : JO 26 févr. 2019).

- **M. François Le Palud** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Vincent Gerard, Jean-Marie**

Guibert, Virginie Foucault, Thierry Vailant, Pascal Erout, Séverine de la Taille Lolainville et Nathalie Pietrini, notaires associés » à Paris (A. 20 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

- **M^{me} Caroline Borrel** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Michélez et Associés**, notaires » à Paris (A. 21 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

- **M^{me} Aurélie Sarazin, épouse Alidière**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Corinne de Buhren, Elisabeth Montes, Jean-Pierre Bigot, Anne Guichard, Bertrand Lucas, Delphine Maudet**, notaires associés » à Paris (A. 21 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

- **M^{me} Isabelle Hugot, épouse Grunberg**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **SELARL Marechaux & Associés** » à Paris (A. 21 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

- **M^{me} Virginie André** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M^{me} Valérie Velin** à Paris (A. 22 févr. 2019 : JO 2 mars 2019).

- **M^{me} Anne Delarue, épouse Trumelet**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Corinne de Buhren, Elisabeth Montes, Jean-Pierre Bigot, Anne Guichard, Bertrand Lucas, Delphine Maudet**, notaires associés » à Paris (A. 22 févr. 2019 : JO 2 mars 2019).

- **M^{me} Marie Grenier** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **14 Pyramides Notaires**, SCP titulaire d'un office notarial à Paris (A. 22 févr. 2019 : JO 2 mars 2019).

- **M^{me} Sophie Amiel** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Philippe Herbert, Jean-Pierre Brulon, Bertrand Bonneau, Samuel Auger, Isabelle Mergey et François de Keghel**, notaires, associés d'une société civile professionnelle, titulaire d'un office notarial » à Paris (A. 25 févr. 2019 : JO 2 mars 2019).

SEINE-MARITIME

- **M^{me} Amélie Guerre** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Frédéric Maurer, Séverine Bettfort-Lecanu et Benoît Legrand**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à

Rouen (Seine-Maritime) (A. 13 févr. 2019 : JO 20 févr. 2019).

SEINE-ET-MARNE

- **M. Sylvain Gallard** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral à responsabilité limitée à associé unique « **Nathalie Pottier**, notaire associé » titulaire d'un office notarial à Fontainebleau (Seine-et-Marne) (A. 20 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

- **M. Stéphane Pilavoine** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Alexis Roch et Claire Rollat-Roch**, notaires associés » à Monttereau-Fault-Yonne (Seine-et-Marne) (A. 21 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

YVELINES

- **M^{me} Magalie Girault, épouse Martin**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Hubert Jacheet, Bénédicte Jacheet-Rigaud, et Marc Chevallier**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Marly-le-Roi (Yvelines) (A. 21 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

- **M^{me} Agnès Derost, épouse Clauze**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Hubert Jacheet, Bénédicte Jacheet-Rigaud, et Marc Chevallier**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Marly-le-Roi (Yvelines) (A. 25 févr. 2019 : JO 2 mars 2019).

VAR

- **M^{me} Laure Magnan** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Maître Sabine Sorin et Maître Valérie Ghisolfo**, notaires associés » à La Seyne-sur-Mer (Var) (A. 18 févr. 2019 : JO 26 févr. 2019).

- **M^{me} Justine Maria, épouse Sanchez**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société par actions simplifiée à associé unique « **Office notarial Belin et Associés** » à Bargemon (Var) (A. 18 févr. 2019 : JO 26 févr. 2019).

VOSGES

- **M^{me} Marie Vincent** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral par actions simplifiée à associé unique « **L'office notarial de la porte des**

Vosges » à Raon-l'Étape (Vosges) (A. 19 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

ESSONNE

- **M^{me} Aisline Wingham, épouse Giron**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Pascal Faure, Matthieu Videcoq et Anne-Laure Eyraud**, Notaires associés » à Viry-Châtillon (Essonne) (A. 13 févr. 2019 : JO 20 févr. 2019).
- **M^{me} Élise Bertault, M^{me} Alexandra Gilles, épouse Basmoreau, et M^{me} Florence Romain** sont nommées en qualité de notaires salariées au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Alexis Heuel, Olivier Portejoie, Olivier Piquet et Magali Ledentu-Williamme**, notaires, membres d'une société civile professionnelle, titulaire d'un office notarial à Longjumeau (Essonne), 10, place de Bretten » à Longjumeau (Essonne) (A. 14 févr. 2019 : JO 21 févr. 2019).
- **M^{me} Amélie Varaine, épouse Nowakowski**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Alain de Puységur et Véronique Peyrat**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Savigny-sur-Orge (Essonne) (A. 22 févr. 2019 : JO 2 mars 2019).

HAUTS-DE-SEINE

- **M^{me} Emma Fassi, épouse Smadja**, 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 à associé unique « **SELARL Jean-Baptiste Andrieux**, notaire » à Suresnes (Hauts-de-Seine) (A. 18 févr. 2019 : JO 26 févr. 2019).
- **M. Julien Raynal** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Éric Delecroix et Karl Delecroix**, notaires, associés » à Antony (Hauts-de-Seine) (A. 19 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).
- **M^{me} Marina Deschamps, épouse Guillo**, est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Jean-Jacques Tirel, Xavier Blanchet et Jean-Luc Van Der Eecken**, notaires associés (société civile professionnelle titulaire d'un office notarial) » à La Garenne-Colombes (Hauts-de-Seine) (A. 19 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).
- **M. Serge Bogouslavsky** est nommé en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M. Edwin Colombina** à Meudon (Hauts-de-Seine) (A. 21 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

- **M^{me} Françoise Jan** est nommée en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Alain Zenati, Hubert Oury et Émilie Coulaud**, notaires associés » à Clamart (Hauts-de-Seine) (A. 22 févr. 2019 : JO 2 mars 2019).
- **M^{me} Delphine Gaudin, épouse Felber**, 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 à associé unique « **SELARL Florence Fasquel**, notaire associée » à Villeneuve-la-Garenne (Hauts-de-Seine) (A. 22 févr. 2019 : JO 2 mars 2019).

REPRISE DE FONCTIONS

HÉRAULT

- **M^{me} Armelle Vales, épouse Durand de Girard**, anciennement notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Notaires Foch, SCP de notaires** » à Montpellier (Hérault), a repris ses fonctions en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M^{me} Morgane Marais, épouse Montagne**, à Agde (Hérault) (A. 15 févr. 2019 : JO 23 févr. 2019).

PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

- **M^{me} Maïder Garat**, anciennement notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société à responsabilité limitée à associé unique « **Jérôme Gouffrant**, notaire », anciennement société civile professionnelle « **Jérôme Gouffrant**, notaire », à Saint-Etienne-de-Baïgorry (Pyrénées-Atlantiques), a repris ses fonctions en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **SELARL Chauvin Dragon** » à Saint-Jean-de-Luz (Pyrénées-Atlantiques) (A. 19 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

PARIS

- **M^{me} Marie Engerer, épouse Sirot**, anciennement notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Flusin, Mirallès, Estève**, notaires et associés » à Paris, a repris ses fonctions en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société à responsabilité limitée de notaires « **Balm Notaires** », anciennement la société civile professionnelle « **Maîtres Dominique Charles Bonnard, Stéphane Adler, Chantal Lavis et Romain Maître**, notaires associés », à Paris (A. 13 févr. 2019 : JO 20 févr. 2019).

- **M^{me} Julie Gasnier, ayant pour nom d'usage Gasnier-Bamas**, anciennement notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Sophie Lourme-Berthaut et Grégory Cotteau de Simencourt**, notaires, associés d'une société civile professionnelle » à Paris, a repris ses fonctions en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Fabrice Luzu, Julien Trokiner, Sébastien Wolf et Virginie Jacquet**, notaires associés » à Paris (A. 15 févr. 2019 : JO 23 févr. 2019).
- **M^{me} Héroïse Do**, anciennement notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Olivier Milhac, Benoît Reynis, Matthieu Devynck** » à Paris, a repris ses fonctions en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Ducamp-Monod & Associés**, notaires » à Paris (A. 15 févr. 2019 : JO 23 févr. 2019).
- **M^{me} Christelle Keraudren**, anciennement notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Philippe Gagnier, Jean-Francis Martin, Solange Glover-Bondeau et Hugues Vigroux**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Courbevoie (Hauts-de-Seine), a repris ses fonctions en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Fabrice Luzu, Julien Trokiner, Sébastien Wolf et Virginie Jacquet**, notaires associés » pour exercer dans l'office dont cette dernière est titulaire à Paris (A. 20 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

ESSONNE

- **M^{me} Ombretta Cancedda, épouse Porcher**, anciennement notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Gildas Le Gonidec de Kerhalic, Alain Koenig, Chantal Gaudry, Christophe Cheval et Gilles Bonnet**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Paris, a repris ses fonctions en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Josiane Rouve, et Natacha Rouve**, notaires associés, société civile professionnelle titulaire d'offices notariaux » à Wissous (Essonne) (A. 15 févr. 2019 : JO 23 févr. 2019).

SEINE-SAINT-DENIS

- **M. Julien Venner**, anciennement notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral à res-

ponsabilité limitée à associé unique « **SE-LARL Florence Fasquel**, notaire associée » à Villeneuve-la-Garenne (Hauts-de-Seine), a repris ses fonctions en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral à responsabilité limitée à associé unique « **Frédéric Firholtz** » à Pantin (Seine-Saint-Denis) (A. 15 févr. 2019 : JO 23 févr. 2019).

SAS

SOMME

• **M. Laurent Gilquin** est nommé notaire associé, membre de la société par actions simplifiée « **Yves Clement et Jean-Luc Goerlinger**, notaires associés », titulaire d'un office de notaire à Albert (Somme). Le retrait de **M. Jean-Luc Goerlinger**, notaire associé, membre de la société d'exercice par actions simplifiée « **Yves Clement et Jean-Luc Goerlinger**, notaires associés », est accepté. La dénomination sociale de la société par actions simplifiée « **Yves Clement et Jean-Luc Goerlinger**, notaires associés » est ainsi modifiée : « **Yves Clement et Laurent Gilquin**, notaires associés » (A. 18 févr. 2019 : JO 26 févr. 2019).

SCP

HAUTES-ALPES

• Le retrait de **M. Didier André**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **Didier André et François Jancart** notaires associés SCP », titulaire d'un office de notaire à Saint-Bonnet-en-Champsaur (Hautes-Alpes), est accepté. La dénomination sociale de la société civile professionnelle « **Didier André et François Jancart** notaires associés SCP » est ainsi modifiée : « **François Jancart**, notaire associé » (A. 18 févr. 2019 : JO 26 févr. 2019).

ALPES-MARITIMES

• **M. Philippe Falgon** est nommé notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **Philippe Clement, Rémy Djian et Stéphane Serratrice**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial », titulaire d'un office de notaire à Antibes (Alpes-Maritimes). La dénomination sociale de la société civile professionnelle « **Philippe Clement, Rémy Djian et Stéphane Serratrice**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » est ainsi modifiée : « **Philippe Clement, Rémy Djian et Stéphane Serratrice, Philippe Falgon**, notaires associés d'une société civile pro-

fessionnelle titulaire d'un office notarial » (A. 14 févr. 2019 : JO 21 févr. 2019).

• Il est mis fin aux fonctions de **M. Florian Pernès** en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Delphine Arnaud, Laurence Franco**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Nice (Alpes-Maritimes).

M. Florian Pernès est nommé notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **Delphine Arnaud, Laurence Franco**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial ».

La dénomination sociale de la société civile professionnelle « **Delphine Arnaud, Laurence Franco**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » est ainsi modifiée : « **Delphine Arnaud, Laurence Franco, Florian Pernès**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » (A. 15 févr. 2019 : JO 22 févr. 2019).

• Il est mis fin aux fonctions de **M. François Truffier** en qualité de notaire associé au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **François Paul, François Truffier, Corinne Spugnini-Nicolle, Elodie Dubois, Nelly Deur, Antoine Cadudal**, notaires associés d'une société civile professionnelle » à Paris.

M. François Truffier, notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **François Paul, François Truffier, Corinne Spugnini-Nicolle, Elodie Dubois, Nelly Deur, Antoine Cadudal**, notaires associés d'une société civile professionnelle », est nommé pour exercer dans l'office dont cette dernière est titulaire à Nice (Alpes-Maritimes) (A. 20 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

ARDENNES

• **M. Jean Deom** est nommé notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **Roland Boizet, Frédéric Infantino et Isabelle Galli-Ricour**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial », titulaire d'un office de notaire à Vouziers (Ardennes).

Le retrait de **M. Roland Boizet**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **Roland Boizet, Frédéric Infantino et Isabelle Galli-Ricour**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial », est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle « **Roland Boizet, Frédéric Infantino et Isabelle Galli-Ricour**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » est ainsi modifiée : « **Frédéric Infantino, Isabelle Galli-**

Ricour et Jean Deom, notaires associés, d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » (A. 20 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

AVEYRON

• Il est mis fin aux fonctions de **M. Alexis Crochet** en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle **Jean-Marc Taussat, Frédéric Cortes et Maylis Clavé** (société civile professionnelle titulaire d'un office notarial) à Rodez (Aveyron).

M. Alexis Crochet est nommé notaire associé, membre de la société civile professionnelle **Jean-Marc Taussat, Frédéric Cortes et Maylis Clavé** (société civile professionnelle titulaire d'un office notarial), titulaire d'un office de notaire.

Le retrait de **M^{me} Maylis Clavé**, notaire associée, membre de la société civile professionnelle **Jean-Marc Taussat, Frédéric Cortes et Maylis Clavé** (société civile professionnelle titulaire d'un office notarial), est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle dénomination sociale est ainsi modifiée : « **Jean-Marc Taussat, Frédéric Cortes et Alexis Crochet**, notaires associés (société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » (A. 22 févr. 2019 : JO 2 mars 2019).

CORSE-DU-SUD

• Le retrait de **M. Philippe Perrier**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **Maîtres Philippe Perrier et Jean-Jérôme Luccioni**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Sainte-Marie-Sicché (Corse-du-Sud) est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle « **Maîtres Philippe Perrier et Jean-Jérôme Luccioni**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » est ainsi modifiée : « **Maître Jean-Jérôme Luccioni**, notaire associé membre de la société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à de Sarrola-Carcopin (Corse du sud) » (A. 20 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

CÔTE-D'OR

• **M. Sébastien Mignerey** est nommé notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **Olivier Bertrand, Constant Jouffroy, Nicolas Jouffroy, Arielle Bonnotte**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office de notarial » à Dijon (Côte-d'Or).

Le retrait de **M. Olivier Bertrand**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **Olivier Bertrand, Constant**

Jouffroy, Nicolas Jouffroy, Arielle Bonnotte, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial », est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle « **Olivier Bertrand, Constant Jouffroy, Nicolas Jouffroy, Arielle Bonnotte**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » est ainsi modifiée : « **Constant Jouffroy, Nicolas Jouffroy, Arielle Bonnotte, Sébastien Mignerey**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » (A. 22 févr. 2019 : JO 2 mars 2019).

HAUTE-GARONNE

• Il est mis fin aux fonctions de **M. Pierre Roudie** en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **DSM - Notaires Associés** » à Muret (Haute-Garonne). **M. Pierre Roudie** est nommé notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **DSM - Notaires Associés** », pour exercer au sein de l'office dont cette dernière est titulaire à Portet-sur-Garonne (Haute-Garonne) (A. 21 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

HÉRAULT

• **M^{me} Karine Chauvet** est nommée notaire associée, membre de la société civile professionnelle « **Patrick Sutils et Lydia Herrero**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Mauguio (Hérault).

La dénomination sociale de la société civile professionnelle « **Patrick Sutils et Lydia Herrero**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » est ainsi modifiée : « **Patrick Sutils, Lydia Herrero et Karine Chauvet**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » (A. 20 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

LOT

• Le retrait de **M^{me} Marie-Hélène Kraft, épouse Faugère**, notaire associée, membre de la société civile professionnelle « **Marie-Hélène Kraft-Faugère, Hélène Ferriz-Bruneau, Pierre-Louis Sennac**, notaires associés d'une société civile professionnelle, titulaire d'un office notarial à Cahors (46000), 297, rue Saint-Géry et à Castelnau-Montrâtier (46170), place du Foirail », est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle « **Marie-Hélène Kraft-Faugère, Hélène Ferriz-Bruneau, Pierre-Louis Sennac**, notaires associés

d'une société civile professionnelle, titulaire d'un office notarial à Cahors (46000), 297, rue Saint-Géry et à Castelnau-Montrâtier (46170), place du Foirail » est ainsi modifiée : « **Hélène Ferriz, Pierre-Louis Sennac**, notaires associés d'une société civile professionnelle, titulaire d'un office notarial à Cahors (46000) 297, rue Saint-Géry et d'un office notarial à Castelnau-Montrâtier-Sainte Alauzie (46170) place du Foirail » (A. 15 févr. 2019 : JO 23 févr. 2019).

MOSELLE

• La démission de **M. Jean-Michel Simon**, notaire à Vigy (Moselle), est acceptée.

M. Jean-Michel Simon est nommé notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **Jean-Claude Remy, Béatrice Godard et Julien Remy**, notaires associés », titulaire d'un office de notaire à Metz (Moselle).

La dénomination sociale de la société civile professionnelle « **Jean-Claude Remy, Béatrice Godard et Julien Remy**, notaires associés » est ainsi modifiée : « **Jean-Claude Remy, Béatrice Godard, Julien Remy et Jean-Michel Simon**, notaires associés » (A. 18 févr. 2019 : JO 26 févr. 2019).

• Il est mis fin aux fonctions de **M. Laurent Mercier** en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M. Bernard Pax** à Puttelange-aux-Lacs (Moselle).

M. Laurent Mercier est nommé notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **SCP Jean-Philippe Kuhn** », titulaire d'un office de notaire à Saint-Avold (Moselle).

La dénomination sociale de la société civile professionnelle « **SCP Jean-Philippe Kuhn** » est ainsi modifiée : « **Jean-Philippe Kuhn et Laurent Mercier**, notaires associés » (A. 19 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

PARIS

• Le retrait de **M. Bruno Lequette**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **Éric Damois, Bruno Lequette**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Paris, est accepté.

M. Quentin Lequette, est nommé notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **Éric Damois, Bruno Lequette**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial », pour exercer dans l'office dont cette dernière est titulaire à Paris.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle « **Éric Damois, Bruno Lequette**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » est ainsi modifiée : « **Éric Damois-**

sy, Bruno Lequette, notaires associés » (A. 13 févr. 2019 : JO 20 févr. 2019).

YVELINES

• Il est mis fin aux fonctions de **M. Éric Chevillotte** en qualité de notaire salarié au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Thierry Chaplain, Bertrand du Mesnil du Buisson, Anne-Marie Picard-Mariscal, Marie Hourmant-Bernard, Bertrand Morel, Aurélie Chaplain, Camille du Mesnil du Buisson**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » à Versailles (Yvelines).

M. Éric Chevillotte est nommé notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **Thierry Chaplain, Bertrand du Mesnil du Buisson, Anne-Marie Picard-Mariscal, Marie Hourmant-Bernard, Bertrand Morel, Aurélie Chaplain, Camille du Mesnil du Buisson**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial ».

Le retrait de **M. Thierry Chaplain**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **Thierry Chaplain, Bertrand du Mesnil du Buisson, Anne-Marie Picard-Mariscal, Marie Hourmant-Bernard, Bertrand Morel, Aurélie Chaplain, Camille du Mesnil du Buisson**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial », est accepté.

La dénomination sociale de la société civile professionnelle « **Thierry Chaplain, Bertrand du Mesnil du Buisson, Anne-Marie Picard-Mariscal, Marie Hourmant-Bernard, Bertrand Morel, Aurélie Chaplain, Camille du Mesnil du Buisson**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » est ainsi modifiée : « **Bertrand du Mesnil du Buisson, Anne-Marie Picard-Mariscal, Marie Hourmant-Bernard, Bertrand Morel, Aurélie Chaplain, Camille du Mesnil du Buisson et Éric Chevillotte** » (A. 21 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

SEINE-SAINT-DENIS

• La démission de **M. Jean-Jacques Mathieu**, notaire à Stains (Seine-Saint-Denis), est acceptée.

La société civile professionnelle « **Jean-Jacques Mathieu et Djamila Icheboudene-Kemmache**, notaires associés », constituée pour l'exercice en commun par ses membres de la profession de notaire, est nommée notaire à Stains (Seine-Saint-Denis), en remplacement de **M. Jean-Jacques Mathieu**.

M. Jean-Jacques Mathieu et M^{me} Djamila Icheboudene, épouse Kemmache, sont

nommés notaires associés (A. 14 févr. 2019 : JO 21 févr. 2019).

SELARL

BOUCHES-DU-RHÔNE

- La démission de **M. Ovidiu Lupan**, notaire à Marseille (Bouches-du-Rhône), est acceptée.

La société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Lupan - Visciano** », constituée pour l'exercice de la profession de notaire, est nommée notaire à Marseille (Bouches-du-Rhône), en remplacement de **M. Ovidiu Lupan**.

M. Ovidiu Lupan et M^{me} Julie Visciano sont nommés notaires associés (A. 20 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

- La démission de **M. Julien Dubuis**, notaire à Velaux (Bouches-du-Rhône), est acceptée. La société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **SELARL Julien Dubuis notaire** », constituée pour l'exercice de la profession de notaire, est nommée notaire à Velaux (Bouches-du-Rhône), en remplacement de **M. Julien Dubuis**.

M. Julien Dubuis est nommé notaire associé (A. 20 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

- **M. François Ollivier** est nommé notaire associé, membre de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Paul Ollivier, François Boutier, Jean-Christophe Bernard, Frédéric Ollivier**, notaires associés d'une société d'exercice libéral à responsabilité limitée », titulaire d'un office de notaire aux Pennes-Mirabeau (Bouches-du-Rhône). La dénomination sociale de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Paul Ollivier, François Boutier, Jean-Christophe Bernard, Frédéric Ollivier**, notaires associés d'une société d'exercice libéral à responsabilité limitée » est ainsi modifiée : « **François Boutier, Jean-Christophe Bernard, Frédéric Ollivier et François Ollivier**, notaires associés d'une société d'exercice libéral à responsabilité limitée » (A. 20 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

- Il est mis fin aux fonctions de **M^{me} Sophie Alguerola, épouse Ollivier**, en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M. François Ollivier** à Bouc-Bel-Air (Bouches-du-Rhône).

La démission de **M. François Ollivier**, notaire à Bouc-Bel-Air (Bouches-du-Rhône), est acceptée.

La société à responsabilité limitée « **SARL Notaires de Bba La Croix d'Or** », constituée pour l'exercice de la profession de notaire, est nommée notaire à Bouc-Bel-Air (Bouches-du-Rhône), en remplacement de **M. François Ollivier**.

M^{me} Sophie Alguerola, épouse Ollivier, et M^{me} Barbara Pallenti, épouse Ollivier, sont nommées notaires associées (A. 20 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

ILLE-ET-VILAINE

- Il est mis fin aux fonctions de **M^{me} Nadège Kretz, épouse Fauchaux**, en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société civile professionnelle « **Pascal Ody et Corentine Ody-Audrain**, notaires, membres d'une société civile professionnelle titulaire d'un office de notaire » à La Guerche-de-Bretagne (Ille-et-Vilaine).

La démission de **M. Thierry Le Comte**, notaire à Louvigné-de-Bais (Ille-et-Vilaine), est acceptée.

La société d'exercice libéral à responsabilité limitée à associé unique « **Nadège Kretz-Fauchaux, notaire** », constituée pour l'exercice de la profession de notaire, est nommée notaire à Louvigné-de-Bais (Ille-et-Vilaine), en remplacement de **M. Thierry Le Comte**.

M^{me} Nadège Kretz, épouse Fauchaux, est nommée notaire associée (A. 22 févr. 2019 : JO 2 mars 2019).

HAUTE-MARNE

- Il est mis fin aux fonctions de **M^{me} Corinne Boront et de M^{me} Sandrine Gascard** en qualité de notaires salariées au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M. Philippe Francois** à Châteauvillain (Haute-Marne).

La démission de **M. Philippe Francois**, notaire à Châteauvillain (Haute-Marne), est acceptée.

La société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Corinne Boront et Sandrine Gascard**, notaires associés », constituée pour l'exercice de la profession de notaire, est nommée notaire à Châteauvillain (Haute-Marne), en remplacement de **M. Philippe Francois**.

M^{me} Corinne Boront et de M^{me} Sandrine Gascard sont nommées notaires associées (A. 18 févr. 2019 : JO 26 févr. 2019).

RHÔNE

- **M^{me} Christelle Epely, épouse Gerin**, est nommée notaire associée, membre de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée à associé unique « **Aurélien Caldaïrou Notaire** », titulaire d'un office de notaire à Ecully (Rhône).

Le retrait de **M. Aurélien Caldaïrou**, notaire associé, membre de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée à associé unique « **Aurélien Caldaïrou Notaire** », est accepté.

La dénomination sociale de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée

à associé unique « **Aurélien Caldaïrou Notaire** » est ainsi modifiée : « **Christelle Gerin - Epely Notaire** » (A. 19 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

SEINE-MARITIME

- Il est mis fin aux fonctions de **M^{me} Gabrielle Gomont, épouse Cuvilly**, en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire **M^{me} Marie Chombart, épouse Rieffel**, à Duclair (Seine-Maritime).

La démission de **M^{me} Marie Chombart, épouse Rieffel**, notaire à Duclair (Seine-Maritime), est acceptée.

La société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Office notarial du Square** », constituée pour l'exercice de la profession de notaire, est nommée notaire à Duclair (Seine-Maritime), en remplacement de **M^{me} Marie Chombart, épouse Rieffel**.

M^{me} Marie Chombart, épouse Rieffel, et M^{me} Gabrielle Gomont, épouse Cuvilly, sont nommées notaires associées (A. 14 févr. 2019 : JO 21 févr. 2019).

- Il est mis fin aux fonctions de **M^{me} Alexandra Robbes, épouse Beux-Prere**, en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Grégoire Ozanne et Christine Penot**, notaires associés » à Rouen (Seine-Maritime).

M^{me} Alexandra Robbes, épouse Beux-Prere, et M^{me} Isabelle de Fougy, épouse Rihouey, sont nommées notaires associées, membres de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Grégoire Ozanne et Christine Penot**, notaires associés ».

Le retrait de **M^{me} Christine Connes, épouse Penot**, notaire associée, membre de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Grégoire Ozanne et Christine Penot**, notaires associés », est accepté. La dénomination sociale de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Grégoire Ozanne et Christine Penot**, notaires associés » est ainsi modifiée : « **Grégoire Ozanne, Isabelle de Fougy-Rihouey et Alexandra Robbes** » (A. 20 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

SEINE-ET-MARNE

- La démission de **M. Cyril Bruggeman**, notaire à Dammarie-les-Lys (Seine-et-Marne), est acceptée.

La société d'exercice libéral à responsabilité limitée à associé unique « **Bruggeman & Associés**, notaires », constituée pour l'exercice de la profession de notaire, est nommée notaire à Dammarie-les-Lys (Seine-et-Marne), en remplacement de **M. Cyril Bruggeman**.

M. Cyril Bruggeman est nommé notaire associé (A. 13 févr. 2019 : JO 20 févr. 2019).

TARN-ET-GARONNE

• **M. Anthony Lopez** est nommé notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **Patrick Renaud, Pierre Fecelle et Sophie Aubert**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial », titulaire d'un office de notaire à Montauban (Tarn-et-Garonne).

Par suite de l'atteinte de la limite d'âge par **M. Patrick Renaud** et de la nomination de **M. Anthony Lopez**, la dénomination sociale de la société civile professionnelle « **Patrick Renaud, Pierre Fecelle et Sophie Aubert**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » est ainsi modifiée : « **Pierre Fecelle, Sophie Aubert et Anthony Lopez**, notaires associés - société civile professionnelle titulaire d'un office notarial » (A. 20 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

SELAS

PARIS

• La démission de **M^{me} Camille Bougon, épouse Peninque**, notaire à Paris, est acceptée.

La société d'exercice libéral par actions simplifiée « **Mauve** », constituée pour l'exercice de la profession de notaire, est nommée notaire à Paris, en remplacement de **M^{me} Camille Bougon, épouse Peninque**.

M^{me} Camille Bougon, épouse Peninque, et M^{me} Laura Mornet sont nommées notaires associées (A. 14 févr. 2019 : JO 21 févr. 2019).

SOMME

• La démission de **M^{me} Manuella Trotier, épouse Houmir**, notaire à Abbeville (Somme) est acceptée.

La société d'exercice libéral unipersonnelle par actions simplifiée « **Manuelle Trotier** notaire », constituée pour l'exercice de la profession de notaire, est nommée notaire à Abbeville (Somme), en remplacement de **M^{me} Manuella Trotier, épouse Houmir**.

M^{me} Manuella Trotier, épouse Houmir, est nommée notaire associée, membre de la société d'exercice libéral par actions simplifiée à associé unique « **Manuelle Trotier** Notaire » (A. 15 févr. 2019 : JO 22 févr. 2019).

• Le retrait de **M. Laurent Gilquin**, notaire associé, membre de la société d'exercice libéral par actions simplifiée « **SELAS Béatrice Lecomte-Lemoine, Jean-François Lecomte, Anne-Sophie Lecomte et Laurent Gilquin** », titulaire d'un office de notaire à Corbie (Somme), est accepté.

La dénomination sociale de la société d'exercice libéral par actions simplifiée « **SELAS Béatrice Lecomte-Lemoine, Jean-François Lecomte, Anne-Sophie Lecomte et Laurent Gilquin** » est ainsi modifiée : « **SELAS Béatrice Lecomte-Lemoine, Jean-François Lecomte, Anne-Sophie Lecomte et Associés** » (A. 18 févr. 2019 : JO 26 févr. 2019).

VAL-DE-MARNE

• Il est mis fin aux fonctions de **M^{me} Laura Mornet** en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral par actions simplifiée « **Malard Associés - Val de Marne** » à Saint-Maur-des-Fossés (Val-de-Marne) (A. 14 févr. 2019 : JO 21 févr. 2019).

SUPPRESSION D'UN OFFICE

LOIR-ET-CHER

• La démission de **M^{me} Odile Aubrun**, notaire à Montoire-sur-le-Loir (Loir-et-Cher), est acceptée.

L'office de notaire à Montoire-sur-le-Loir (Loir-et-Cher), dont était titulaire **M^{me} Odile Aubrun**, est supprimé.

L'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **SELARL Antony Berthelot et Thomas Lemoine**, notaires » à Montoire-sur-le-Loir (Loir-et-Cher) est désigné en qualité d'attributaire à titre définitif des minutes de l'office supprimé par le présent arrêté (A. 14 févr. 2019 : JO 21 févr. 2019).

TRANSFORMATION D'UNE SCP EN SELARL

ALPES-MARITIMES

• La transformation de la société civile professionnelle « **Marie-Claude Liegeois, Isabelle Falgon et Philippe Falgon**, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial », titulaire d'un office de notaire au Cannet (Alpes-Maritimes), en société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **SELARL Falgon & Associés**, notaires » est agréée.

Il est mis aux fonctions de **M. Philippe Falgon** en qualité de notaire associé exerçant, membre de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **SELARL Falgon & Associés**, notaires », titulaire d'un office de notaire au Cannet (Alpes-Maritimes) (A. 14 févr. 2019 : JO 21 févr. 2019).

LOT-ET-GARONNE

• La transformation de la société civile professionnelle « **Frédéric Blajan et Brice La-**

gier, notaires associés », titulaire d'un office de notaire à Nérac (Lot-et-Garonne), en société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Frédéric Blajan et Brice Lagier**, notaires associés » est agréée.

La démission de **M. Bernard Perella**, notaire à Bruch (Lot-et-Garonne), est acceptée. La société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Frédéric Blajan et Brice Lagier**, notaires associés » est nommée notaire à Bruch (Lot-et-Garonne), en remplacement de **M. Bernard Perella**.

Il est mis fin aux fonctions de **M^{me} Lucie Baudet, épouse Lantaume**, en qualité de notaire salariée au sein de l'office de notaire dont est titulaire la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Frédéric Blajan et Brice Lagier**, notaires associés » à Nérac (Lot-et-Garonne).

M^{me} Lucie Baudet, épouse Lantaume, est nommée notaire associée, membre de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Frédéric Blajan et Brice Lagier**, notaires associés », pour exercer dans l'office dont cette dernière est titulaire à Bruch (Lot-et-Garonne).

La dénomination sociale de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « **Frédéric Blajan et Brice Lagier**, notaires associés » est ainsi modifiée « **Frédéric Blajan, Brice Lagier et Lucie Lantaume-Baudet**, notaires associés » (A. 20 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).

MAYENNE

• Le retrait de **M. Xavier Raoul**, notaire associé, membre de la société civile professionnelle « **Xavier Raoul et Frédéric Cadet**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office de notarial » à Mayenne (Mayenne), est accepté.

La transformation de la société civile professionnelle « **Xavier Raoul et Frédéric Cadet**, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office de notarial » à Mayenne (Mayenne), en société d'exercice libéral à responsabilité limitée à associé unique « **Frédéric Cadet** notaire » est agréée (A. 14 févr. 2019 : JO 22 févr. 2019).

TRANSFERT D'UN OFFICE

HAUTS-DE-SEINE

• L'office de notaire à Bois-Colombes (Hauts-de-Seine) dont est titulaire **M. Julien Binard** est transféré à Courbevoie (Hauts-de-Seine) (A. 19 févr. 2019 : JO 27 févr. 2019).



Abonnez-vous à La Semaine Juridique

boutique.lexisnexus.fr



Web-Mobile-Tablette

CHOISISSEZ VOTRE REVUE !

*La revue des
acteurs publics*



*L'hebdo des
juristes d'affaires*

*Pour être réactif
dans une matière riche
en actualité*



*La revue de référence
du notariat **

*Version PC non disponible.

**5 HEBDOS
DE RÉFÉRENCE**

**TOUS LES DOMAINES
DU DROIT**

**LE SAVOIR-FAIRE
ÉDITORIAL RECONNU**

NOTAIRE

1125

Le notaire et l'exécution forcée

XXVIII^{es} Rencontres Notariat-Université

Journée Jean Derrupppé

Paris, 15 octobre 2018



Avant-propos



DROITS RÉSERVÉS

Tel fût le thème des XXVIII^{es} Rencontres Notariat-Université, organisées par l'Arnu le 15 octobre dernier en Sorbonne.

En presque trois décennies, ce thème n'avait curieusement jamais eu l'honneur des journées Jean Derrupppé ! Peut-être est-ce que pour un notaire, la force exécutoire est une réalité authentique quotidienne, une évidence serait-on tenté de dire.

Ce choix qu'avait fait le conseil scientifique de l'Arnu présidé par le professeur Michel Grimaldi ne devait cependant rien au hasard. Il avait eu pour genèse les réflexions menées à l'occasion de la réforme annoncée de la procédure civile au début de l'année 2018 par la

garde des Sceaux. On s'en souvenait, s'en était alors suivi, de la part du barreau, une campagne opportuniste pour tenter d'en tirer argument et motif à étendre la force exécutoire hors de la sphère publique.

Ces rencontres furent l'occasion, sans esprit partisan, de faire quelques rappels utiles, à commencer par le fait que la force exécutoire, acte d'autorité d'essence régalienne, est l'apanage de l'État. Dans notre système de droit continental, ce dernier l'exprime et la décline alternativement par la voie judiciaire par l'intermédiaire du juge dont les décisions en sont assorties ou par le ministère de ses délégués exclusifs que sont les notaires, officiers publics obligés par leur statut, dont les actes bénéficient d'une force probante renforcée et sont revêtus de la force exécutoire.

Cet axiome est d'airain. Les effets de robes n'y changeront rien, non plus que la plaidoirie, fut-elle éloquente. Il est vain de faire admettre par la loi ce que notre ordre juridique séculaire ne peut concevoir d'admettre. Si la force obligatoire est partagée, la force exécutoire est réservée.

Partant, le sujet était pourtant loin d'être épuisé et méritait d'être approfondi au cours de cette journée.

Tout d'abord, en s'attachant à la force exécutoire elle-même : d'où vient-elle ? Quelle est-elle ? Quelles conditions de forme l'acte doit-il satisfaire pour permettre la délivrance du titre exécutoire ?

Ce furent quelques-unes des questions dont le professeur Mathias Latina (université de Nice) et Muriel Mignard (notaire à Paris) entretenirent le public en introduction.

Ensuite, il est patent de constater que l'exécution forcée n'est plus seulement un sujet hexagonal mais dorénavant transfrontalier. « Objet » d'export, la copie exécutoire bénéficie désormais de la force européenne pour propager son effet dans l'espace de liberté et de justice au sein de l'UE. Comment cela fonctionne-t-il en pratique ? Quelles en sont les limites ?

Réciproquement, vu du point de vue hexagonal maintenant, comment fonctionne à « l'import », un titre exécutoire étranger ?

Autant de situations désormais courantes défrichées par le professeur Callé (université de Paris Sud) et Jean Gasté (notaire à Nantes).

Enfin, l'après-midi fut ponctuée par un troisième et dernier temps consacré à l'exécution en nature, appréciée sous un angle notarial et avec une accentuation volontairement pratique. Le cas, usuel, d'une

promesse de vente, dont l'une des parties ne souhaiterait plus honorer son engagement initial fut l'occasion de démontrer la force de l'acte notarié, sans nier pour autant les réelles difficultés de mise en œuvre de l'exécution en nature. Sujet intéressant *in abstracto* et renforcé dans son acuité par l'apport de la réforme, actée par voie d'ordonnance, du droit des contrats. Les professeurs Cyril Grimaldi (université Paris 13) et David Vitori (notaire à Paris) firent part de leurs réflexions dans une séquence animée¹.

Pour permettre à un public nombreux et demeuré attentif tout au long de ces riches heures passées dans le prestigieux amphithéâtre Louis Liard qui servit admirablement de décor à ces rencontres, il fallut toute la clarté et la hauteur de vue du professeur Xavier Lagarde (université Paris 1- Panthéon-Sorbonne) pour en faire la synthèse.

Les lecteurs de *La Semaine Juridique* trouveront dans le dossier qui suit la contribution de la majeure partie des travaux de cette remarquable journée.

La présente publication est l'occasion pour le moins, en ma qualité de président de l'Arnu, de leur rendre hommage.

Je profite également de cette tribune pour remercier les nombreux adhérents et sympathisants de l'Arnu que j'invite à consulter le site www.arnu.fr pour suivre régulièrement l'actualité riche de l'association et de ses 10 Arnu régionales dont je salue également l'action.

Enfin je remercie les éditions LexisNexis de permettre, comme chaque année, la diffusion large de ces travaux auprès de ses très nombreux lecteurs.

Jean-François Sagaut,
président de l'Arnu

¹ **Ndlr** : leur contribution orale n'est pas retranscrite dans ce dossier.

SOMMAIRE

1126 La force exécutoire de l'acte notarié : aspects théoriques, par Mathias Latina

1127 La force exécutoire de l'acte notarié : aspects pratiques, par Muriel Mignard

1128 Le notaire et l'exécution forcée, par Pierre Callé et Jean Gasté

1129 Le notaire et l'exécution forcée. Rapport de synthèse, par Xavier Lagarde

boutique.lexisnexis.fr

Retrouvez toute l'année l'ensemble de nos produits LexisNexis et profitez des **nouveautés**, de **nouvelles éditions** et de **dossiers spéciaux** à travers des **offres spéciales** chaque semaine !



NOTAIRE

1126

La force exécutoire de l'acte notarié

Aspects théoriques

Pourquoi le notaire peut-il dresser des titres exécutoires ? Historiquement, c'est sans doute le lien qui unissait les juges et les notaires qui explique que les seconds aient pu, comme les premiers, dresser de tels titres. L'explication est aujourd'hui fragile, la force exécutoire des copies des actes notariés s'étant progressivement détachée de celle des jugements. Deux autres théories sont aujourd'hui avancées. En vertu de la première, la force exécutoire ne serait qu'une conséquence de la force probante spéciale dont les actes authentiques sont dotés. En vertu de la seconde, c'est la qualité d'officier public du notaire qui permettrait de justifier cette force exécutoire, le notaire étant délégataire de l'*imperium*.



Étude rédigée par :
Mathias Latina,
professeur à l'université Côte d'Azur

1 - **Définition.** – La force exécutoire est la qualité d'un titre « qui peut être mis à exécution au besoin par la force »¹, c'est-à-dire avec le concours de la force publique. Un titre exécutoire est donc un « acte délivré au nom du souverain autorisant le recours à la force »². Aussi puissant que soit le principe de la force obligatoire du contrat, il ne permet pas aux parties de se faire justice à elles-mêmes en recourant à la violence privée pour obtenir ce qui leur a été promis et il ne leur permet pas non plus de recourir aux moyens légaux de contrainte, dès lors que leurs droits n'auront pas été constatés dans un titre exécutoire. En effet, disposer d'un titre exécutoire est le préalable nécessaire à toute mesure d'exécution forcée (CPCE, art. L. 111-2). Ce principe est clairement posé à l'article 502 du Code de procédure civile qui énonce que « *nul jugement, nul acte ne peut être mis à exécution que sur présentation d'une expédition revêtue de la formule exécutoire, à moins que la loi n'en dispose autrement* ». Or, la liste des titres exécutoires est limitativement énumérée à l'article L. 111-3 du Code des procédures d'exécution. Si l'on met de côté le titre délivré par l'huissier de justice en cas de non-paiement d'un chèque ou en cas d'accord entre le créancier et le débiteur dans le cadre du recouvrement des « petites créances », le notaire est, avec le juge, la seule personne physique qui peut délivrer des titres exécutoires.

2 - **Expédition.** – Ces titres exécutoires prennent la forme d'une expédition, revêtue de la formule exécutoire. Le décret du 12 juin 1947, qui fixe les termes de la formule exécutoire, emploie encore le nom de « *grosse* » en tant que synonyme d'expédition. Le terme « *grosse* », par opposition à la « *minute* », qui désigne l'original d'un acte, est le vestige d'une époque aujourd'hui révolue. Ce terme serait en effet « emprunté du latin médiéval *grossa*, qui désignait des expéditions d'actes du pape Innocent III, écrites en grosses lettres »³. La minute, au contraire, désignait une « écriture fine et menue »⁴ qui permettait aux notaires et aux greffiers de limiter le volume des originaux qu'ils devaient stocker. En revanche, pour les copies, l'écriture était « grossoyée » puisque la rémunération des clercs de notaire et des greffiers dépendait en partie du nombre de pages recopiées. Toujours est-il qu'une expédition est une copie authentique délivrée par l'officier public dépositaire de l'original ou, s'agissant des jugements, par le greffier en chef du tribunal. Quant à la formule exécutoire, sans laquelle l'expédition n'est pas un titre exécutoire⁵, elle est identique pour tous les titres exécutoires⁶. Sa formulation, quelque peu vieillie, est la suivante : « En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ledit arrêt (ou ledit jugement, etc.) à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, le présent arrêt (ou jugement, etc.) a été signé par... ».

3 Dictionnaire de l'Académie française : 9^e éd. informatisée, consultée le 1^{er} octobre 2018.

4 Ibid.

5 Cass. 2^e civ., 28 juin 2006, n° 04-17.514 : JurisData n° 2006-034256.

6 À l'exception de celle qui figure sur les copies des décisions émanant des juridictions administratives : R. Perrot, Ph. Thery, *Procédures civiles d'exécution* : Dalloz, 3^e éd., 2013, n° 129.

1 G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, V^o Force exécutoire : PUF, 6^e éd., 2004.

2 N. Cayrol, *Droit de l'exécution* : LGDJ, 2^e éd., 2016, n° 76.

3 - Origine et fondements actuels de la force exécutoire de l'acte notarié. – Pourquoi les notaires peuvent-ils délivrer des titres exécutoires ? Pour le comprendre, il faut se tourner vers l'origine du notariat dont on trouve une trace à l'article 33 du décret du 26 novembre 1971 qui énonce : « *les copies exécutoires sont les copies authentiques qui se terminent par la même formule que les jugements des tribunaux* ». Les notaires apposent donc la même formule que les juges, ce qui évoque un emprunt de la force exécutoire des jugements. Cet article est étonnant car, en vérité, comme l'énonce le décret du 12 juin 1947, il n'y a qu'une formule exécutoire⁷. La formule qu'apposent les notaires n'est donc pas, spécifiquement, celle des jugements, mais celle qui doit figurer sur tous les titres exécutoires. En vérité, l'article 33 du décret du 26 novembre 1971 ne fait que reprendre la substance de l'article 18 de la loi du 25 ventôse an XI, abrogé par ce décret, qui énonçait : « *les grosses seules sont délivrées en forme exécutoire ; elles sont terminées dans les mêmes termes que les jugements des tribunaux* ». Cette reprise n'était pas utile, puisque, entre-temps, le décret du 12 juin 1947 avait indiqué que la formule exécutoire devant être apposée sur « *les expéditions des arrêts, jugements, mandats de justice, ainsi que les grosses et expéditions des contrats et de tous les actes susceptibles d'exécution forcée* » était unique. Elle a toutefois le mérite d'avoir maintenu le lien originel de la force exécutoire des actes notariés et des jugements. Pourtant, comme on le verra, cette origine, au moins historique, ne permet plus de justifier la force exécutoire des actes notariés. Dès lors, sauf à ce que cette force exécutoire apparaisse comme un « abracadabra »⁸ juridique, que le législateur pourrait supprimer ou transférer à d'autres actes rédigés par un tiers, il faut lui trouver un fondement rationnel. Autrement dit, si l'origine de la force exécutoire des actes notariés provient du lien initial entre le notariat et les juges (1), son fondement doit aujourd'hui être trouvé ailleurs (2).

1. L'origine de la force exécutoire de l'acte notarié

3 - Dans son désormais célèbre arrêt du 21 mars 2017, la Cour européenne des droits de l'homme a qualifié les notaires de « magistrats de l'amiable »⁹. Cette formule ne vient pas de nulle part. Elle puise en effet ses racines dans l'histoire du notariat. C'est, en particulier, de la proximité originelle entre le notariat et la justice que semble provenir la force exécutoire des actes notariés (A). Si cette proximité historique est avérée, il n'en reste pas moins que la force exécutoire des décisions de justice et des actes notariés doit, aujourd'hui, être dissociée (B).

⁷ Si l'on met de côté la formule qui figure sur les copies des jugements rendus par les tribunaux administratifs.

⁸ N. Cayrol, *préc. note 2, spéc. n° 81*.

⁹ CEDH, 21 mars 2017, n° 30655/09 ; JCP N 2017, n° 36, 1257, p. 45, obs. J.-P. Marguénau, C. Dauchez et B. Dauchez ; *Defrénois* 22 mars 2018, p. 35, obs. M. Latina.

A. - L'origine judiciaire de la force exécutoire de l'acte notarié

4 - Conception « instrumentale » de l'histoire. – Aller chercher dans l'histoire du notariat la justification des pouvoirs du notaire a quelque chose de périlleux. Des travaux récents ont, en effet, dénoncé l'instrumentalisation de l'histoire du notariat¹⁰. Afin de surmonter les soubresauts de l'histoire et de survivre aux différentes tentatives de libéralisation, le notariat aurait développé une conception instrumentale de son histoire, ayant pour but de permettre aux instances professionnelles de trouver des arguments destinés à sauver la profession¹¹. En somme, il y aurait une histoire officielle du notariat qui aurait tous les atouts de la reconstruction ou de la construction *a posteriori*. Par exemple, l'origine antique du notariat ne serait qu'un mythe. Il n'y aurait en effet que peu de rapport entre les tabellions romains et les notaires contemporains, les premiers n'ayant jamais été dotés « d'un pouvoir d'authentification comparable à celui des officiers publics »¹². Pourtant, il n'apparaît pas incongru de voir un lointain cousinage entre les notaires et ces écrivains publics, puisqu'ils avaient la mission « de donner aux conventions une forme fiable »¹³ susceptible de palier les imperfections humaines que sont, entre autres, la mauvaise foi et les failles de la mémoire, l'une prenant d'ailleurs souvent l'autre pour prétexte. L'authenticité a, en effet, tout à voir avec la preuve, dont l'histoire est indissociable de celle du notariat¹⁴.

5 - Origine médiévale du notariat. – Toujours est-il que, si l'origine antique du notariat contemporain est contestée, son origine médiévale ne l'est pas. Les historiens s'accordent pour situer la naissance du notariat moderne « au XI^e et XII^e siècle en Italie du nord »¹⁵. À cette époque, « des scribes publics dont l'office tend à se détacher de l'institution judiciaire, commencent à dresser de leur seul chef des instruments publics »¹⁶. Ces scribes sont alors des « émanations de la juridiction dont ils sont un démembrement fonctionnel »¹⁷ et leurs actes ont, en France méridionale, « la même valeur [...] que les procès-verbaux établis devant un juge »¹⁸. Dans le nord de la France, les notaires n'exercent pas directement la juridiction gracieuse. Les juridictions ecclésiastiques, qui avaient la fonction de « juge du contrat », « submergées de de-

¹⁰ V. J.-P. Andrieux, *Recherches sur le notariat français, première époque*, in M. Mekki (dir.), *L'avenir du notariat* : LexisNexis, 2016, p. 43. – N. Laurent-Bonne, *Pour une histoire prospective du notariat*, in M. Mekki (dir.), *L'avenir du notariat* : LexisNexis, 2016, p. 67.

¹¹ N. Laurent-Bonne, *préc. note 10, spéc. p. 70* : « Si le notariat français semble ainsi s'orienter vers une approche rétrospective et désintéressée de son histoire, il n'en a pourtant pas fini avec une forme diluée d'instrumentalisation justificative ».

¹² L. Aynès (dir.), *L'authenticité* : Doc. fr., 2013, n° 14.

¹³ J. Rioufol, F. Ricot, *Le notariat* : coll. *Que sais-je ?*, 2004, p. 8.

¹⁴ J. De Poulpiquet, *La responsabilité civile et disciplinaire des notaires* : LGDJ, 1974, n° 4, p. 13. – V. aussi A. Moreau, *Le notaire dans la société française d'hier à demain* : Economica, 1999, p. 31.

¹⁵ L. Aynès (dir.), *préc. note 12, spéc. n° 16*.

¹⁶ N. Laurent-Bonne, *préc. note 10, spéc. n° 72, p. 77*.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*



mandes », « font dépêcher des tabellions dans leur ressort pour y faire instrumenter des contrats en leur nom tout en se réservant le scellement de l'acte »¹⁹, ce qu'imitent rapidement les juridictions laïques²⁰. Quoi qu'il en soit, si les notaires du nord ne détenaient pas, comme ceux du sud, la *manus publica*, puisque l'authenticité dépendait du Sceau de la juridiction, ils participaient également d'une juridiction gracieuse²¹.

6 - Notaire-magistrat. – La fonction de notaire-magistrat n'est donc pas un mythe et l'on comprend ainsi mieux pourquoi, en dépit de l'autonomie que le notariat a progressivement acquise, le conseiller Réal, lors de l'exposé des motifs de la loi du 25 ventôse an XI, a pu dire que le notaire a pour mission de donner aux actes qu'il rédige « le caractère d'un acte authentique et la force d'un jugement en dernier ressort ». On comprend également pourquoi l'article 18 de la loi du 25 ventôse an 11 énonçait initialement que les grosses devaient être terminées « dans les mêmes termes que les jugements des tribunaux ». Quoique détachés de la fonction judiciaire, les notaires auraient emporté avec eux la force exécutoire des jugements. Cette origine de la force exécutoire des actes notariés n'est, toutefois, plus qu'historique, la force exécutoire des copies des actes notariés devant être dissociée de celle des jugements.

¹⁹ L. Aynès (dir.), préc. note 12, spéc. n° 17, p. 36 et 37.

²⁰ Ibid.

²¹ Ibid. – V. aussi N. Laurent-Bonne, préc. note 10, spéc. n° 72, p. 77.

B. - La dissociation force exécutoire judiciaire et force exécutoire notariée

7 - Titre exécutoire contestable. – S'il est encore parfois affirmé, souvent à des fins pédagogiques, que les actes notariés ont la même force qu'un jugement, la réalité est quelque peu différente. Pour l'essentiel, la différence tient à la possibilité qu'ont les débiteurs qui se voient opposer un titre exécutoire notarié de le contester²². En effet, « à la différence du juge, le notaire n'ordonne rien : il se borne simplement à constater et à authentifier un acte juridique dont la teneur échappe à sa maîtrise »²³. La contestation du titre exécutoire, si l'on met de côté celle relative à sa forme, peut concerner la sincérité de l'acte ou la réalité et la validité de l'accord des parties.

8 - Sincérité de l'acte. – D'abord, il est possible de prétendre que l'acte notarié est un faux, soit que l'acte notarié ait été fabriqué (faux matériel), soit que le notaire ait sciemment, ou par erreur, mal retranscrit la réalité des faits qu'il avait personnellement constatés ou des actes qu'il avait personnellement accomplis (faux intellectuel). Certes, cette contestation, parce qu'elle met en cause l'honnêteté ou la compétence du notaire, ne peut être menée que dans le cadre de la procédure d'inscription de faux. Mais elle n'en

²² V. M. Julien, *Le caractère exécutoire de l'acte authentique. La force publique au service des contractants* : JCP N 2014, n° 29, 1250. – P. Berlioz, *Limites et difficultés d'exécution de l'acte authentique* : JCP N 2014, n° 29, 1252.

²³ R. Perrot, Ph. Thery, préc. note 6, spéc. n° 150.

reste pas moins possible et elle est susceptible de suspendre l'exécution de l'acte (*C. civ., art. 1371, al. 2*).

9 - Réalité de l'accord des parties. – Ensuite, tous les faits que le notaire n'a pas personnellement constatés, ou qu'il n'a pas personnellement accomplis peuvent souffrir la preuve contraire, sans que les parties aient à passer par l'inscription de faux. Il en va ainsi, en particulier, de la réalité *negotium*²⁴, c'est-à-dire du contenu même de l'accord des parties²⁵. En effet, le notaire n'a pu retranscrire que ce que les parties lui ont dit, c'est-à-dire leur « volonté déclarée »²⁶. Or, ces dernières ont pu lui mentir. La question s'est ainsi posée à la Cour de cassation de savoir si la partie qui invoque une simulation pouvait prouver la réalité de l'accord autrement que par la procédure d'inscription de faux. À cette question, la Haute Juridiction a répondu positivement en rappelant que l'inscription de faux ne concernait que les faits que le notaire avait personnellement accomplis ou constatés²⁷. Or, si les parties peuvent prouver outre et contre un acte authentique au moyen d'un autre écrit lorsqu'un des contractants prétend que les parties ont menti d'un commun accord au notaire, il doit en aller de même lorsqu'une partie prétend que l'acte authentique ne reflète qu'imparfaitement le *negotium*, c'est-à-dire que la volonté retranscrite dans l'acte diffère de la volonté réelle des parties. La preuve de cette volonté réelle sera certes difficile à rapporter, puisqu'elle ne pourra se faire qu'en respectant l'article 1359, alinéa 2 du Code civil, c'est-à-dire par un autre écrit, mais elle n'aura pas à passer par le filtre de l'inscription de faux.

10 - Validité de l'accord des parties. – Par ailleurs, la partie à qui l'on oppose le titre exécutoire peut contester la validité même de l'accord des parties en prétendant par exemple que son consentement a été entaché d'une erreur ou que telle clause est nulle comme contraire à l'ordre public. Or, depuis un arrêt rendu par la Cour de cassation le 18 juin 2009, « le juge de l'exécution peut se prononcer sur la validité de l'engagement constaté dans un acte notarié exécutoire »²⁸. « Il suit de là qu'un titre judiciaire est en soi incontestable, tandis qu'un titre notarié pourra toujours être

argué de nullité à l'instant où il est censé produire les effets pour lesquels il a été établi dans cette forme »²⁹.

11 - Autrement dit, si, historiquement, la force exécutoire de la copie de l'acte notarié est empruntée à celle des jugements, elle s'en est aujourd'hui détachée, ce qui oblige à chercher un fondement contemporain à la force exécutoire de l'acte notarié.

2. Les fondements actuels de la force exécutoire de l'acte notarié

12 - L'origine judiciaire de la force exécutoire de l'acte notarié n'étant plus à même de justifier cette dernière en droit positif, la doctrine s'est attelée à trouver un autre fondement. Schématiquement, la force exécutoire de l'acte notarié est vue, soit comme une conséquence de sa force probante (**A**), soit comme une conséquence directe du statut d'officier public du notaire (**B**).

A. - La force exécutoire, conséquence de la force probante ?

13 - Force probante spéciale. – L'acte notarié, en tant qu'acte authentique, est doté d'une force probante particulière et, en tout cas, supérieure à celle d'un simple acte sous signature privée ou d'un acte d'avocat. Cette force probante dépend de la confiance que les pouvoirs publics ont placée dans la personne du notaire³⁰. Le contrôle exercé par les pouvoirs publics aussi bien avant sa nomination, qu'après celle-ci, et la procédure rigoureuse que le notaire doit suivre pour parvenir à l'authenticité permettent d'attribuer aux constatations qu'il a effectuées une force spéciale : les faits que le notaire a pu constater *proprio sensibus* ne peuvent être remis en cause en eux-mêmes, le notaire étant un « témoin privilégié »³¹. Comme on l'a vu, pour les contester, il faudra s'attaquer à la personne du notaire, en remettant en cause son honnêteté ou sa compétence, par la procédure d'inscription de faux (*CPC, art. 303 à 305*).

14 - Corollaire de la force probante. – De cette force probante particulière découlerait ainsi la force exécutoire de l'acte notarié. Autrement dit, si force probante et force exécutoire sont liées, « la seconde n'est qu'un aspect – ou si l'on préfère, un corollaire – de la

24 V. aussi R. Perrot, Ph. Thery, *préc. note 6, spéc. n° 152*.

25 En ce sens, C. Grimaldi, *L'acte sous-seing privé, l'acte authentique et l'acte contresigné par un avocat : quelles utilités ?* : JCP E 2010, 1008. – V. aussi R. Libchaber, *obs. ss Deffrénois 2009, p. 2344* : « C'est à tort que l'on considère parfois l'inscription de faux comme la seule modalité possible de remise en cause de l'acte. Cette procédure ne s'attache qu'aux mentions qui sont couvertes par l'authenticité, c'est-à-dire à tout ce que le notaire dit avoir constaté *proprio sensibus*. En revanche, l'accord des volontés ne concerne que les parties et échappe pour l'essentiel à l'officier public ».

26 M. Grimaldi, *L'acte d'avocat : premières vues sur un article de l'avant-projet de loi sur la réforme des professions judiciaires et juridiques* : RDC 2010, p. 758.

27 Cass. 1^{re} civ., 4 mars 1981, n° 80-14.123 : *JurisData* n° 1981-700629 ; Bull. civ. I, n° 79. – V. aussi Cass. 1^{re} civ., 12 nov. 1974, n° 73-13.485 : Bull. civ. I, n° 286.

28 Cass. 2^e civ., 18 juin 2009, n° 08-10.843 : *JurisData* n° 2009-048640 ; *Procédures* 2000, comm. 273, *obs. R. Perrot* ; D. 2009, p. 2525, *note J.-J. Ansault* ; *Deffrénois 2009, p. 2344, obs. R. Libchaber*.

29 R. Libchaber, *obs. préc. note 28*. – V. aussi S. Piédelièvre, *Procédures civiles d'exécution : Economica*, 2016, n° 79 pour qui la décision de 2009 est contestable au motif qu'elle fait du titre exécutoire notarié un titre de « second rang ».

30 Demolombe, *Cours de Code Napoléon*, t. 29, *Traité des contrats ou des obligations conventionnelles en général*, t. 6 : Lahure, 1876 (Disponible sur *archive.org*), *spéc. n° 271, p. 243* : « L'officier public est un mandataire dans lequel la loi a placé sa confiance, et qu'elle a chargé de la mission de constater officiellement certains faits ».

31 L'expression est de Planiol (*Traité élémentaire de droit civil*, t. 2, *spéc. n° 90*). – V. aussi J. Flour, *Sur une notion nouvelle de l'authenticité (Commentaire des articles 11 et 12 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971)* : *Deffrénois 1972, art. 30159, p. 977 et s.*

première »³². C'est dire que la « force exécutoire de l'acte notarié » s'expliquerait « par sa force probante et donc finalement comme celle-ci. C'est parce que l'acte authentique fait foi jusqu'à inscription de faux de son origine, de son contenu et de sa date, qu'il a force exécutoire : c'est parce que l'obligation qu'il constate est tenue pour certaine que l'on peut passer immédiatement à l'exécution »³³. Une telle explication peut d'ailleurs trouver un soutien à l'article 1371, alinéa 2, du Code civil qui prévoit que l'exécution de l'acte peut être suspendue en cas d'inscription de faux. N'est-ce pas dire que la contestation de la sincérité de l'acte, lorsqu'elle est sérieuse, doit entraîner, dans son sillage, la disparition de la force exécutoire du titre ?

15 - Extension de la force exécutoire à d'autres actes ? – Reste que si la force exécutoire n'était qu'un corolaire de la force probante spéciale de l'acte notarié, la seconde ne pourrait pas aller sans la première. Or, nul n'ignore que certains auteurs estiment que l'acte d'avocat aurait dû être doté de la même force probante que l'acte notarié, au motif que la compétence attendue des premiers n'est pas moindre que celle des seconds et que les avocats sont, comme les notaires, tenus par une déontologie exigeante, pour partie d'origine étatique³⁴. Pourtant, même ces auteurs ne sont pas allés jusqu'à revendiquer la possibilité, pour les avocats, de dresser des titres exécutoires « pour cette raison simple mais décisive que les notaires bénéficient d'un statut particulier qui fonde le caractère exécutoire de l'acte authentique qu'ils reçoivent »³⁵. Le caractère exécutoire de l'acte notarié serait ainsi « lié à leur qualité d'officier public investi d'une confiance particulière et multiséculaire de l'État qui en fait les dépositaires d'une mission d'intérêt général de nature quasiment régaliennne »³⁶.

16 - C'est donc moins la force probante spéciale, que le statut d'officier public qui fonderait le caractère exécutoire de l'acte notarié.

B. - La force exécutoire, conséquence du statut d'officier public ?

17 - Officier public. – Un officier public est une personne qui est titulaire d'un « office », c'est-à-dire d'une « charge qui [...] lui donne le droit viager d'exercer des fonctions indépendantes en vertu d'une investiture de l'autorité publique »³⁷. L'officier public a ainsi reçu et accepté une mission de l'État, mission pour laquelle il a obtenu une délégation d'une parcelle de puissance publique lui permettant de la mener à bien.

18 - Déléataire de l'imperium. – Plus précisément, en tant qu'officier public, le notaire est « déléataire de l'imperium »³⁸, c'est-à-dire d'une autorité qui lui permet, sinon de donner un ordre, au moins de produire un acte qui, de par sa qualité, « offre toute garantie »³⁹ et doit donc être immédiatement exécuté. C'est donc dans cette délégation que le notaire puiserait le pouvoir de dresser des actes exécutoires. Autrement dit, la force exécutoire serait une « expression distincte de la délégation de puissance publique dont [l'État] les a investis »⁴⁰, et non une conséquence de la force probante, certains actes authentiques n'ayant, d'ailleurs, pas vocation à disposer de force exécutoire⁴¹.

19 - C'est dire, en définitive, que la force exécutoire, parce qu'elle est une prérogative du « souverain », ne peut être accordée que par délégation. D'ailleurs, c'est bien la « République française » qui « mande et ordonne » d'exécuter l'acte, au travers du juge, du notaire ou de l'huissier. Certes, les pouvoirs publics sont *a priori* libres de choisir les professionnels à qui ils souhaitent accorder une telle délégation. Mais il est, toutefois, difficilement imaginable que cette délégation puisse être accordée, le cas des juges excepté, à des professionnels qui seraient totalement indépendants de l'État, c'est-à-dire qui n'auraient pas la qualité d'officier public. ■

32 J. Flour, *art. préc.*, spéc. n° 32. – La citation exacte de J. Flour est la suivante : « si force exécutoire et force probante sont liées, la seconde n'est qu'un aspect – ou si l'on préfère, un corolaire – de la première ». Il semble qu'il y ait là une erreur de plume. L'auteur démontre en effet, dans ce passage, que c'est la force exécutoire qui est un corolaire de la force probante, et non l'inverse comme le laisse entendre, littéralement, la citation.

33 B. Reynis, M. Grimaldi, *L'acte authentique électronique* : LPA 2003, n° 222, p. 3, n° 4.

34 Ch. Jamin, *Surfer sur la vague... Réflexions de lege ferenda sur la création d'un acte sous signature privée*, in Mél. Goubaux : Dalloz/LGDJ, p. 285, spéc. p. 292 s.

35 *Ibid.*, spéc. p. 293.

36 *Ibid.*

37 G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, V° Officier : PUF, 6^e éd., 2004.

38 N. Cayrol, *préc. note 2*, spéc. n° 104.

39 Cl. Brenner, *Procédures civiles d'exécution* : Dalloz, 9^e éd., 2017, n° 80. – R. Perrot, Ph. Théry, *préc. note 6*, spéc. n° 148.

40 L. Aynès (*dir.*), *préc. note 12*, spéc. n° 86.

41 *Ibid.* n° 87 à 88.

NOTAIRE

1127

La force exécutoire de l'acte notarié

Aspects pratiques

Si l'ère de l'acte authentique électronique a récemment vu son avènement, la copie exécutoire électronique semble demeurer une chimère.

Les nouvelles technologies laissent certes présager que les aspects techniques seront rapidement maîtrisés. Encore faut-il que les aspects juridiques soient parfaitement incorporés au futur dispositif. Il s'agira ainsi de concilier rapidité, efficacité et fiabilité, dans l'intérêt des créanciers impayés comme du débiteur diligent.

L'Arnu s'est remémorée les conditions de délivrance et de « transmission » des copies exécutoires, sachant qu'elles devront être transposées par les acteurs de cette révolution technologique, dans leur quête de la solution permettant de façonner le visage de la copie exécutoire dématérialisée. N'est-ce pas là un beau défi à l'approche de 2020 ?



Étude rédigée par :

Muriel Mignard,
notaire associé à Paris (17^e)
(Selas Rochelois-Besins & Associés)

1 - Dans le prolongement de l'intervention du professeur Latina, nous allons évoquer quelques aspects plus pratiques du titre exécutoire notarié.

L'acte notarié est venu au cours de l'histoire remplacer les jugements comme mode de régulation et de sécurisation des relations sociales¹.

Le titre exécutoire notarié est dès lors apparu avec les jugements comme l'un des principaux titres exécutoires de droit français, sur le fondement desquels un créancier peut réclamer le paiement de sa créance et initier une procédure d'exécution forcée, ainsi qu'il résulte de l'article L. 113-4 du Code des procédures civiles d'exécution.

La corrélation entre force probante et force exécutoire n'est pas toujours systématique, même si elle sera bien souvent vérifiée dans les faits.

2 - Nous en voulons pour preuve le cas du divorce par consentement mutuel déjudiciarisé, introduit en 2016² et pour lequel une circulaire du 26 janvier 2017³ a énoncé que le dépôt au rang des minutes d'un notaire de la convention de divorce confère à celle-ci une date certaine et une force exécutoire, mais en aucun cas un caractère authentique. Il s'agit là d'une dérogation au syllogisme précédemment évoqué : acte authentique, force probante et donc, force exécutoire.

3 - Les titres exécutoires notariés présentent pour les créanciers l'avantage indéniable de pouvoir être émis, sinon concomitamment à la naissance de la créance, dans les jours, les semaines ou les mois suivant la naissance de cette créance, sans même que le créancier ait à attendre un défaut de paiement du débiteur.

C'est donc un gain de temps considérable qui, dans le monde des affaires, est bien souvent la clé de la réussite des opérations et transactions. Un créancier non payé pourra ainsi immédiatement, en cas de défaut de son débiteur, se prévaloir de son titre exécutoire notarié pour obtenir le paiement de sa créance. Le débiteur pourra certes contester la procédure mais il ne le fera que dans un second temps et devra nécessairement prendre l'initiative du procès.

1 Comme l'a rappelé le rapport sur l'authenticité établi sous la direction du professeur Laurent Aynès et remis au Conseil Supérieur du Notariat en septembre 2013 (*L'authenticité : Doc. fr., Paris, 2013*), ce remplacement est intervenu à partir du XVI^e siècle (*Ord. Villers-Cotterêts, août 1539, art. 65. – Isambert, t. XII, p. 600*), puis dès la fin de l'Ancien Régime, sur l'ensemble du territoire français, l'article 19 de la loi du 25 Ventôse an XI proclamant que « tous actes notariés feront foi en justice et seront exécutoires dans toute l'étendue du Royaume ». Ainsi consacrée par la loi du 25 ventôse an XI, la force exécutoire de l'acte notarié a été réaffirmée par la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 (art. 3) portant réforme des procédures civiles d'exécution.

2 L. n° 2016-1547, 18 nov. 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle, dite « loi Justice 21 », suivie d'un décret d'application n° 2016-1907, 28 déc. 2016.

3 Circ. n° JUSC1638274C, 26 janv. 2017 de présentation des dispositions en matière de divorce par consentement mutuel et de succession issues de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle et du décret n° 2016-1907 du 28 décembre 2016 relatif au divorce prévu à l'article 229-1 du Code civil et à diverses dispositions en matière successorale : BOMJ n° 2017-06, 30 juin 2017.

REMARQUE

→ Nous précisons que contrairement aux jugements, les actes notariés (tout comme les titres délivrés par un huissier en cas de non-paiement d'un chèque) ne sont pas soumis à la prescription décennale prévue par l'article L. 111-4 du Code des procédures civiles d'exécution⁴. Les actes notariés sont dès lors soumis au régime de prescription⁵ applicable au recouvrement de la créance qu'ils renferment, de sorte que la prescription de l'obligation engendrera simultanément la perte de validité (i.e. la « prescription ») du titre. Cette prescription, théoriquement enfermée dans un délai maximal de 20 ans selon l'article 2232 du Code civil, sauf interruption par un acte d'exécution forcée⁶, sera inférieure à 10 ans dans le cas des financements⁷. Il s'agit là d'une particularité qui témoigne de ce que l'acte notarié a sa propre existence, qui n'est pas toujours calquée sur celle du jugement, ainsi que l'atteste la jurisprudence⁸.

4 - Ce titre exécutoire notarié, si précieux pour les créanciers, va obéir à certaines conditions concernant (1) sa délivrance et (2) sa transmission ou tout au moins la transmission de son bénéfice (à travers la transmission de la créance qu'il représente ou qu'il constate).

4 Depuis la réforme de la prescription opérée par la loi n° 2008-651 du 17 juin 2008, l'article L. 111-4 du Code des procédures civiles d'exécution dispose que :

« L'exécution des titres exécutoires mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 111-3 [i.e. les décisions juridictionnelles, actes et jugements étrangers, et les procès-verbaux de conciliation] ne peut être poursuivie que pendant dix ans [avant la réforme, le délai était de trente ans], sauf si les actions en recouvrement des créances qui y sont constatées se prescrivent par un délai plus long.

Le délai mentionné à l'article 2232 du Code civil n'est pas applicable dans le cas prévu au premier alinéa. »

5 La prescription extinctive est conçue par l'article 2219 du Code civil comme « un mode d'extinction du droit résultant de l'inaction de son titulaire pendant un certain laps de temps ».

6 C. civ., art. 2232, al. 1^{er} : « Le report du point de départ, la suspension ou l'interruption de la prescription ne peut avoir pour effet de porter le délai de la prescription extinctive au-delà de vingt ans à compter du jour de la naissance du droit. »

C. civ., art. 2244 : « Le délai de prescription ou le délai de forclusion est également interrompu par une mesure conservatoire prise en application du code des procédures civiles d'exécution ou un acte d'exécution forcée. »

7 En matière de crédits, le délai de recouvrement de la créance sera soit de 2 ans pour les crédits consentis au particulier consommateur (C. consom., art. L. 311-37), soit de 5 ans pour les autres crédits (délai de droit commun).

8 La deuxième chambre civile de la Cour de cassation juge ainsi que « l'acte notarié, bien que constituant un titre exécutoire, ne revêt pas les attributs d'un jugement et qu'aucune disposition légale ne fait obstacle à ce qu'un créancier dispose de deux titres exécutoires pour la même créance, de sorte que la titularité d'un acte notarié n'était pas en soi de nature à priver la banque de son intérêt à agir à fin de condamnation de son débiteur en paiement de la créance constatée dans cet acte » (Cass. 2^e civ., 18 févr. 2016, n° 15-15.778 ; *JurisData* n° 2016-002522. – Cass. 2^e civ., 18 févr. 2016, n° 15-13.991 ; *JurisData* n° 2016-002521. – Cass. 2^e civ., 18 févr. 2016, n° 15-13.945 ; *JurisData* n° 2016-002518 ; JCP G 2016, 584, obs. N. Cayrol ; D. 2016, p. 491 ; D. 2016, p. 1279, obs. A. Leborgne). Grâce à l'obtention d'un second titre exécutoire résultant d'un jugement, le créancier verra la prescription de son action en paiement allongée, ainsi que l'ont observé les commentateurs des arrêts.

1. Les conditions de délivrance des copies exécutoires

5 - Nous rappellerons que le terme de « grosse », comme l'a souligné le professeur Latina, n'existe plus aujourd'hui et a été remplacé par l'expression « copie exécutoire ».

Cette expression provient d'une loi édictée le 15 juin 1976⁹, qui ne portait pas spécifiquement sur l'ensemble des titres exécutoires notariés.

À l'époque, la pratique notariale était d'établir des grosses au porteur lorsque des créances hypothécaires étaient constatées, lesquelles grosses étaient transmissibles et mobilisables selon les procédés du droit commercial. Cette pratique avait engendré un certain nombre de déviances liées à l'anonymat des grosses au porteur (telles que transactions occultes et problématiques de fraude ou d'évasion fiscale¹⁰) qui ont obligé le législateur, en 1976, à voter une loi nouvelle, interdisant la pratique des grosses au porteur et remplaçant ces dernières par les « copies exécutoires », soumises à un régime d'ordre public applicable aux copies exécutoires dites « à ordre ».

6 - Aujourd'hui, le droit français connaît donc deux types de copies exécutoires notariées :

- d'une part, la copie exécutoire nominative, non représentative d'une créance au sens du droit cambiaire¹¹, mais qui constate une créance, transmissible selon les procédés du droit commun qu'est le droit civil ;
- et d'autre part, la copie exécutoire à ordre, représentative quant à elle d'une créance nécessairement garantie par un privilège spécial immobilier ou une hypothèque immobilière et uniquement transmissible selon un procédé spécifique (dénommé l'endossement).

Si la première n'est pas spécifiquement réglementée, la seconde l'est en revanche, par la loi susvisée du 15 juin 1976.

De manière générale, la réglementation des copies exécutoires résulte d'une combinaison, d'un agrégat de plusieurs dispositions respectivement issues des textes relatifs aux procédures civiles d'exécution, du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires, tel que modifié par le décret n° 2005-973 du 10 août 2005¹², du Code civil (à titre subsidiaire, pour

9 L. n° 76-519, 15 juin 1976 relative à certaines formes de transmission des créances.

10 V. M. Dagot, *La transmission des créances hypothécaires* : Litec, 1977, n° 10 et s.

11 V. en ce sens, V. Malassigné, *Les titres représentatifs (Essai sur la représentation juridique des biens par des titres de droit privé)* : Dalloz, 2016, n° 358.

12 L'article 34 du décret dispose ainsi que : « Les copies exécutoires et les copies authentiques sont établies de façon lisible et indélébile sur un papier d'une qualité offrant toute garantie de conservation.

Elles respectent les paragraphes et les alinéas de la minute. Chaque page de texte est numérotée, le nombre de ces pages est indiqué à la dernière d'entre elles.

Chaque feuille est revêtue du paraphe du notaire à moins que toutes les feuilles ne soient réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition ou qu'elles ne reproduisent les paraphes et signatures de la minute.

La signature du notaire et l'empreinte du sceau sont apposées à la dernière page et il est fait mention de la conformité de la copie exécutoire ou de la copie authentique avec l'original.

ce qui est des conditions requises de tout acte authentique¹³) et de cette loi du 15 juin 1976, régissant spécifiquement les copies exécutoires à ordre mais comportant certaines dispositions ayant vocation à s'appliquer à l'ensemble des copies exécutoires¹⁴.

7 - Le grand principe posé par le décret du 26 novembre 1971 est que le notaire ne peut délivrer à « chacune des parties intéressées » qu'une seule copie exécutoire pour un même acte (i.e. pour une même créance)¹⁵. Cette copie exécutoire fait l'objet d'une mention apposée sur la minute de l'acte notarié et aucune autre copie exécutoire ne peut être délivrée par le notaire. En cas de perte ou de destruction d'une copie exécutoire, il faudra donc solliciter du juge l'autorisation d'en délivrer une nouvelle ; ce n'est qu'après autorisation par ordonnance du président du tribunal de grande instance, devant demeurer jointe à la minute, que le notaire pourra alors délivrer une autre copie exécutoire, le tout étant mentionné sur le corps de la minute.

C'est dire si ce titre est précieux puisque sa disparition sera cause d'une perte de temps le moment venu, en cas de velléité de procéder à une mesure d'exécution forcée à l'encontre d'un débiteur défaillant.

8 - Les conditions de délivrance tiennent à l'acte authentique lui-même (A), mais aussi à la copie exécutoire elle-même (B), sans compter les conditions spécifiques aux copies exécutoires à ordre (C).

A. - Les conditions requises de l'acte authentique, donnant lieu à la délivrance d'une copie exécutoire

9 - Comme bien souvent, nous distinguerons les conditions de forme (1°) des conditions de fond (2°).

Les erreurs et omissions sont corrigées par des renvois portés soit en marge, soit au bas de la page, soit à la fin de la copie exécutoire ou de la copie authentique et, dans ce dernier cas, sans interligne entre eux.

Les renvois sont paraphés, sauf ceux qui figurent à la fin de la copie exécutoire ou de la copie authentique pour l'ensemble desquels le notaire appose un seul paraphe.

Le nombre des mots, des chiffres annulés, celui des nombres et des renvois est mentionné à la dernière page. Cette mention est paraphée.

Les paraphes et signatures apposés sur la copie exécutoire et la copie authentique sont toujours manuscrits. [...] »

13 C. civ., art. 1369 à 1371 (portant anciennement, avant le 1^{er} octobre 2016, date d'entrée en vigueur de la réforme des contrats, les numéros 1317 à 1319).

14 L'article 1^{er} de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976, relatif aux conditions de délivrance d'une copie exécutoire par le notaire, de portée générale, est ainsi rédigé : « Pour permettre au créancier de poursuivre le recouvrement de sa créance, le notaire établit une copie exécutoire, qui rapporte littéralement les termes de l'acte authentique qu'il a dressé. Il la certifie conforme à l'original et la revêt de la formule exécutoire ».

15 D. 26 nov. 1971, art. 31 (anciennement art. 19).

1° Les conditions de forme

10 - Les conditions de forme sont étroitement liées aux caractéristiques requises de l'acte authentique : celui-ci doit être établi en minute, c'est-à-dire être conservé par le notaire, ce qui exclut l'établissement de copies exécutoires en suite de la signature d'actes reçus en brevet, qui ont vocation à circuler. Une copie exécutoire ayant par définition vocation à circuler, deux actes ne peuvent circuler en même temps, d'autant que le notaire doit apposer des mentions sur l'acte qu'il conserve.

11 - L'acte doit en outre être revêtu de l'ensemble des formalités requises de tout acte notarié comme témoignant de son authenticité et donc, de la fiabilité des informations qu'il contient, de l'intelligibilité de ces informations et de leur inaltérabilité. En d'autres termes, il s'agit de s'assurer que le notaire, en tant qu'officier public, a bien rempli son rôle de conseil, de vérificateur de l'application de la loi et de la réalité du consentement des parties.

12 - Sans vouloir en faire la liste intégrale, nous préciserons que ces formalités ont trait à l'histoire de l'acte authentique ; ainsi, l'acte doit-il :

- être rédigé en français, daté et signé par l'officier public qui le reçoit (dont l'identité et le domicile doivent également être précisés) ;
- comporter les paraphes et signatures des parties et renvoyer à l'ensemble des documents annexés ;
- contenir enfin les habituelles mentions d'un acte notarié que sont la mention de sincérité de la convention des parties et la mention aux termes de laquelle l'officier public a donné lecture de cet acte.

ATTENTION

➔ **Le défaut de telles mentions n'engendrera pas nécessairement la disqualification de l'acte authentique en acte sous seing privé ; certaines d'entre elles sont en revanche considérées comme suffisamment solennelles et importantes pour considérer leur absence ou inobservation comme une irrégularité grave portant atteinte à l'authenticité de l'acte et donc, le déclassant en acte sous seing privé.**

13 - Ces formalités spécifiques sont celles requises par l'article 41¹⁶ du décret du 26 novembre 1971 et portent essentiellement sur la capacité d'instrumenter du notaire ainsi que sur les modalités de signature et de conservation de l'acte¹⁷. La dégénérescence de l'acte comme conséquence de leur défaut ou de leur non-respect résulte

16 Anciennement numéroté article 23.

17 Ces formalités résultent de l'article 9 de la loi du 25 ventôse an XI (traitant des exceptions au principe suivant lequel les actes notariés peuvent être reçus par un seul notaire), des articles 2 et 3 (portant sur l'incapacité d'instrumenter), de l'article 4 (relatif aux qualités du témoin instrumentaire), des premier et dernier alinéas de l'article 10 (relatif aux modalités de signature de l'acte), ainsi que de l'article 26 (portant sur les modalités de conservation de l'acte) du décret de 1971.

de l'article 1370 du Code civil. Une fois disqualifié, l'acte perd toute faculté de donner lieu à la délivrance d'une copie exécutoire.

2° Les conditions de fond

14 - Les conditions de fond sont de trois ordres.

a) La créance constatée dans l'acte notarié doit être identifiée

15 - L'acte authentique doit constater une créance liquide, autrement dit, une obligation de paiement de somme d'argent identifiée, d'un montant déterminé ou déterminable, et non une simple obligation de faire (celle-ci ne pouvant donner lieu qu'à une décision d'astreinte, laquelle décision sera susceptible d'exécution forcée)¹⁸.

À cet égard, nous rappellerons que la Cour de cassation considère les exigences relatives à la liquidité de la créance comme étant remplies dès lors que sont mentionnés le nom du débiteur, la nature et le numéro du prêt, ainsi que la somme pour laquelle le titre est émis¹⁹.

CONSEIL PRATIQUE

➔ Il n'est pas nécessaire que le montant exact de la créance soit mentionné dans le titre exécutoire, mais il suffit que le titre contienne les éléments permettant l'évaluation de la créance²⁰.

16 - La date d'exigibilité de la créance doit en outre être précisée dans l'acte.

Face à ces exigences, l'on pourrait penser qu'en présence de créances non encore nées au jour de l'émission du titre exécutoire, le créancier ne peut se voir délivrer un tel titre. La jurisprudence admet cependant qu'un acte authentique constatant une ouverture de crédit puisse donner lieu à la délivrance d'un titre exécutoire, alors même que l'acte notarié ne constate pas une dette effective (i.e. née) sur la tête de l'emprunteur mais l'engagement (de mise à disposition de fonds) du banquier envers ce dernier²¹, dont l'exécution fera ensuite naître la créance du banquier. La délivrance d'une copie exécutoire dans un tel cas est d'ailleurs couramment pratiquée dans le quotidien du notariat.

b) Le débiteur de la créance doit être identifié

17 - L'acte authentique et donc, le titre exécutoire, doivent identifier ou permettre d'identifier nommément le ou les débiteurs de l'obligation constatée.

c) La création de la copie exécutoire doit être expressément prévue dans l'acte notarié (ou un acte établi à sa suite)

18 - Cette exigence tient aux raisons suivantes :

- le débiteur doit, d'une part, être informé de la création d'un titre qui va l'amener à se voir éventuellement opposer une procédure d'exécution forcée au moindre défaut de paiement de sa part ;
- le débiteur doit, d'autre part, être informé de la nature de la copie exécutoire puisque selon cette nature, le mode de transmission et le régime d'opposabilité des exceptions seront distincts ; ainsi, une copie exécutoire à ordre présente-t-elle plus de risques pour le débiteur, de sorte que celui-ci doit nécessairement donner son consentement à la création d'une telle copie ;
- enfin, le notaire a la faculté de délivrer plusieurs copies exécutoires en cas de pluralité de créanciers ou de fractionnement de créances (chaque copie exécutoire représentant la créance ou fraction de créance dont le créancier est titulaire).

CONSEIL PRATIQUE

➔ Encore faut-il que cela soit clairement énoncé dans l'acte et que le nombre ainsi que les numéros des copies exécutoires soient clairement précisés. Il ne s'agit pas de permettre la création de ce que certains appellent la « petite monnaie », sans clairement identifier ces titres qui auront vocation à circuler.

B. - Les conditions requises de toute copie exécutoire

19 - Nous distinguerons là aussi des conditions de forme (1°) et une condition que nous considérons comme étant de fond, bien que non expressément visée par les textes (2°).

1° La copie exécutoire doit répondre au formalisme légalement requis

20 - Elle doit en premier lieu être revêtue du sceau du notaire, ainsi que l'exige l'article 18 du décret du 26 novembre 1971.

Nous soulignerons toutefois qu'aux termes d'un récent arrêt rendu le 1^{er} février 2018, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation a considéré que l'absence d'apposition du sceau n'engendrait pas la disqualification de l'acte et ne lui ôtait pas sa force exécutoire. La décision a été rendue au motif que cette formalité n'était pas l'une de celles requises pour l'authentification, visées par l'article 41 du décret du 26 novembre 1971²² et que l'ancien article 1318 du Code civil (à ce jour codifié sous le numéro 1370) sanctionne par la perte du caractère authentique et, partant, exécutoire, de l'acte²³.

18 CPC exc., art. L. 111-2 : « Le créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut en poursuivre l'exécution forcée sur les biens de son débiteur dans les conditions propres à chaque mesure d'exécution ».

19 Cass. 2^e civ., 24 juin 2004, n° 02-19.761 : JurisData n° 2004-024270.

20 Cass. 2^e civ., 8 déc. 2005, n° 04-14.785 : JurisData n° 2005-031159.

21 Cass. 2^e civ., 10 févr. 1977 : Bull. civ. II, n° 32.

22 Cass. 2^e civ., 1^{er} févr. 2018, n° 16-25.097, F-P+B : JurisData n° 2018-001018 ; JCP N 2018, n° 10, act. 276.

23 C. civ., art. 1370 : « L'acte qui n'est point authentique [...] par un défaut de forme, vaut comme écrit sous signature privée, s'il a été signé des parties ».

En conclusion, si les notaires sont attachés à leur sceau, le juge ne semble finalement pas considérer que ce soit là l'essence de leur intercession.

21 - La copie exécutoire doit surtout, en second lieu, attester de l'observation des formalités importantes visées par l'article 1^{er} de la loi n° 76-519 du 15 juin 1976, dont la portée, tellement générale, aurait logiquement dû figurer dans le décret du 26 novembre 1971.

Cet article prévoit que pour permettre au créancier de poursuivre le recouvrement de sa créance, la copie exécutoire établie par le notaire doit :

- d'une part, rapporter littéralement les termes de l'acte authentique qu'il a dressé ;
- d'autre part, être certifiée conforme à l'original ;
- enfin, être revêtue de la formule exécutoire²⁴.

22 - Nous ne nous appesantirons pas sur les deuxième et troisième exigences, si ce n'est pour rappeler que faute de formule exécutoire et/ou de mention de conformité, la copie exécutoire est sans valeur, de sorte qu'aucune saisie ne peut être validée²⁵.

23 - Nous nous attarderons en revanche sur la première exigence, dont la lecture littérale laisse entendre que la copie exécutoire doit contenir la reproduction intégrale de la minute contenant la convention des parties et de ses annexes.

Que signifie « rapporter littéralement les termes de l'acte authentique » ?

Au lendemain de l'entrée en vigueur de la loi du 15 juin 1976, s'est posée la question de savoir s'il fallait ou non reproduire, au sein d'une copie exécutoire, l'intégralité, non seulement de la minute elle-même mais aussi de ses annexes, pourtant parfois volumineuses.

La question s'est fait jour car à l'époque, la pratique consistait à délivrer des copies exécutoires sous forme d'extraits, en lieu et place du rappel littéral des termes de l'acte. Cette pratique était sans doute empreinte du souci d'alléger les copies exécutoires, mais aussi, par la suite, dans les années 80, de celui d'économiser des coûts. Ces années ont en effet été marquées par l'apparition du droit de timbre, ayant pour incidence de rendre des droits fiscaux exigibles au titre de chaque page créée et ainsi, d'accroître le coût de délivrance d'une copie exécutoire.

Bien que les travaux parlementaires aient marqué leur préférence pour la règle de la reproduction intégrale posée par l'article 1^{er} de la loi, ceux-ci admettaient que le notaire délivre seulement les extraits indispensables de l'acte, tout en précisant qu'en cas de préjudice résultant d'une reproduction partielle, la responsabilité du

notaire serait engagée. La reproduction partielle devait donc être réservée aux seuls cas où l'imposant volume de l'acte pouvait le justifier.

L'institut d'études juridiques du Conseil supérieur du notariat, au vu de l'augmentation des droits de timbre au cours des années 80²⁶, avait émis une note suggérant de joindre à la copie exécutoire, non pas avant mais après la formule exécutoire, une simple copie des annexes²⁷.

24 - Ces deux procédés (délivrance d'un extrait littéral ou d'une copie exécutoire avec adjonction, après la formule exécutoire, d'une copie des annexes), peuvent-ils à ce jour être retenus ? La question s'est notamment posée à propos de l'annexion ou non des procurations à la copie exécutoire.

La Cour de cassation a par le passé semblé conclure à la double nécessité de reproduire intégralement l'acte et ses annexes, en incluant dans la copie exécutoire (dans le décompte final des pages, avant apposition de la formule exécutoire) la copie des pièces annexées à la minute (procurations comprises)²⁸.

Toutefois, après une divergence entre les première et deuxième chambres civiles de la Cour de cassation²⁹, la chambre mixte a considéré le 21 décembre 2012 que l'absence d'annexion des procurations à l'acte notarié n'altérerait pas l'authenticité de l'acte ni, par suite, son caractère exécutoire³⁰.

25 - Cette position a pour fondement le raisonnement suivant :

- en dépit des termes de l'article 21 du décret du 26 novembre 1971, prévoyant l'annexion des procurations à l'acte authentique (sauf

26 Nous rappellerons que ces droits sont à ce jour supprimés.

27 Note de l'IEJ : JCP N 1985, prat. 9382.

28 Cass. 1^{re} civ., 28 mai 2009, n° 07-20.182, inédit : en l'espèce, un établissement bancaire avait consenti une ouverture de crédit aux termes d'un acte notarié, auquel était annexée la procuration consentie par le créancier. Cet acte avait ensuite été suivi de la conclusion d'un avenant de prorogation de l'échéance de remboursement, également reçu par acte notarié auquel une procuration similaire avait été annexée. Le notaire avait délivré une copie exécutoire unique, regroupant tant la copie de l'acte de prêt que celle de l'avenant, et les deux procurations, le tout étant suivi de la formule exécutoire. Le débiteur contesta la validité de ce titre exécutoire. La Cour de cassation déclara cependant la copie exécutoire valide, sur le fondement de l'appréciation des juges du fond, lesquels avaient notamment retenu que la copie exécutoire reproduisait littéralement les termes de chacun des actes authentiques indissociables qu'étaient le prêt et l'avenant et comportait une pagination complète ainsi que la mention de sa conformité à ceux-ci, dont les procurations annexées faisaient partie intégrante, celles-ci étant, avec la formule exécutoire, englobées dans le décompte final des pages. Pourtant, antérieurement, une saisie-attribution avait été jugée comme pouvant être pratiquée sur le fondement d'une copie exécutoire, sans qu'il soit besoin de présenter les procurations et autres annexes, dès lors que le corps de l'acte en fait mention (CA Paris, 12 nov. 1998 : BICC 1^{er} août 1999, n° 980).

29 Cass. 1^{re} civ., 22 mars 2012, n° 11-11.925 : *JurisData* n° 2012-004880 ; JCP N 2012, n° 13, act. 388 (en faveur du maintien de l'authenticité malgré l'absence d'annexion de la procuration) versus Cass. 2^e civ., 7 juin 2012, n° 11-15.439 : *JurisData* n° 2012-012233 (en faveur de la perte de l'authenticité).

30 Cass. ch. mixte, 21 déc. 2012, n° 11-28.688 : *JurisData* n° 2012-030210. – Cass. ch. mixte, 21 déc. 2012, n° 12-15.063 : *JurisData* n° 2012-030211 ; JCP N 2013, n° 7, 1026, note Y. Le Magueresse. – V. égal. Ph. Théry, *Le défaut d'annexion des procurations à l'acte authentique (suite et fin)* : JCP N 2013, n° 7, 1025. – Plus récemment, Cass. 1^{re} civ., 10 sept. 2015, n° 14-13.237 : *JurisData* n° 2015-020001 ; *Procédures* 2015, comm. 323, note C. Laporte ; D. 2015, p. 1847, obs. V. Avena-Robardet ; JCP N 2015, n° 38, act. 897.

24 V. M. Latina, *La force exécutoire de l'acte authentique : aspects théoriques* : JCP N 2019, n° 10, 1126. L'exigence de la formule exécutoire est expressément contenue par ailleurs dans l'article 3, 4°, de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution.

25 V. Cass. 2^e civ., 28 juin 2006, n° 04-17.514 : *JurisData* n° 2006-034256 sur l'absence de formule exécutoire. – Et Cass. 1^{re} civ., 30 oct. 2013, n° 12-24.448 : *JurisData* n° 2013-024179 ; JCP N 2013, n° 47, act. 1130, sur l'absence de mention de conformité (la Cour de cassation se fonde sur l'article 34 du décret de 1971 qui prévoit cette mention).

à ce que celles-ci soient déposées au rang des minutes du notaire rédacteur de l'acte avec mention de ce dépôt dans l'acte)³¹, seules les irrégularités portant sur des formalités essentielles sont de nature à engendrer le déclassement de l'acte en acte sous seing privé ; or, concernant l'acte notarié, ces formalités essentielles sont celles édictées de manière limitative par l'article 41 du décret du 26 novembre 1971 ;

- le notaire est par ailleurs là pour constater le consentement des parties et assurer la légalité de l'acte qu'il dresse ; dans ce cadre, il vérifie l'identité des parties et les pouvoirs des mandataires signataires.

Il n'en demeure pas moins que le défaut d'annexion d'une procuration expose le notaire à voir sa responsabilité engagée en cas d'impossibilité pour lui de la présenter (faute de l'avoir conservée par ailleurs).

26 - En conclusion, nous dirons donc qu'aujourd'hui, il n'est à notre sens pas nécessaire qu'une copie exécutoire contienne systématiquement toutes les annexes de l'acte.

CONSEIL PRATIQUE

➔ Nous aurions tendance à considérer qu'il faut effectuer une distinction entre les actes relativement peu volumineux, qui devraient contenir sans difficulté l'intégralité du contenu de l'acte et de ses annexes, et les actes plus volumineux, pour lesquels le notaire pourrait décider d'ôter certaines annexes, dans la mesure seulement où elles n'ont pas un caractère essentiel pour la bonne compréhension de la créance. Encore faut-il, dans ce second cas, que le notaire conserve ces documents manquants et soit en mesure de les produire si un contentieux venait un jour à naître, à peine d'exposer sa responsabilité pour incomplétude de la copie exécutoire.

2° La copie exécutoire doit mentionner le créancier

27 - La copie exécutoire doit permettre d'identifier le créancier au profit duquel elle va être émise, le principe étant que seul le créancier désigné dans le titre exécutoire a qualité pour initier la procédure d'exécution.

Il s'agit là d'une condition posée pour les copies exécutoires à ordre, mais qu'il nous paraît de bonne pratique d'appliquer à toute copie exécutoire.

28 - Dès lors, se pose la question de savoir si, en cas de changement de créancier par suite d'une cession de créance, le nouveau créancier, non mentionné sur la copie exécutoire, peut initier la procédure d'exécution.

La question ne vise pas le cas de la copie exécutoire à ordre, qui représente une créance dont la cession s'opère par voie d'endos (et non de manière civile), laquelle mention d'endos indique néces-

sairement l'identité du cessionnaire qui aura désormais qualité pour engager la procédure d'exécution.

La question vise le cas de la copie exécutoire nominative, délivrée au profit d'un créancier originaire nommément désigné mais qui viendrait à céder ultérieurement sa créance, par un procédé de droit français (tel que la cession de créance de droit civil). Le créancier cessionnaire peut-il pratiquer une saisie sur la base de la copie exécutoire initialement délivrée ?

29 - Se prononçant sur cette question, la Cour de cassation a notamment décidé que la cession de créance de droit civil transfère au cessionnaire les droits et actions appartenant au cédant et attachés à la créance cédée, en ce compris notamment le titre exécutoire obtenu par le cédant à l'encontre de la caution garantissant le paiement de la créance³².

Le cessionnaire peut donc se prévaloir de la copie exécutoire, alors même que celle-ci ne porterait pas mention de son nom.

ATTENTION

➔ Encore faut-il que les formalités d'opposabilité de la cession au débiteur auquel le titre exécutoire est opposé, soient respectées.

30 - Cette position rejoint celle similaire, adoptée par des juridictions de cour d'appel en cas de cession d'immeuble³³ ou de subrogation³⁴.

Les conditions générales tenant aux copies exécutoires étant évoquées, nous aborderons celles spécifiquement requises par la réglementation régissant les copies exécutoires à ordre.

31 V. D. n° 71-941, 26 nov. 1971, art. 21 relatif aux actes établis par les notaires, mod. par D. n° 2005-973, 10 août 2005.

32 Cass. com., 5 févr. 2008, n° 06-17029 : *JurisData* n° 2008-042666 ; Bull. civ. IV, n° 26. — Cass. com., 27 mars 2007, n° 05-20.696 : *JurisData* n° 2007-038229 ; Bull. civ. IV, n° 99 : Dans les deux cas d'espèce, après avoir obtenu la condamnation de la caution au paiement d'une certaine somme, un établissement bancaire avait cédé sa créance. La Cour de cassation a jugé que le cessionnaire de la créance était fondé à se prévaloir du titre exécutoire obtenu par l'établissement bancaire (cédant) à l'encontre de la caution, au motif que la cession de créance transfère au cessionnaire les droits et actions appartenant au cédant et attachés à la créance cédée, lesquels comprennent notamment le titre exécutoire obtenu par le cédant à l'encontre de la caution (ce titre exécutoire étant l'accessoire du cautionnement, lui-même accessoire de la créance cédée). Dans le second cas, la Cour a logiquement par ailleurs précisé que dès lors que l'absence de signification de la cession de créance au débiteur principal n'affecte pas l'existence de la dette, elle ne saurait avoir pour effet de libérer la caution (même non solidaire) qui a elle-même reçu signification de cette cession de créance.

33 La cour d'appel de Paris a ainsi jugé que l'acquéreur d'un bien immobilier peut poursuivre en son nom la réalisation de l'expulsion de l'occupant des lieux qu'il acquiert, sur la base d'un titre exécutoire obtenu par son vendeur (pourvu que l'acquéreur ait signifié la cession de l'immeuble audit occupant, ainsi que le transfert à son bénéfice du titre ordonnant l'expulsion) (CA Paris, 23 janv. 2003 : *Dr. et proc.* 2003, p. 254, note J.-J. Bourdillat).

34 La caution subrogée dans les droits d'un créancier a été jugée en droit de se prévaloir du titre exécutoire judiciaire dont bénéficiait ledit créancier (CA Versailles, 30 mars 2017, n° 16/06111 : *JurisData* n° 2017-006435).

C. - Les conditions spécifiquement requises des copies exécutoires à ordre

31 - Ces copies exécutoires ont suscité une attention particulière de la part du législateur puisqu'elles avaient vocation à circuler d'une manière simplifiée entre établissements bancaires, par la simple apposition d'une mention. Constitutives à certains égards d'un vestige des grosses au porteur, ces copies exécutoires sont l'un des titres à ordre ayant un régime dérogatoire au regard du régime des effets de commerce résultant du droit commercial.

Elles sont donc encadrées par des dispositions spécifiques, qui subordonnent leur délivrance à des conditions de fond (1°) comme des conditions de forme (2°).

1° Les conditions de fond

32 - Les conditions de fond sont de trois ordres.

a) L'exigence du caractère hypothécaire de la créance représentée et de l'apposition de mentions particulières

33 - Seule une créance assortie d'une sûreté réelle immobilière inscrite (privilège immobilier spécial ou hypothèque immobilière³⁵) peut être représentée par une copie exécutoire à ordre³⁶.

Cette exigence explique qu'une telle copie exécutoire ne puisse être délivrée qu'à compter de l'inscription de la sûreté réelle immobilière concernée, dont les références doivent d'ailleurs figurer sur la copie exécutoire elle-même³⁷.

Sont donc exclues les créances assorties d'une simple promesse d'affectation hypothécaire ou d'une hypothèque non inscrite. Une copie exécutoire à ordre ne sera dès lors envisageable, en cas de dispense d'inscription, qu'après prise d'une inscription. Le notaire devra alors prendre garde au montant de la créance restant dû en principal, puisqu'il ne pourra émettre une copie exécutoire que dans la limite de l'encours en principal du crédit à ladite date, et que la délivrance nécessitera (sur la base de l'article 4 de la loi du 15 juin 1976) la signature d'un acte notarié en suite de la convention de crédit, mentionnant cet encours et relatant le cas échéant tout changement de créancier (conformément aux principes décrits ci-dessous dans le § 2).

CONSEIL PRATIQUE

→ La question s'est posée de savoir si un acte de prêt sous seing privé suivi d'un acte authentique d'affectation hypothécaire contenant aussi reconnaissance de dette (aux fins d'identifier la créance à garantir par l'hypothèque) pouvait donner lieu à l'émission d'une copie exécutoire à ordre. Le texte ne comporte pas de réponse expresse à cet égard mais la réponse

doctrinale exprimée à ce sujet est plutôt négative³⁸. La créance naît en dehors de l'intervention du notaire dont l'acte notarié est postérieur.

b) L'absence de représentation de la créance par un autre titre représentatif

34 - La créance ayant donné lieu à l'émission d'une copie exécutoire à ordre ne peut être représentée par ailleurs par des billets ou effets négociables³⁹, car la créance, réellement incarnée par la copie exécutoire à ordre, serait alors transmissible selon un double procédé, via deux types de titres représentatifs. Seule une copie exécutoire nominative pourrait donc être délivrée dans ce cas. Ce principe ne subit qu'une exception très spécifique, à ce jour raréfiée, lorsque la créance est éligible au marché hypothécaire (celui-ci requérant semble-t-il la transmission de créances hypothécaires par voie d'endos, en vue de la remise du titre au porteur du billet à ordre)⁴⁰.

c) L'exigence d'une mise à disposition et de l'absence de faculté de réutilisation du crédit

35 - Seule une créance née et non réutilisable peut être représentée par une copie exécutoire à ordre, compte tenu des exigences de la loi du 15 juin 1976. Une créance future ou bien réutilisable pourrait en effet susciter des difficultés et être source de contentieux à l'égard du débiteur, en cas de transmission de la créance, comme nous le verrons plus avant.

2° Les conditions de forme

36 - Les conditions de forme sont peu nombreuses, si ce n'est l'exigence de certaines conditions tenant à l'acte notarié lui-même (a) et de certaines mentions requises dans la copie exécutoire elle-même (b).

a) Les conditions relatives à l'acte notarié

37 - Nous rappellerons que l'acte doit être établi en minute et non en brevet, étant précisé que la loi du 15 juin 1976 écarte spécifiquement la transmission d'une créance par endossement lorsque celle-ci est constatée en brevet⁴¹.

La création de la copie exécutoire à ordre doit par ailleurs être prévue dans l'acte authentique constatant la créance ou bien dans un acte authentique établi postérieurement, en suite de l'acte constatant la créance, et signé des mêmes parties que celles à l'acte initial constatant la créance.

Cette nécessité de prévoir la délivrance d'une telle copie exécutoire tient au caractère contractuel de la réquisition de délivrance d'une telle copie exécutoire : s'agissant d'une copie exécutoire transmissible par voie d'endossement, celle-ci doit être acceptée par le débiteur.

35 Sont donc exclues les créances garanties par une sûreté mobilière ainsi que celles garanties par une antichrèse (rarement pratiquée) ou un privilège général immobilier (normalement non constaté par acte notarié).

36 L. 15 juin 1976, art. 3.

37 L. 15 juin 1976, art. 5, al. 2, 5°.

38 M. Dagot, *préc. note 10, spéc. n° 46 et s.*

39 L. 15 juin 1976, art. 13.

40 L. 15 juin 1976, art. 14.

41 L. 15 juin 1976, art. 12.

38 - L'article 4, alinéa 2, de cette loi du 15 juin 1976 permet de prévoir la création de plusieurs copies exécutoires en cas de fractionnement de la créance ou de pluralité de créanciers, auxquels cas l'acte constatant la créance (ou l'acte rédigé à la suite) doit préciser le nombre de copies exécutoires à établir et le montant pour lequel chacune d'elles sera établie. Ce texte, plus explicite que l'article 31 du décret du 26 novembre 1971⁴², a vocation à s'appliquer ou être transposé à toute sorte de copie exécutoire.

b) Les conditions relatives à la copie exécutoire elle-même

39 - La copie exécutoire doit être établie au nom du créancier hypothécaire⁴³ (qui seul sera susceptible de pouvoir l'endosser), et comporter les mentions obligatoires spécifiques, requises pour l'information des tiers.

Celles-ci diffèrent quelque peu selon que le créancier est un établissement de crédit ou non.

40 - Certaines mentions sont communes à toutes les copies exécutoires à ordre, quel que soit le créancier bénéficiaire ; elles ont pour objet d'indiquer :

- la nature de la copie exécutoire : « *copie exécutoire à ordre (transmissible par endossement)* » ;
- le montant de la somme due, étant précisé qu'en cas de délivrance non immédiate d'une copie exécutoire, à une date à laquelle la créance a déjà été amortie, le montant restant dû lors de la délivrance doit être précisé ;
- l'unicité de la copie exécutoire ou à défaut, en cas de pluralité de copies exécutoires, le numéro de la copie exécutoire délivrée ; et
- les références complètes de l'inscription hypothécaire garantissant la créance et la date extrême d'effet de cette inscription.

41 - Certaines mentions sont en outre spécifiquement requises lorsque le créancier n'est pas un établissement bancaire, financier ou assimilé. La copie exécutoire doit dans ce cas de figure reproduire la teneur de certains articles de la loi de 1976⁴⁴ visant à informer les tiers, tant du régime spécifique de transmission de la créance qu'est la procédure d'endossement, que des paiements intervenus ; ainsi, ces mentions précisent-elles que l'endossement doit en principe être constaté par acte notarié et mentionné sur

la copie exécutoire à ordre elle-même, tandis que les paiements totaux ou partiels doivent être portés sur la copie exécutoire.

L'absence de l'une des mentions requises engendre la dégénérescence de la copie exécutoire en copie nominative⁴⁵, de sorte que le titre exécutoire ne peut plus être endossé, mais seulement transmis dans le cadre d'un processus de droit civil.

ATTENTION

→ Une pratique consiste parfois à établir les copies exécutoires à ordre rapidement puis attendre que les bordereaux des inscriptions reviennent du service de publicité foncière concerné, afin de compléter ensuite les mentions sur la copie exécutoire précédemment établie. Cette pratique est à notre sens à bannir car si, par inadvertance, la copie exécutoire venait à être envoyée au créancier sans les mentions requises, elle ne vaudrait que comme copie nominative et ne pourrait donc pas être endossée, contrairement à la croyance des parties.

42 - Le texte type d'une formule exécutoire à insérer à la fin d'une copie exécutoire à ordre est donc le suivant.

FORMULE

« En conséquence la République française mande et ordonne aux huissiers de justice sur ce requis, de mettre ledit acte à exécution.

Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main.

À tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente copie exécutoire à ordre UNIQUE (transmissible par endossement), a été certifiée conforme à l'original par le notaire associé soussigné, scellée et signée par lui, et délivrée à... pour valoir titre exécutoire à concurrence de la somme principale de...

L. 15 juin 1976, art. 6 (al. 1^{er}) - "L'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié rédigé sur la copie exécutoire elle-même".

L. 15 juin 1976, art. 7 - "Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur la présentation de la copie exécutoire à ordre, à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doit être effectué à un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un Notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier.

Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre, toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier de ce dernier ayant fait saisie-arrêt, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions du droit commun".

La créance est garantie par une inscription de :

Privilège de prêteur de deniers/hypothèque conventionnelle

Prise au service de publicité foncière de..., le..., volume..., numéro...

42 D. 26 nov. 1971, art. 31 : « Il doit être fait mention sur la minute de la délivrance d'une première copie exécutoire faite à chacune des parties intéressées. Cette mention est apposée dans les conditions précisées aux articles 29 ou 30 selon le support de la minute.

Aucune autre copie exécutoire ne peut être délivrée aux parties sans une ordonnance du président du tribunal de grande instance laquelle demeure jointe à la minute.

Lorsque la minute est sur support électronique et que l'ordonnance du président du tribunal de grande instance n'a pas été dressée sur un tel support, l'ordonnance fait l'objet d'une numérisation par le notaire dans des conditions garantissant sa reproduction à l'identique et le document en résultant figure dans un fichier lié à cette minute sur lequel le notaire appose sa signature électronique sécurisée. »

43 Cette exigence était liée au souci d'interdire les grosses au porteur ; faute d'indication du nom du créancier, la copie exécutoire ne peut être à ordre et constitue soit une grosse au porteur prohibée soit une copie exécutoire nominative.

44 L. 15 juin 1976, art. 6, al. 1^{er}, et 7.

45 L. 15 juin 1976, art. 5 in fine.

Ayant effet (sauf renouvellement devant être demandé par le créancier avant la date de péremption) jusqu'au :...

Ce jour, le...

POUR COPIE EXÉCUTOIRE À ORDRE UNIQUE

Établie sur... pages, qui contient un encart pour établissement des actes d'endos, et certifiée conforme à l'original sur lequel figure une mention indiquant le nombre de renvois, de blancs bâtonnés, de lignes d'écritures rayées, de chiffres et de mots rayés comme nuls.

Réalisée par reprographie. »

43 - Nous allons désormais évoquer les conditions de transmission des copies exécutoires et à travers elles, de la créance qu'elles constatent ou représentent, selon le cas.

2. Les conditions de transmission des copies exécutoires

44 - Comme nous l'avons vu précédemment, il y a lieu d'effectuer une distinction entre, d'une part, la copie exécutoire nominative (A), et d'autre part, la copie exécutoire à ordre (B).

A. - Les conditions de transmission d'une copie exécutoire nominative

45 - Une copie exécutoire nominative n'est pas à proprement parler considérée comme un titre représentatif de créance au sens du droit cambiaire ; elle constate cependant une créance, en regard de laquelle elle est délivrée ; cette créance va vivre sa vie et sera cessible selon les mécanismes de droit français autorisés et notamment selon les procédés du droit civil (en ce compris notamment, le régime de la cession de créance de droit civil désormais prévu par les articles 1321 à 1326 et suivants du Code civil).

Que devient la copie exécutoire dans un tel cas ?

Comme nous l'avons précédemment vu⁴⁶, la Cour de cassation considère que la cession de créance engendre au profit du cessionnaire le transfert des droits et actions du cédant, en ce compris le titre exécutoire. Le cessionnaire a donc la faculté de se prévaloir du titre exécutoire nominatif non directement émis à son profit, alors même que son nom ne figurerait pas sur le titre, dès lors qu'il serait en mesure de se prévaloir d'une cession de créance de droit civil valable et dûment opposable.

46 - À ce sujet, nous rappellerons que depuis la réforme du droit des contrats, la cession de créance de droit civil s'est vue fortement allégée quant à son formalisme, de sorte que ce procédé paraît beaucoup plus séduisant qu'auparavant.

Si l'écrit est dorénavant érigé en condition de validité de la cession, l'opposabilité de la cession aux tiers n'est en revanche plus subordonnée à l'accomplissement des formalités de signification prévues par l'ancien article 1690 : désormais, le transfert de la créance est opposable aux tiers dès la date de l'acte (selon *C. civ.*, art. 1323,

46 *V. supra*, Cass. com., 5 févr. 2008, préc. note 32. – Cass. com., 27 mars 2007, préc. note 32.

al. 2) et son opposabilité au débiteur cédé résulte soit d'une notification à l'attention de ce dernier, soit d'une « prise d'acte » par ce dernier (selon *C. civ.*, art. 1324, al. 1^{er}).

CONSEIL PRATIQUE

➔ Nous rappellerons en outre que l'opposabilité de la cession d'une créance hypothécaire ne requiert pas la publication d'une mention en marge de l'inscription hypothécaire au fichier immobilier, une telle mention, qui ne peut être effectuée qu'au vu d'un acte notarié⁴⁷, ne présentant en l'état de la jurisprudence qu'une fonction d'information des tiers⁴⁸.

B. - Les conditions de transmission d'une copie exécutoire à ordre

47 - La copie exécutoire à ordre, représentative d'une créance exclusivement cessible par voie d'endossement (translatif), nécessite en revanche de respecter scrupuleusement ce procédé qui exclut toute cession de droit civil⁴⁹.

Les seules exceptions au caractère impératif de l'endossement, admises par l'article 14 de la loi du 15 juin 1976, sont des opérations de transmission spécifiquement réglementées telles que les cessions de créances professionnelles (régies par la loi Dailly⁵⁰) et les opérations de titrisation⁵¹.

Nous évoquerons donc le procédé de l'endossement (1°), ainsi que les notifications qu'il requiert (2°) et ses effets (3°).

1° Le procédé de l'endossement

48 - Sur le fond, l'endossement est un contrat portant sur la transmission de la créance, entre le cédant (dénommé endosseur) et le cessionnaire de la créance (dénommé endossataire).

49 - Sur la forme, cette cession est très encadrée : l'endossement est régi par l'article 6, dont l'alinéa 1^{er} énonce comme principe qu'il est obligatoirement réalisé par acte notarié et doit être mentionné sur le corps de la copie exécutoire (aux fins d'information des tiers, qui doivent pouvoir se fier à elle quant aux transferts éventuellement intervenus), le tout, sauf lorsque la copie exécutoire est endossée au profit d'un établissement bancaire, financier, ou de crédit à statut spécial⁵².

47 Ainsi qu'il résulte des articles 2430, alinéa 1^{er}, du Code civil et 58 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955.

48 Cass. 3^e civ., 16 juill. 1987, n° 85-10.541 : Bull. civ. III, n° 145, p. 85 ; Defrénois 1987, art. 34120, p. 1488, obs. L. Aynès. – Cass. 3^e civ., 20 déc. 1989, n° 88-11.904 : Bull. civ. III, n° 246, p. 134 ; D. 1990, somm., p. 389, obs. L. Aynès ; RTD civ. 1990, p. 314, obs. Bandrac ; RDI 1990, p. 234, obs. Ph. Delebecque et Ph. Simler. – Cass. 3^e civ., 19 déc. 1990 : Bull. civ. III, n° 269 ; RDI 1991, p. 369, obs. Ph. Delebecque et Ph. Simler.

49 art. 6, al. 4.

50 Codifiées sous *C. mon. fin.*, art. L. 313-23 et s.

51 Régies par les articles L. 214-167 à L. 214-186 et R. 214-217 à R. 214-235 du Code monétaire et financier et leurs textes d'application.

52 L'article 11 de la loi du 15 juin 1976 dispense en effet du respect de certaines règles, parmi lesquelles, celles visées à l'article 6 (relatives notamment à la

Le contenu de la mention d'endos est par ailleurs réglementé puisqu'il doit, selon l'alinéa 2 de l'article 6 susvisé, comporter la date d'apposition de la mention, la signature de l'endosseur, le montant de la somme restant due lors de l'endossement, la désignation de l'endossataire, l'acceptation et la signature de ce dernier, outre la désignation et la signature du notaire.

L'inobservation des règles régissant la forme et les mentions de l'endossement⁵³ est sanctionnée par la nullité de l'endossement⁵⁴, considérée comme une nullité absolue, s'agissant de la sanction de règles de forme⁵⁵.

2° Les notifications de l'endossement

50 - Les notifications consécutives à l'endossement sont assez lourdes lorsque l'endossataire n'est pas un établissement privilégié. Il appartient en effet au notaire (rédacteur de l'acte d'endossement et signataire de la mention d'endos) d'effectuer ces notifications en les adressant par lettres recommandées avec demande d'avis de réception aux destinataires suivants⁵⁶ :

- le notaire ayant reçu l'acte ayant constaté la créance, afin que ce dernier appose une mention sur l'acte qu'il a reçu,
- le débiteur (au domicile élu dans l'acte constitutif) ;
- si tel est le cas (hypothèse rare), l'établissement bancaire ou le notaire mandaté (aux termes de l'acte ayant constaté la créance) par le débiteur pour payer pour son compte, et ;
- l'établissement bancaire ou le notaire mandaté (aux termes de l'acte ayant constaté la créance) pour recevoir le paiement pour le compte du créancier.

Le notaire doit ensuite mentionner ces notifications sur le corps de la copie exécutoire⁵⁷.

51 - L'absence d'une notification, quelle qu'elle soit, engendre l'inopposabilité aux tiers (débiteur compris) de l'endossement, alors même que la notification à l'attention du débiteur serait intervenue.

Ce mécanisme des notifications, animé d'une volonté protectrice, fait double emploi avec les mentions apposées sur la copie exécutoire à ordre.

Le formalisme décrit ci-dessus aux § 1 et 2 peut paraître très lourd dans la mesure où son non-respect est de nature à faire encourir à l'endossement la nullité ; la copie exécutoire à ordre demeure

cependant très prisée par certains établissements bancaires car l'endos entre de tels établissements ou au profit de tels établissements est affranchi de ce formalisme et peut s'opérer non pas par acte authentique mais de manière très allégée, par simple apposition d'une mention sur la copie exécutoire.

ATTENTION

➔ Bien que cette copie exécutoire revête un intérêt pour certains établissements bancaires, il n'en demeure pas moins qu'elle peut receler quelques dangers si l'on considère les effets de l'endossement.

3° Les effets de l'endossement

52 - L'effet principal de l'endossement est la transmission de la créance (à hauteur de ce qui reste dû) et de ses accessoires (au sens de sûretés, d'une part, et du droit à percevoir des intérêts au taux contractuel et indemnités, d'autre part), le tout, sans aucune formalité autre que les formalités légalement requises pour l'endos⁵⁸. En tant que porteur de la copie exécutoire, le dernier endossataire pourra donc réclamer le paiement total ou partiel de la créance (sur présentation de la copie exécutoire à ordre⁵⁹).

53 - L'endossement produit effet entre l'endosseur et l'endossataire, à la date de l'acte d'endossement, et à l'égard des tiers, à la date de sa notification au débiteur (sauf le cas de l'établissement privilégié ou du notaire mandaté pour payer pour le compte du débiteur, pour lequel la prise d'effet à l'égard des tiers intervient à la date de notification audit établissement ou notaire, et le cas de l'endossement au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial, cet endossement étant dispensé de notification en vertu de l'article 11).

REMARQUE

➔ Nous observerons que le léger formalisme de la prise d'effet de l'endossement n'apparaît plus aujourd'hui comme un gros atout de la copie exécutoire à ordre, dès lors que la mention en marge d'une cession de créance de droit civil sur le fichier immobilier n'est pas requise par la jurisprudence à des

forme authentique de l'endossement, ainsi qu'aux mentions et notifications requises), de même que celles visées à l'article 7 (exigeant l'apposition de mentions de paiement anticipé sur le corps de la copie exécutoire).

53 Il s'agit de l'inobservation des alinéas 1^{er} (inobservation de la forme de l'endos (acte notarié) et absence de mention de l'endos sur la copie exécutoire) et 2 (contenu de la mention d'endos) de l'article 6.

54 L. 15 juin 1976, art. 6, al. 9.

55 V. en ce sens M. Dagot, *préc.*, spéc. n° 263. — La qualification de nullité absolue laisse entendre que l'endossement ne pourrait être confirmé. Cette qualification n'a en revanche à ce jour aucune incidence en matière de prescription puisque depuis la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, la durée de la prescription est devenue la même, que l'action porte sur une nullité relative ou absolue.

56 L. 15 juin 1976, art. 6, al. 6.

57 L. 15 juin 1976, art. 6, al. 7.

58 Cette solution a été reprise par la Cour de cassation : Cass. 3^e civ., 17 juin 1987 : Bull. civ. III, n° 127, p. 74 : JCP N, II, p. 37, note M. Dagot.

Par conséquent, concernant les sûretés hypothécaires, aucune mention en marge du fichier immobilier n'est requise, et ce, pour une raison très claire : la créance a été mentionnée dans le bordereau d'inscription comme étant à ordre et donc, transmissible. Certains auteurs considèrent même qu'une telle mention ne serait pas possible (alors même que l'endossement serait constaté en la forme authentique), du fait de l'aspect dérogatoire de la loi du 15 juin 1976 par rapport à l'article 2430 du Code civil (V. en ce sens, M. Dagot, *préc.* note 10, spéc. n° 226).

La question ne se pose plus guère aujourd'hui, depuis que la jurisprudence considère que la mention en marge n'est requise qu'à des fins d'information des tiers ; la distinction entre l'endossement et la cession de créance de droit civil est atténuée à cet égard, d'autant que la cession de créance de droit civil ne requiert plus la signification par exploit d'huissier pour son opposabilité aux tiers et au débiteur, comme indiqué ci-avant.

59 Sauf cas de l'établissement bancaire mandaté pour exiger et recevoir le paiement de la créance pour le compte du créancier.

fins d'opposabilité mais seulement d'information des tiers, et en outre, que cette cession peut désormais être notifiée seulement par voie recommandée.

54 - L'endos produit les effets secondaires suivants :

- la transmission du titre exécutoire par voie d'endossement n'engendre pas une responsabilité solidaire des endosseurs successifs : en d'autres termes, comme pour le droit commun du Code civil, l'endossataire n'a pas de recours contre les précédents créanciers endosseurs à raison de l'insolvabilité du débiteur⁶⁰ (c'est une situation à part parmi les titres à ordre et donc, une dérogation aux règles applicables en matière commerciale⁶¹) ; il a en revanche un recours en cas de nullité du titre ou de péremption de l'inscription hypothécaire avant l'endos ;
- la transmission du titre exécutoire par voie d'endossement se caractérise par l'inopposabilité des exceptions⁶² : il s'agit là de la grande différence par rapport au régime de la cession de créance de droit civil⁶³ : le débiteur actionné en vertu d'une copie exécutoire à ordre ne peut opposer au créancier titulaire, les exceptions fondées sur ses rapports personnels avec les créanciers antérieurs, sauf si le créancier a sciemment agi au détriment du débiteur.

55 - Par conséquent, en cas de paiement partiel d'une créance auprès de l'endosseur, suivi d'un endos sans que la copie exécutoire ne mentionne le paiement partiel, le débiteur s'expose à devoir payer au créancier endossataire le montant précédemment payé, du fait de l'inopposabilité des exceptions. D'où, l'intérêt de mentionner sur la copie exécutoire les paiements non seulement totaux mais aussi partiels⁶⁴.

60 L. 15 juin 1976, art. 9.

61 La raison tient notamment à l'intervention du notaire, censé assurer un devoir de conseil.

62 Ainsi qu'il résulte de L. 15 juin 1976, art. 8.

63 L'article 1324, alinéa 2, du Code civil dispose notamment que le débiteur peut « opposer les exceptions nées de ses rapports avec le cédant avant que la cession lui soit devenue opposable, telles que l'octroi d'un terme, la remise de dette ou la compensation de dettes non connexes ». Ces exceptions, qualifiées par la doctrine d'« extérieures » à la dette ou de personnelles au cédant, recouvrent les paiements effectués avant la notification de la cession au débiteur.

64 Aux termes de l'article 7, cette mention n'est requise que pour les paiements anticipés et son défaut engendre l'absence de libération du débiteur ; il s'agit là d'une présomption que d'aucuns qualifient d'irréfragable et que le débiteur peut renverser en établissant sa libération dans les conditions du droit commun (i.e. essentiellement, à l'égard du créancier ayant reçu le paiement, ou d'un créancier du créancier ayant reçu le paiement) (V. en ce sens, M. Dagot, *préc. note 10, spéc. n° 287*).

56 - Le système pêche donc par le risque d'une information incomplète de l'endossataire, malgré les précautions prises par le législateur. Il s'agit là du principal écueil de cette copie exécutoire qui repose sur des mécanismes de mentions, censées assurer l'information des tiers et la publicité du transfert de la créance, mais qui n'est finalement pas infaillible et exempte de faiblesses en cas de négligence dans la tenue de la copie exécutoire.

57 - **Conclusion.** — Le monde du crédit et celui du notariat reposent sur la copie exécutoire ; celle-ci tient une place essentielle dans le crédit immobilier et constitue le titre exécutoire sur la base duquel la plupart des saisies immobilières sont pratiquées⁶⁵.

Il n'est pas improbable que le texte issu de la loi du 15 juin 1976, vieux de 42 ans, fasse l'objet d'un toilettage dans les prochaines années, afin de tenir compte de l'évolution législative mais aussi technologique du monde qui nous entoure.

58 - À cet égard, nous soulignerons que d'autres textes, apparus ces dernières années, sont d'une combinaison délicate avec la loi de 1976 ; ainsi en est-il par exemple du nouveau régime de l'agent des sûretés prévu par les articles 2488-6 à 2488-12 du Code civil (qui emporte dissociation de la créance et des sûretés) ; les progrès technologiques récents comme ceux pressentis paraissent quant à eux peu compatibles avec l'apposition de mentions sur des copies exécutoires en version papier.

59 - À l'heure de la digitalisation, les réflexions sont en cours quant à la dématérialisation de la copie exécutoire. D'aucuns voient poindre d'un œil craintif la cohabitation entre l'acte notarié et les nouvelles technologies, en considérant que tester la blockchain revient à pactiser avec le diable. Quelques accommodations seront sans doute nécessaires mais salutaires pour la survie de l'acte notarié et de son titre exécutoire.

La force exécutoire n'est-elle pas après tout, pour reprendre les termes de Jacques Flour, « le fruit le plus précieux de l'authenticité »⁶⁶ qui mérite cela ? ■

65 La copie exécutoire peut être utilisée pour les autres mesures d'exécution forcée, à l'exception de l'expulsion d'un immeuble ou autre lieu habité, qui, selon l'article L. 411-1 du Code des procédures civiles d'exécution, ne peut être entreprise qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire.

66 J. Flour, *Sur une notion nouvelle de l'authenticité* : Defrénois 1972, art. 30159, n° 5.

NOTAIRE

1128

Le notaire et l'exécution forcée

L'étude a pour objet d'expliquer comment un acte authentique peut être mis à exécution dans un autre État que celui dont il émane. Comment la force exécutoire peut-elle lui être attribuée ? Quel est le périmètre exact du principe de territorialité des procédures civiles d'exécution ?



Étude rédigée par :
Pierre Callé, professeur à l'université Paris-Saclay
 et **Jean Gasté**, notaire à Nantes

1 - Dans l'ordre international, il est nécessaire de distinguer deux étapes¹. Exécuter un acte authentique dans un autre État que celui dont il émane suppose, à titre préalable, de le faire reconnaître en tant que titre exécutoire dans l'État d'exécution. La première étape est donc l'octroi de la force exécutoire dans l'État d'exécution. Mais l'octroi de la force exécutoire ne réalise pas l'exécution forcée de l'acte authentique. Il faut que l'acte authentique soit effectivement exécuté. C'est alors la question de la mise à exécution de l'acte authentique qui apparaît. Cela sera la distinction qui guidera nos propos : d'abord la question de l'octroi de la force exécutoire (1), ensuite celle de la mise à exécution (2).

1. L'octroi de la force exécutoire

2 - L'objectif d'harmonie internationale des solutions, le respect des prévisions des parties, la continuité des situations juridiques devraient imposer une reconnaissance inconditionnelle des actes authentiques étrangers. Mais une telle position ne peut être tenue pour une double raison. Recevant la force exécutoire d'un État étranger, on considère généralement qu'un acte authentique étranger ne peut en bénéficier en France de plein droit et qu'il est nécessaire que la force exécutoire française lui soit conférée au nom de l'État français. Il en irait du respect de la souveraineté française. Au-delà des exigences de souveraineté étatique, il serait nécessaire de défendre les valeurs fondamentales de l'ordre juridique français en contrôlant la conformité de l'acte à l'ordre public international avant toute mise à exécution.

3 - La reconnaissance de la force exécutoire d'un acte authentique étranger est donc subordonnée, en principe, à une procédure dite d'exequatur. Mais cette procédure varie selon l'origine de l'acte. Un droit commun, plus rigoureux, est applicable aux actes au-

thentiques émanant d'États tiers à l'Union européenne², ou émanant d'un État de l'Union mais hors champ d'application d'un règlement européen. Un droit européen, plus libéral, est, quant à lui, applicable aux actes émanant d'un État de l'Union européenne qui entrent dans le champ d'application d'un règlement européen.

A. - Le droit commun

4 - Le droit commun, applicable à l'exécution en France d'un acte authentique étranger émanant d'un État tiers à l'Union européenne, ou d'un État de l'Union européenne hors champ d'application d'un règlement européen, résulte de l'article 509 du Code de procédure civile qui pose le principe d'une procédure d'exequatur, applicable aux actes authentiques comme aux jugements étrangers. Le juge français compétent, le tribunal de grande instance statuant à juge unique (*COJ*, art. R. 212-8), s'assure qu'il n'existe aucune compétence exclusive au profit des notaires français, telle la constitution d'une hypothèque sur un bien immobilier situé sur le territoire français (*C. civ.*, art. 2417) et, surtout, que l'acte est conforme à l'ordre public international français, mais il n'effectue pas de contrôle de la compétence internationale de l'autorité publique étrangère ayant reçu l'acte, les notaires étant, sauf compétence exclusive, en situation d'équivalence fonctionnelle pour instrumenter.

5 - Préalablement à l'exequatur, l'acte doit être légalisé, procédure par laquelle est attestée la véracité de la signature, la qualité en laquelle le signataire de l'acte a agi et, le cas échéant, l'identité du sceau ou timbre dont l'acte est revêtu. Depuis l'abrogation par mégarde³ de l'ordonnance royale de la marine d'août 1681, qui imposait cette légalisation, la Cour de cassation estime que l'obligation dérive d'une coutume internationale⁴. Cette exigence de légalisation ne vaut évidemment qu'en l'absence de convention internationale contraire.

² Hors convention bilatérale.

³ Par *Ord. n° 2006-460*, 21 avr. 2006 relative à la partie législative du CGPPP, art. 7, II, 7°.

⁴ *Cass. I^{re} civ.*, 4 juin 2009, n° 08-13.541 : *JurisData* n° 2009-048460 ; *JCP N* 2009, n° 37, 1260, note É. Fongaro.

¹ Le style oral de l'intervention a été conservé.

REMARQUE

➔ À cet égard, et même si des exceptions au principe de légalisation résultent aussi d'autres textes, la convention de La Haye du 5 octobre 1961 remplaçant la légalisation des actes publics étrangers par la formalité de l'apostille mérite d'être mentionnée, tant son champ d'application est important (117 États au 12 septembre 2018).

B. - Le droit européen

6 - À côté de ce droit commun, existe un droit européen plus libéral applicable aux actes entrant dans le champ d'application d'un règlement européen. Les procédures de droit européen s'inscrivent dans deux tendances, toutes deux fondées sur un principe de confiance mutuelle entre États membres : une tendance à l'allègement de la procédure d'exequatur avec une procédure simplifiée et une tendance à la suppression de toute procédure.

7 - On peut à cet égard regretter la multiplicité de textes qui ont tous des dispositions consacrées à l'exécution des actes authentiques. L'exécution transfrontalière des actes authentiques est probablement une problématique propre et il n'est pas certain que les règles qui la gouvernent doivent différer selon que l'acte est en matière contractuelle ou en matière successorale.

1° Procédure simplifiée d'exequatur

8 - Une procédure simplifiée d'exequatur a été posée par plusieurs règlements européens.

a) Les actes rendus en matière civile et commerciale dressés avant le 10 janvier 2015 : le règlement n° 44/2001 du 22 décembre 2000

9 - L'article 54 du règlement n° 44/2001, dit « règlement Bruxelles I » applicable aux actes créateurs d'obligations en matière civile et commerciale, prévoit une procédure simplifiée d'exequatur qui se déroule en deux temps. L'autorité compétente du pays d'origine établit d'abord un certificat en utilisant le formulaire annexé au règlement. En France, l'autorité compétente pour l'« exportation » des actes français est le président de la chambre des notaires selon l'article 509-3 du Code de procédure civile dans sa rédaction antérieure au décret du 26 décembre 2014. La copie authentique de l'acte, accompagnée de son certificat délivré dans l'État d'origine, est alors transmise à l'autorité compétente du pays d'exécution pour que l'acte authentique soit déclaré exécutoire dans l'État d'exécution.

REMARQUE

➔ En France, c'est le président de la chambre des notaires qui déclare exécutoire les actes étrangers. Cette déclaration se fait sans contrôle de la conformité de l'acte à l'ordre public, ce contrôle n'étant qu'éventuel et subordonné à l'existence d'un recours contre la déclaration de force exécutoire.

b) Les actes rendus en matière de succession, de régimes matrimoniaux et d'effets patrimoniaux des partenariats enregistrés : les règlements n° 650/2012 du 4 juillet 2012, n° 2016/1103 du 24 juin 2016 et n° 2016/1104 du 24 juin 2016

10 - L'article 60 du règlement du 4 juillet 2012, dit règlement successions, dispose qu'« un acte authentique qui est exécutoire dans l'État membre d'origine est déclaré exécutoire dans un autre État membre, à la demande de toute partie intéressée, conformément à la procédure prévue aux articles 45 à 58 ». Comme pour le règlement Bruxelles I, la procédure se déroule en deux temps. Dans un premier temps, doit être délivré dans le pays d'origine un certificat attestant du caractère exécutoire de l'acte. Il appartient au notaire titulaire de l'office notarial conservant la minute de l'acte, conformément aux dispositions de l'article 60, § 2 du règlement, de délivrer ce certificat. Il est à cet égard regrettable que l'article 509-3 du Code de procédure civile ne vise que l'article 59 du règlement successions (force probante) et non l'article 60, § 2 (force exécutoire)⁵. Dans un second temps, il convient de solliciter une déclaration constatant la force exécutoire de l'acte dans l'État d'exécution. L'article 509-3, alinéa 1^{er} du Code de procédure civile désigne, pour l'accueil des actes étrangers, le président de la chambre des notaires. Comme pour la procédure du règlement Bruxelles I, aucun contrôle de conformité de l'acte à l'ordre public n'est à ce stade effectué.

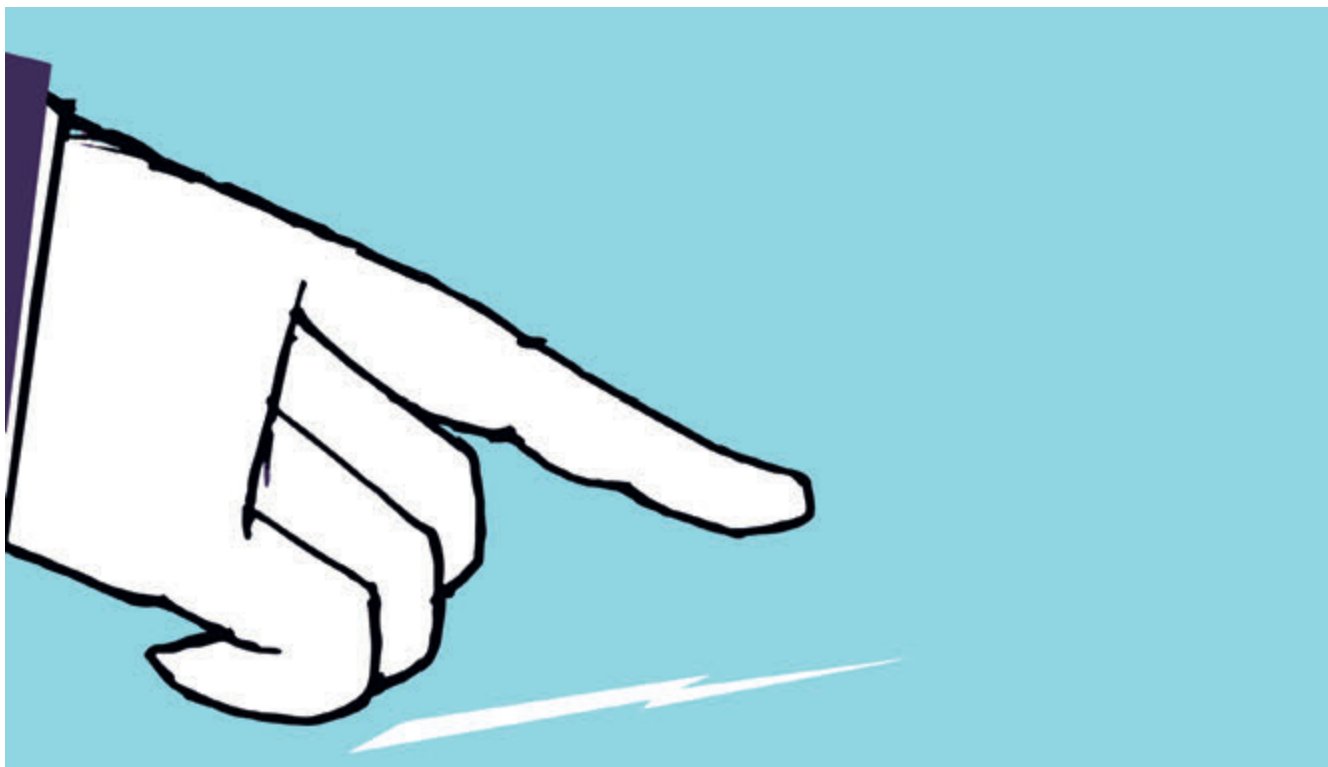
11 - La procédure est similaire pour les actes rendus en matière de régimes matrimoniaux et d'effets patrimoniaux des partenariats enregistrés. L'autorité qui a établi l'acte authentique (le notaire) délivre le certificat attestant du caractère exécutoire de l'acte. Et dans le pays d'exécution l'autorité désignée - le président de la chambre des notaires - reconnaît le caractère exécutoire de l'acte sur son territoire sans contrôle de conformité de l'acte à l'ordre public, ce contrôle n'intervenant qu'en cas de recours contre la déclaration de force exécutoire. Une réécriture de l'article 509-3 du Code de procédure civile est attendue⁶.

c) Les actes en matière d'obligations alimentaires : le règlement n° 4/2009, du 18 décembre 2008, dit « règlement aliments »

12 - L'article 48 du règlement du 18 décembre 2008, qui renvoie au chapitre concernant les décisions judiciaires, invite à distinguer selon que l'acte a été, ou non, rendu dans un État membre lié par le protocole de La Haye du 23 novembre 2007. Si l'acte a été rendu dans un État membre lié par le protocole de La Haye, il jouit de la

5 La version ici visée est celle existant au jour de l'intervention soit avant la nouvelle rédaction de l'article 509-3 issue du décret n° 2018-1219 du 24 décembre 2018. La nouvelle version vise aujourd'hui l'article 60 mais avec une application dans le temps peu cohérente.

6 La version ici visée est celle existant au jour de l'intervention soit avant la nouvelle rédaction de l'article 509-3 issue du décret n° 2018-1219 du 24 décembre 2018. La nouvelle version donne compétence au notaire rédacteur de l'acte.



© ROMEOCANEI - GETTY IMAGES

force exécutoire dans un autre État membre, sans qu'une déclaration constatant la force exécutoire soit nécessaire. Il ne s'agit donc ici plus d'une procédure simplifiée d'exequatur, mais bien de la suppression de toute procédure d'exequatur. La copie de l'acte doit simplement être accompagnée d'un extrait de l'acte délivré par la « juridiction » d'origine au moyen d'un formulaire figurant en annexe du règlement.

REMARQUE

→ La logique voudrait que le notaire titulaire de l'office notarial conservant la minute de l'acte délivre cet extrait. Mais l'article 509-3 n'en fait aucunement mention. Il faut donc, en théorie, appliquer l'article 509-1, II, 2° qui désigne le juge qui a rendu la décision. Cette disposition paraît toutefois inapplicable à un acte authentique. Peut-être faut-il par analogie considérer qu'il s'agit du notaire ayant reçu l'acte, mais l'article 509-3 n'a pas été modifié en ce sens.

13 - Si l'acte a été rendu dans un État membre non lié par le protocole de La Haye, une procédure d'exequatur existe⁷. La copie de l'acte, accompagnée d'un extrait de l'acte délivré par la « juridiction » d'origine au moyen d'un formulaire en annexe du règlement, doit être présentée à la juridiction ou à l'autorité compétente de l'État membre d'exécution, afin qu'elle soit déclarée exécutoire dans l'État membre d'exécution⁸. L'extrait de l'acte français doit être délivré, par application de l'article 509-1, par le directeur du greffe, ce qui, là encore, paraît peu adapté s'agissant

d'un acte authentique. Quant à la déclaration en France du caractère exécutoire des actes authentiques étrangers, elle relève de la compétence du président de la chambre des notaires⁹.

d) Les actes rendus en matière matrimoniale et de responsabilité parentale : le règlement n° 2201/2003 du 27 novembre 2003, dit « règlement Bruxelles II bis »

14 - L'objet du présent développement sera uniquement centré sur la circulation de l'acte de divorce sous signature privée contresigné par avocat et déposé au rang des minutes d'un notaire institué par la loi du 18 novembre 2016, dit « divorce sans juge ». Cet acte ne constitue ni une décision, ni un acte authentique. Sa circulation au sein de l'Union européenne, et hors de l'Union européenne, est donc très incertaine. Certes, le règlement n° 2201/2003 du 27 novembre 2003, dit « règlement Bruxelles II bis », applicable aux actes en matière de désunion conjugale et de responsabilité parentale, prévoit aussi un régime de circulation pour les accords entre parties exécutoires à l'article 46 : « *les actes authentiques reçus et exécutoires dans un État membre ainsi que les accords entre parties exécutoires dans l'État membre d'origine sont reconnus et rendus exécutoires dans les mêmes conditions que les décisions* ». Si la convention contresignée par avocats et déposée au rang des minutes du notaire n'est pas un « acte authentique », il s'agit bien d'un « accord entre les parties exécutoire » en France. Ainsi, la formulation particulièrement large de l'article 46 semblait permettre la circulation de l'acte de divorce au sein de l'Union européenne.

⁷ Art. 26.

⁸ Art. 27 et s.

⁹ Art. 509-3, al. 1^{er}.

15 - C'est ainsi qu'on a modifié l'article 509-3 en donnant compétence au notaire pour délivrer le certificat qui permet à l'acte de divorce de circuler : « *Par dérogation à l'article 509-1, sont présentées au notaire ou à la personne morale titulaire de l'office notarial ayant reçu en dépôt la convention de divorce par consentement mutuel prévue à l'article 229-1 du Code civil les requêtes aux fins de certification du titre exécutoire en vue de sa reconnaissance et de son exécution à l'étranger en application de l'article 39 du règlement (CE) n° 2201/2003 du Conseil du 27 novembre 2003 relatif à la compétence, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière matrimoniale et en matière de responsabilité parentale abrogeant le règlement (CE) n° 1347/2000* ». Ce texte prévoit donc la délivrance, par le notaire dépositaire de la convention, du certificat prévu à l'article 39 du règlement Bruxelles II bis, en vue de permettre la reconnaissance, dans l'Union européenne, de la dissolution du mariage. Mais un tel raisonnement suppose préalablement que le règlement Bruxelles II bis soit applicable à ce divorce. Or, la Cour de justice, dans une décision du 20 décembre 2017¹⁰, a jugé que seuls les divorces prononcés soit par une juridiction étatique soit par une autorité publique ou sous son contrôle relevaient du champ d'application matériel du règlement Rome III sur la loi applicable à la désunion conjugale. Dans cette même décision, la Cour a ajouté que la notion de divorce devait être la même pour le règlement Bruxelles II bis.

16 - Or, les motifs de l'arrêt de la Cour de justice laissent clairement entendre que pour la cour, le divorce par consentement mutuel déjudiciarisé est exclu du champ d'application du texte : « s'il est vrai que plusieurs États membres ont introduit, depuis l'adoption du règlement n° 1259/2010, dans leurs ordres juridiques, la possibilité de prononcer des divorces sans intervention d'une autorité étatique, il n'en demeure pas moins que, [...] l'inclusion des divorces privés dans le champ d'application de ce règlement nécessiterait des aménagements relevant de la compétence du seul législateur de l'Union »¹¹.

REMARQUE

➔ Pour régler la difficulté, il est envisagé une renégociation du règlement Bruxelles II bis pour y faire entrer les divorces déjudiciarisés. Mais cette renégociation, même si elle aboutit, ne constituera qu'un remède partiel.

17 - D'une part, elle ne règlera que la reconnaissance de la rupture du lien conjugal et éventuellement des modalités d'exercice de l'autorité parentale, non de ses effets patrimoniaux, comme la prestation compensatoire. S'agissant des obligations alimentaires, le règlement n° 4/2009 du 18 décembre 2008, dit « règlement aliments », ne s'applique qu'aux décisions, transactions judiciaires ou actes authentiques. Il est donc inapplicable à l'acte de divorce par consentement mutuel déposé au rang des minutes d'un no-

taire qui n'a pas la qualité d'acte authentique. Or, aucune renégociation du règlement aliments n'est à ce jour envisagée.

18 - D'autre part, hors de l'Union européenne, les effets extra-territoriaux de ce nouveau divorce sont également incertains, les parties ne pouvant fournir ni jugement, ni acte authentique. Certains officiers d'état civils étrangers refuseront probablement de mettre à jour un acte de naissance ou de mariage sur la base de l'attestation de dépôt délivrée par le notaire qui a rendu la décision. Il aurait probablement été préférable d'offrir une possibilité d'homologation de la convention aux couples qui le souhaitent¹².

2° Suppression de toute procédure d'exequatur : les actes rendus en matière civile et commerciale dressés le 10 janvier 2015 ou après le 10 janvier 2015, le règlement n° 1215/2012 du 12 décembre 2012

19 - Le règlement du 12 décembre 2012, dit « règlement Bruxelles I bis », a supprimé toute procédure dans le pays d'exécution¹³. L'article 58 du règlement dispose que « *les actes authentiques qui sont exécutoires dans l'État membre d'origine sont exécutoires dans les autres États membres, sans qu'une déclaration constatant la force exécutoire ne soit nécessaire* ». L'acte doit juste être accompagné d'un certificat délivré dans l'État d'origine en utilisant le formulaire figurant en annexe du règlement pour attester de son caractère exécutoire dans son pays d'origine.

20 - Une remarque s'impose quant à l'autorité compétente pour délivrer ce certificat pour les actes authentiques français. L'article 509-3 du Code de procédure civile dispose, dans sa version actuelle¹⁴, que « *par dérogation aux articles 509-1 et 509-2, sont présentées au président de la chambre des notaires ... les requêtes aux fins de certification, de reconnaissance ou de constatation de la force exécutoire, sur le territoire de la République, des actes authentiques notariés étrangers en application du règlement (UE) n° 1215/2012 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale* ». L'article vise la constatation de la force exécutoire des actes authentiques étrangers, ce qui n'est pas cohérent puisqu'il n'existe justement plus de déclaration en France de force exécutoire des actes authentiques étrangers. La référence au règlement n° 1215/2012 du 12 décembre 2012 dans l'alinéa 1^{er} de l'article 509-3 donnant compétence au président de la chambre des notaires pour examiner les requêtes aux fins de déclaration de la force exécutoire des actes

12 V. plus largement sur ces difficultés, P. Callé, note préc. note 8.

13 L'adoption du règlement Bruxelles I bis supprimant toute procédure d'exequatur retire beaucoup d'intérêt au règlement du 21 avril 2004 portant création d'un titre exécutoire européen pour les créances incontestées, lequel prévoit également la suppression de toute procédure dans le pays d'exécution, mais uniquement pour les créances expressément reconnues dans un acte authentique.

14 La version ici visée est celle existant au jour de l'intervention soit avant la nouvelle rédaction de l'article 509-3 issue du décret n° 2018-1219 du 24 décembre 2018. Version qui n'a pas modifié l'observation.

10 CJUE, 20 déc. 2017, aff. C-372/16, Soha Sahyouni : JurisData n° 2017-027300 ; Defrénois 2019, art. 1399, spéc. art. 139m3, obs. P. Callé ; JCP N 2018, n° 2, act. 133.

11 Pt 47.

authentiques notariés étrangers est dépourvue de sens dès lors qu'en application dudit règlement une telle requête n'existe pas.

21 - Quoi qu'il en soit de cette erreur de texte, le règlement n° 1215/2012, dit « Bruxelles I bis » a, sur le principe, considérablement libéralisé le régime de circulation des actes authentiques au sein de l'Union européenne en supprimant toute procédure d'exequatur¹⁵. La suppression de l'exequatur était même l'objet principal de la révision du règlement Bruxelles I. Les justifications avancées au soutien de cette suppression étaient d'ordre pratique. La procédure d'exequatur entraînerait des coûts et des retards inutiles. En vérité, on peut douter de la pertinence de cette argumentation. L'exequatur ne constituait pas un réel obstacle à la circulation des actes authentiques, tant la procédure simplifiée d'exequatur est rapide et peu coûteuse. C'est peut-être tout à l'inverse parce que la procédure d'exequatur n'avait plus beaucoup de sens qu'on pouvait envisager de la supprimer. Le contrôle de l'acte étranger n'existant qu'en cas de recours dans la procédure simplifiée d'exequatur, on pouvait envisager de supprimer la procédure en maintenant le contrôle¹⁶.

REMARQUE

➔ Désormais, en application du règlement Bruxelles I bis, un acte authentique exécutoire dans un État membre jouira de cette même force exécutoire dans tous les États membres sans qu'une déclaration la constatant ne soit nécessaire¹⁷.

22 - Mais cette suppression de l'exequatur revêt une portée symbolique importante. Elle constitue de la part des États membres un abandon de souveraineté, puisqu'ils acceptent que la force s'exerce sur leur territoire sur l'ordre d'une souveraineté étrangère. La formule exécutoire française, par laquelle « la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice de mettre ledit acte à exécution y compris par la force » ne sera plus apposée sur les actes authentiques qui émanent d'un autre État de l'Union européenne. La reconnaissance transfrontière de la force exécutoire des actes authentiques n'ayant de raison d'être que dans l'exécution effective de l'acte¹⁸, il est temps d'en venir à la question de la mise à exécution forcée de l'acte. Les propos se voudront ici plus généraux et sont assurément transposables à la mise à exécution forcée de tout titre exécutoire.

2. La mise à exécution

23 - La surabondance des instruments permettant l'octroi de la force exécutoire à un acte authentique étranger contraste avec le vide qui touche les voies d'exécution proprement dites. Tous les règlements européens qui ont pu être évoqués se contentent de renvoyer aux mesures d'exécution propres à chaque ordre juridique. Ainsi les divers textes disposent tous que les procédures d'exécution sont régies par la loi de l'État membre d'exécution. Tout au plus les règlements apportent-ils quelques précisions sur les exigences de traduction en dispensant parfois de traduction l'acte authentique au profit de la seule traduction des certificats qui l'accompagnent, ou ajoutent-ils qu'aucune caution, quelle qu'en soit la forme, ne peut être imposée à la personne qui requiert l'exécution à raison de sa qualité de ressortissant d'un État tiers ou de son défaut de domicile ou de résidence dans l'État d'exécution¹⁹. Mais c'est à peu près tout.

REMARQUE

➔ Finalement, le droit européen se désintéresse de la mise à exécution des titres exécutoires étrangers, dit autrement des voies d'exécution.

24 - Une raison principale explique ce silence : l'exécution implique la contrainte. Or, la contrainte est une manifestation de la souveraineté étatique²⁰. Rappelée par la Cour internationale de justice dans l'arrêt du Lotus, la souveraineté d'un État sur son propre territoire, notamment pour y effectuer des actes matériels de contrainte, constitue un principe incontestable²¹.

25 - Chaque État a donc le monopole de la contrainte sur son propre territoire²². C'est le principe de la territorialité des procédures civiles d'exécution²³. Toutefois, la simplicité de ce principe n'est qu'apparente car la contrainte est multiple. Il est ainsi possible de distinguer une contrainte matérielle d'une contrainte intellectuelle.

26 - Les procédures d'exécution peuvent générer une contrainte matérielle, au sens physique du terme. En droit international, il est certain que les agents d'exécution ne peuvent intervenir matériellement sur un territoire étranger sans porter atteinte à la souveraineté de l'État concerné. Mais cette contrainte matérielle doit être distinguée d'une contrainte intellectuelle.

15 C'est également partiellement le cas du règlement aliment, V. *supra*. – Sur cette suppression, M. Lopez de Tájada, *La disparition de l'exequatur dans l'espace judiciaire européen*, préf. B. Ancel : LGDJ, 2013.

16 M. Audit, S. Bollée et P. Callé, *Droit du commerce international et des investissements étrangers* : Montchrestien, 2^e éd., 2016, n° 749.

17 PE et Cons. UE, *règl. (UE) n° 1215/2012, 12 déc. 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale*, art. 39.

18 J. Normand, *L'émergence d'un droit européen de l'exécution*, in Mél. J. Van Compernelle : Bruylant, 2004, p. 445, spéc. n° 5.

19 M. Audit, S. Bollée et P. Callé, *préc. note 13*, n° 760.

20 M. Audit, S. Bollée et P. Callé, *préc. note 16*.

21 CPJI, *série 1*, n° 10, 1927, p. 18.

22 Ph. Théry, *Procédures civiles d'exécution et droit international privé*, in *Rencontres petites affiches. Actualité des voies d'exécution* : LPA 22 déc. 1999, n° 254, p. 50, spéc. n° 3.

23 G. Cuniberti, *Le principe de territorialité des voies d'exécution* : JDI 2008, p. 963.

27 - De nombreuses procédures civiles d'exécution exercent sur le débiteur une contrainte seulement intellectuelle. Par exemple, au terme d'une saisie-attribution, le débiteur perd sa qualité de créancier du tiers saisi à hauteur de la somme due. La contrainte n'est ici qu'intellectuelle. Elle n'implique aucune intervention matérielle pour contraindre physiquement le débiteur. L'effet de la mesure est simplement juridique. La contrainte intellectuelle est donc, au final, une simple évolution des droits et obligations du débiteur, qui s'impose à lui²⁴. Il devient le débiteur d'une nouvelle obligation, ou il perd le droit qu'il avait sur une chose au profit du créancier. Comme l'explique Gilles Cuniberti, « la contrainte intellectuelle, si elle est certainement générée par les voies d'exécution, n'est pas propre au droit de l'exécution forcée. En vérité, elle résulte du jeu de la plus grande partie des règles juridiques. Le droit pose des règles obligatoires qui s'imposent à leurs destinataires et qui génèrent une contrainte intellectuelle »²⁵.

28 - Or, en cette matière, le principe de territorialité ne devrait plus avoir sa place. De même que les États sont libres d'adopter des normes extra-territoriales régissant des biens ou des personnes situés hors de leur territoire, rien ne devrait limiter les conséquences purement intellectuelles des voies d'exécution au territoire des États sur lesquels elles sont pratiquées²⁶. Un huissier de justice ou toute autre autorité d'exécution agissant sur le sol français devrait pouvoir pratiquer une saisie prétendant porter sur des biens situés à l'étranger. En agissant sur le sol français, il respecterait la souveraineté territoriale de l'État étranger, le fait que son intervention en France produise des effets contraignants à l'étranger restant indifférent²⁷.

29 - Ainsi que l'a, à juste titre, écrit G. Cuniberti, « les voies d'exécution sont de simples institutions de droit des biens. Elles ont pour objet de transférer la propriété de biens du débiteur au créancier. Ce transfert de propriété a certes la particularité de s'imposer au débiteur, et donc d'exercer à son encontre une contrainte intellectuelle. Mais il n'y a là rien que de très courant en droit des biens. Le transfert de propriété par possession s'impose tout autant à l'ancien propriétaire qui le subit. Or, le régime de la possession mobilière n'est soumis à aucun principe de territorialité : un juge étranger pourrait tout à fait se prononcer sur le jeu de l'article 2279 (auj. 2276) du Code civil relativement à un bien situé en France »²⁸.

REMARQUE

➔ Rien ne devrait donc interdire à un agent d'exécution de procéder à une mesure d'exécution sur un bien situé en territoire étranger, dès lors que ledit agent ne se rend pas en territoire étranger²⁹.

24 G. Cuniberti, C. Normand et F. Cornette, *Droit international de l'exécution* : LGDJ, 2011, n° 20.

25 G. Cuniberti, C. Normand et F. Cornette, *préc. note 21*, n° 20.

26 G. Cuniberti, *préc. note 20*, n° 22.

27 G. Cuniberti, *préc. note 20*, n° 22.

28 G. Cuniberti, *préc. note 20*, n° 35 et s.

29 M. Audit, S. Bollée, P. Callé, *préc. note 13*, n° 749. – V. également JDI 2008, p. 1100, note S. Bollée.

30 - Cette analyse est encore plus vraie s'agissant de la saisie d'un bien incorporel comme une créance. En effet, la localisation d'une créance n'est qu'une fiction juridique, car une créance, par essence, n'est localisée nulle part. Il n'y a dès lors aucune atteinte à la souveraineté de l'État où est prétendument localisée ladite créance à admettre qu'elle puisse être appréhendée par une saisie-attribution.

31 - La jurisprudence française a en effet admis qu'un créancier pouvait faire pratiquer une saisie-attribution entre les mains d'une banque française et que cette saisie s'étendait aux fonds déposés auprès de sa succursale monégasque³⁰. La Cour de cassation admettait ainsi que la saisie puisse produire son effet au regard de sommes déposées à l'étranger. « Bien sûr, l'absence de personnalité morale de la succursale peut expliquer la décision sans remettre directement en cause la territorialité des voies d'exécution. Les créances déposées dans la succursale seraient juridiquement domiciliées au siège français de l'établissement bancaire »³¹. Mais en vérité c'est le principe de territorialité des voies d'exécution qui mériterait d'être reconsidérée s'agissant des biens incorporels, car l'idée de localisation géographique est étrangère par essence à ces biens dont l'existence n'est qu'abstraite. Ce qui est saisi n'est pas une somme d'argent qui serait matériellement en dépôt à l'intérieur des murs de la succursale étrangère, mais une créance du débiteur saisi sur son banquier. Une créance ne se situe, à proprement parler, sur le territoire d'aucun État³².

32 - Comme l'explique, à juste titre, S. Bollée, « ce sur quoi l'on raisonne est une abstraction engendrée exclusivement par et dans l'univers du droit, et il s'ensuit qu'il est logiquement impossible de la localiser - en d'autres termes, de constater sa situation géographique - dans tel ou tel pays, comme on peut le faire pour une personne, une chose ou un quelconque phénomène s'inscrivant dans le domaine du fait »³³.

33 - En somme, le périmètre du principe de territorialité des voies d'exécution devrait être reconsidéré en le limitant au regard de son fondement : le respect de la souveraineté étrangère. Les organes d'exécution d'un État ne peuvent certes pas accomplir d'actes matériels sur le sol d'un autre État, car il y aurait là une atteinte à la souveraineté territoriale de ce dernier. Pour le reste, rien ne devrait interdire qu'une procédure civile d'exécution exerce une contrainte intellectuelle sur le débiteur avec des effets extraterritoriaux et ce, *a fortiori* si le bien est incorporel car sa localisation n'est alors qu'une pure fiction. ■

30 Cass. 2^e civ., 14 févr. 2008, n° 05-16.167 : *JurisData* n° 2008-042728 ; *Bull. civ. II*, n° 36 ; JDI 2008, p. 1100, note S. Bollée ; RTD civ. 2008, p. 357, obs. R. Perrot ; D. 2008, p. 2560, obs. S. Bollée ; RLDA 2008, p. 29, obs. G. Cuniberti. – Et sur le rejet du pourvoi contre l'arrêt de la cour d'appel de renvoi, Cass. 1^{re} civ., 9 mars 2011, n° 09-71.997.

31 M. Audit, S. Bollée, P. Callé, *préc. note 13*, n° 761.

32 M. Audit, S. Bollée, P. Callé, *préc. note 13*, n° 761.

33 S. Bollée, *note préc. note 26*.

NOTAIRE

1129

Le notaire et l'exécution forcée

Rapport de synthèse

L'authenticité et la force exécutoire forment depuis toujours un tandem. En réalité, l'actualité juridique nous montre qu'elles sont détachables l'une de l'autre. La force exécutoire est un attribut de la puissance publique qu'exceptionnellement, d'où le nécessaire *numerus clausus*, l'État délègue à des personnes privées exerçant alors un office public. L'authentification constitue l'un des attributs de cet office, mais il n'est pas le seul. Il faut y ajouter la réception et le jugement et observer que la distribution de ces trois fonctions entre les différents offices publics change avec le temps.

Rapport de synthèse rédigé par :

Xavier Lagarde,
professeur à l'école de Droit de la Sorbonne (université Paris 1 Panthéon-Sorbonne), directeur du département de Recherche « Sorbonne – Justice et Procès (IRJS) »

1 - Les juristes qui ignorent tout du droit notarial savent au moins une chose : un acte notarié est un acte authentique, ce dont il résulte qu'il fait foi jusqu'à inscription de faux et qu'il est doté de la force exécutoire. Les deux vont de pair. L'article 19 de la loi du 25 ventôse an XI dispose ainsi que « *tous actes notariés feront foi en justice et seront exécutoires dans toute l'étendue de la république* ». Les dispositions de l'article 33, alinéa 2, du décret du 26 novembre 1971 résonnent encore de ce principe historique en retenant que « *les copies exécutoires sont les copies authentiques qui se terminent par la même formule que les jugements des tribunaux* ». De la sorte, la réflexion doit principalement porter sur l'authenticité, ce qui n'a pas échappé à la doctrine la plus inspirée¹. La force exécutoire ne semble pas requérir une analyse aussi soutenue. Elle se définit aisément car, comme chacun le sait, elle est l'attribut d'un titre en vertu duquel un créancier peut pratiquer les mesures d'exécution forcée prévues par le Code des procédures civiles d'exécution. Elle découle mécaniquement de la conjonction d'une formule et d'un acte authentique. Ses conditions comme ses effets manquent de mystère, de sorte qu'à première vue, le ressort d'une réflexion sur le notaire et l'exécution forcée paraît introuvable.

2 - C'est un sujet pour les huissiers et les organisateurs de ce colloque, Me Sagaut, le professeur Michel Grimaldi, l'ont peut-être pressenti en invitant Me Safar à donner un point de vue comparatiste sur la mise à exécution des jugements et des actes notariés.

Ils ont surtout eu le mérite d'anticiper que les évolutions de la pratique, de la réglementation et de la jurisprudence justifiaient un renouvellement doctrinal. Cet après-midi d'échanges et de regards croisés nous a en effet permis d'observer un phénomène qui demeurerait en quelque sorte sous le radar des analystes les plus avisés². À un moment où la foi due à l'acte semble atteinte par une forme de paganisme, l'acte notarié concurrencé sous cet angle par l'acte d'avocats, il devient d'entendement raisonnable et contemporain que la force exécutoire décroche de l'authenticité. Les conditions de cette dernière ne sont peut-être qu'imparfaitement réunies et pourtant l'exécution forcée semble envisageable. Une dissociation semble à l'œuvre à telle enseigne que la force exécutoire prend de l'autonomie. En tout cas, celle-ci est naissante (1), elle est justifiée (2) et elle est prometteuse (3).

1. Une autonomie naissante

3 - La matière internationale ouvre la voie. Me Gasté et notre collègue Pierre Callé, si lumineux sur une matière si délicate, nous en ont doublement convaincu³. Lorsque la confiance prévaut, comme c'est le cas au sein de l'Union européenne, la force exécutoire circule mécaniquement, comme s'il existait une sorte d'espace notarial européen. Elle va de soi sans qu'intervienne un contrôle de l'authenticité par une autorité publique du territoire sur lequel l'acte est exécuté. Ce contrôle demeure certes pour les actes en provenance d'un pays ne faisant pas partie de l'Union européenne. Pour autant et peut-être est-ce ce qui frappe le plus le juriste de droit interne, la condition d'accès à la force exécutoire, comprise de manière plus ou moins exigeante, porte en réalité sur des éléments du *negotium* qui échappent à l'authenticité. Il vaut

1 J. Flour, *Sur une notion nouvelle de l'authenticité* : Defrénois 1972, art. 30159, n° 5.

2 V. toutefois, les actes du colloque de l'Arnu du 28 mars 2014 sur l'exécution de l'acte authentique (JCP N 2014, n° 29, 1249 à 1254) et notamment les contributions de P. Berlioz et M. Julien.

3 V. P. Callé et J. Gasté, *Le notaire et l'exécution forcée* : JCP N 2019, n° 10, 1128.

mieux pour le notaire que l'instrumentum ait un contenu licite, mais la licéité demeure contestable. D'où il suit que l'octroi de la formule exécutoire est ainsi détaché d'un contrôle, même minimum, de l'authenticité. La première prend ainsi son autonomie.

4 - Cela paraît si évident à nos orateurs internationalistes qu'ils ajoutent qu'en réalité, le sujet qui mérite un supplément de doctrine est celui de la mise à exécution de l'acte authentique étranger, en un mot de l'effectivité de ce dernier. Et ils argumentent l'un et l'autre avec conviction qu'il est temps de considérer le principe de territorialité des mesures d'exécution à la lumière de son unique fondement, le respect de la souveraineté étrangère. Celle-ci interdit qu'un huissier puisse prendre des actes matériels en territoire étranger, mais elle ne saurait empêcher, comme en matière de créance, une contrainte intellectuelle aux effets extraterritoriaux. On l'aura compris, la force exécutoire est un problème en soi, détachable de l'authenticité qui, dans l'espace international, ressemble plus à un point d'origine qu'à un point d'appui.

5 - L'ordre juridique interne est aussi le terrain d'audaces. Au terme d'une restitution brillante et synthétique de l'origine de la force exécutoire de l'acte notarié, notre collègue Mathias Latina nous a, lui aussi, invité à détacher la force exécutoire de la force probante qui s'attache à cet acte. Il a évoqué l'acte contresigné par les avocats des parties et rappelé que même ses plus ardents promoteurs ne sont jamais allés jusqu'à proposer qu'un tel acte ait un caractère exécutoire. C'est bien la preuve, nous dit-il justement, que ce caractère s'attache à la qualité d'officier public du rédacteur de l'instrumentum, bien plus qu'à la force probante de ce dernier. C'est tellement vrai que, serait-ce en première lecture paradoxal, la force exécutoire de l'acte notarié fait ressentir ses effets là où, précisément, il n'y a pas d'authenticité. Cette dernière s'attache, selon les termes de l'article 1371 du Code civil, à ce que le notaire « *dit avoir personnellement accompli ou constaté* ». Elle n'a pas la vertu de couvrir les éventuels vices du *negotium*⁴ que le notaire reçoit sans maîtrise du contenu déterminé par les parties. Or, si la force exécutoire s'attache à l'*instrumentum*, c'est bien le *negotium* qui en profite. La créance qui est actée dans le titre peut être mise à exécution alors même qu'ultérieurement, celle-ci ne résisterait pas à l'épreuve d'un procès.

6 - Irait-on jusqu'à dire que la force exécutoire est à ce point autonome qu'elle sortirait indemne d'une contestation de l'authenticité ? La réponse négative tombe sous le sens. Pour autant, avant que le faux ne soit définitivement reconnu, la force exécutoire résiste plutôt bien. En cas d'inscription de faux, le juge peut sans doute suspendre l'exécution de l'acte, mais il n'y est pas tenu. Au contraire, lorsque l'acte est sous seing privé, la contestation de sa

sincérité contraint le juge à une vérification d'écriture. Qui plus est, le doute qui subsiste à l'issue d'une inscription de faux n'empêche pas l'exécution de l'acte authentique⁵, alors que la jurisprudence sur les écritures privées retient que le doute est au désavantage de la partie qui se prévaut de l'acte et non de celle qui, contre l'apparence, entreprend la contestation d'écritures⁶.

7 - Ces éléments nous portent donc à desserrer le lien que les textes établissent entre authenticité et force exécutoire et à reconnaître une autonomie naissante à cette dernière. Il est vrai que dans ses décisions les plus solennelles, la Cour de cassation maintient explicitement la nécessité de ce lien. Ainsi énonce-t-elle à propos d'une question débattue que « l'inobservation de l'obligation, pour le notaire, de faire figurer les procurations en annexe de l'acte notarié ne fait pas perdre à l'acte son caractère authentique, partant son caractère exécutoire »⁷. Pour autant, la règle est posée à propos d'une copie servant de support à la mise en œuvre d'une mesure d'exécution. Or, l'authenticité de la copie n'est pas tout à fait de la même encre que celle de la minute. L'authenticité de la copie, c'est sa conformité à la minute. L'authenticité de la minute, c'est l'honnêteté du notaire. C'est bien la raison pour laquelle le lien que la jurisprudence établit entre la première forme d'authenticité et la force exécutoire ne signifie pas que cette dernière soit conditionnée par une démonstration préalable de l'authenticité même de la minute. C'est ainsi qu'il faut comprendre l'autonomie de la force exécutoire. D'ailleurs, par le passé, la Cour de cassation retenait avec peut-être plus de transparence « que l'obligation, pour le notaire, de faire figurer les procurations en annexe de l'acte authentique ou de les déposer au rang de ses minutes n'est pas sanctionnée par la nullité de l'acte en tant que titre exécutoire »⁸. Comme si une insuffisance formelle de la copie authentique n'en menaçait pas le caractère exécutoire.

2. Une autonomie justifiée

8 - Ces solutions qui marquent une autonomie de la force exécutoire sont justifiées et, d'un point de vue pratique ou théorique, il n'y a de fait pas de raisons d'être regardant pour la force exécutoire

4 Inédit, mais significatif de la différence entre le *negotium* et l'*instrumentum*, Cass. 1^{re} civ., 1^{er} oct. 2014, n° 13-19.461 : *JurisData* n° 2014-022786 ; JCP N 2014, n° 43, act. 1110 : « les irrégularités affectant la représentation conventionnelle d'une partie à un acte notarié ne relèvent pas des défauts de forme que l'article 1318 du code civil sanctionne par la perte du caractère authentique, et partant, exécutoire de cet acte, lesquels s'entendent de l'inobservation des formalités requises pour l'authentification par l'article 41 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971 [...] ».

5 Cass. 1^{re} civ., 19 déc. 2006, n° 05-12.756 : *JurisData* n° 2006-036609 ; Bull. civ. I, n° 555 : « il appartient à celui qui s'est inscrit en faux contre un acte authentique d'établir l'inexactitude des énonciations litigieuses qu'il comporte ».

6 V. par ex. Cass. 1^{re} civ., 15 nov. 2010, n° 09-68.389 : *JurisData* n° 2010-021580 : « lorsque l'écriture et la signature d'un acte sous seing privé sont déniées ou méconnues, il appartient au juge de vérifier l'acte contesté, à moins qu'il puisse statuer sans en tenir compte ; que, si cette vérification ne lui permet pas de conclure à la sincérité de l'acte, la partie qui fonde ses prétentions sur cet acte doit en être déboutée ».

7 V. Cass. ch. mixte, 21 déc. 2012, n° 12-15.063 : *JurisData* n° 2012-030211 ; Bull. ch. mixte, n° 4 ; JCP N 2013, n° 7, 1026, note Y. Le Magueresse. – V. les observations bien peu contestables de Ph. Théry, *Faut-il reproduire les annexes dans les copies exécutoires ? Bref rappel de la nécessité de distinguer entre un original et une copie* : JCP G 2012, act. 471 ; *Le défaut d'annexion des procurations à l'acte authentique (suite et fin)* : JCP N 2013, n° 7, 1025. – V. également, D. 2012, p. 890, chron. L. Aynès

8 Cass. 1^{re} civ., 22 mars 2012, n° 11-11.925 : *JurisData* n° 2012-004880 ; Bull. civ. I, n° 66 ; JCP N 2012, n° 13, act. 388.

comme on l'est pour l'authenticité. Trois séries observations permettent de s'en convaincre.

9 - Tout d'abord et en pratique, la force exécutoire représente moins que ce qu'on lui prête. Comme nous l'a rappelé Maître Muriel Mignard, cette force n'est jamais qu'un privilège du préalable qui laisse les parties libres de contester la créance que constate le titre. La force exécutoire est un attribut de l'*instrumentum*, qui certes profite au *negotium*, mais ne préjuge pas du sort de ce dernier. L'observation a déjà été faite, l'acte notarié n'est assimilable à un jugement qu'à la condition de réduire cette catégorie juridique à la matière gracieuse⁹ que caractérise l'absence de contestation. En raison de ce trait caractéristique, les décisions gracieuses sont dépourvues d'autorité de chose jugée¹⁰. C'est une donnée du droit processuel qui fait ressentir ses effets en droit substantiel. Le notaire constate ce qui n'est pas contesté. Son office donne de la force au constat, il ne procure pas l'autorité propre au jugement des choses contentieuses. En conséquence et en pratique, un débiteur à qui est signifié le premier acte d'exécution est toujours en situation de saisir un juge de toutes les questions litigieuses qu'il serait en mesure de soumettre à défaut d'exécution préalable. Cette dernière n'entraîne aucune irrecevabilité et la partie saisie peut utilement plaider la prescription de la créance, la nullité de l'acte, l'exception d'inexécution, en un mot tous les moyens que lui offre le droit substantiel.

10 - La force exécutoire, c'est finalement assez peu et c'est d'ailleurs la raison pour laquelle, si une contestation se profile, il est utile de la renforcer au moyen d'une procédure judiciaire conduisant à un jugement. Ces propos sont ainsi synthétisés par la chambre commerciale de la Cour de cassation : « l'acte notarié, bien que constituant un titre exécutoire, ne revêt pas les attributs d'un jugement et aucune disposition légale ne fait obstacle à ce qu'un créancier dispose de deux titres exécutoires pour la même créance, de sorte que la titularité d'un acte notarié n'était pas en soi de nature à priver la banque de son intérêt à agir à fin de condamnation de son débiteur en paiement de la créance constatée dans cet acte »¹¹.

11 - Ces premières observations sont à mettre en parallèle avec celles que suscite l'examen du régime des actes sous seing privé. Dans certaines conditions, ceux-ci peuvent accéder au bénéfice de la force exécutoire. Tel est le cas pour les transactions. L'article 567 du Code de procédure civile, par renvoi à l'article 1565 du même code, prévoit ainsi que, « *saisi par la partie la plus dili-*

gente ou l'ensemble des parties à la transaction », le juge compétent pour connaître du contentieux dans la matière objet de la transaction peut homologuer cette dernière. Ce texte permet donc à l'une des parties à la transaction d'obtenir l'apposition de la formule exécutoire alors même que l'autre partie s'y opposerait. Cette possibilité est d'ailleurs ouverte même si la transaction opère transfert de droits immobiliers¹². La procédure suivie est une procédure unilatérale conduite en l'absence de la partie adverse. C'est une procédure ad hoc en ce sens qu'elle n'est considérée ni comme une procédure gracieuse¹³, ni même comme une procédure sur requête¹⁴. Il s'en déduit qu'elle est insusceptible de recours alors même que, pour accorder la force exécutoire, le juge se livre à un contrôle minimum de l'accord transactionnel qui porte sur la nature et l'existence¹⁵ de la convention qui lui est soumise et sur sa conformité apparente à l'ordre public et aux bonnes mœurs¹⁶. La contrepartie de ce contrôle minimum est naturellement que l'acquisition de la force exécutoire n'empêche pas de dénoncer la nullité de la transaction¹⁷. Ainsi, pour accorder le bénéfice de la force exécutoire à un sous-seing privé, avec une efficacité semblable à celle d'un acte notarié, le juge n'est pas plus exigeant qu'un notaire. Il l'est même plutôt moins dès lors que ce dernier exerce son devoir de conseil et se porte garant de la validité de l'acte.

12 - En pratique, il n'y a donc pas de raisons sérieuses de conditionner la force exécutoire de l'acte notarié à un respect scrupuleux des exigences formelles de l'authenticité. Il n'y en a pas plus en théorie. L'authenticité a partie liée avec la vérité, la force exécutoire avec l'efficacité¹⁸. Ces deux attributs de l'acte ne se nourrissent pas du même terreau. Le mélange est souhaitable. Personne ne veut la justice et le désordre, l'ordre et l'injustice.

12 Cass. 1^{re} civ., 6 mai 2006, n° 04-13467 : *JurisData* n° 2006-033512 ; *Bull. civ. I*, n° 243 ; *RTD civ.* 2006, p. 823, obs. R. Perrot ; *Defrénois* 2007, n° 550, note Ph. Théry ; *JCP N* 2006, n° 25, act. 434.

13 . En ce sens, V. Cass. 2^e civ., 24 mai 2007, n° 06-11259 : *JurisData* n° 2007-038926 ; *D.* 2008, p. 129, obs. Fr. Jullien et J.-B. Racine ; *D.* 2007, p. 1667 ; *D.* 2007, p. 2427, obs. N. Fricero ; *JCP G* 2007, II, 10172, note H. Croze et O. Fradin ; *Procédures* 2007, comm. 180, note R. Perrot ; *JCP G* 2007, I, 200, § 10, obs. T. Clay ; *Dr. et proc.* 2007, p. 342, note Y. Desdevises.

14 Cass. 2^e civ., 1^{er} sept. 2016, n° 15-22.915 : *JurisData* n° 2016-016023.

15 V. Cass. 1^{re} civ., 10 sept. 2014, n° 13-11.843 : *JurisData* n° 2014-020539 ; *Bull. civ. I*, n° 146 : « il entre dans les pouvoirs du juge de refuser de rendre exécutoire une transaction dont il a constaté l'absence de formation ».

16 Cass. 2^e civ., 26 mai 2011, n° 06-19.527 (*Juris-Data* n° 2011-010017) : « lorsque le président du tribunal de grande instance statue [...] sur une demande tendant à conférer force exécutoire à une transaction, son contrôle ne peut porter que sur la nature de la convention qui lui est soumise et sur sa conformité à l'ordre public et aux bonnes mœurs ». – V. déjà B. Gorchs, *Le contrôle judiciaire des accords de règlement amiable* : *Rev. arb.* 2008, p. 33.

17 Cass. 2^e civ. 28 sept. 2017, n° 16-19.184 (*JurisData* n° 2017-018677) : « l'homologation d'un accord transactionnel qui a pour seul effet de lui conférer force exécutoire ne fait pas obstacle à une contestation de la validité de cet accord devant le juge de l'exécution ». – V. déjà. Cass. 3^e civ., 10 juill. 1991 : *Bull. civ. III*, n° 208 selon lequel « un contrat judiciaire est exposé aux seules voies de nullité ou de rescision susceptible d'atteindre les contrats et ne peut être attaquée par les voies de recours contre les jugements » – *Rappr. Cass. 1^{re} civ.*, 20 juill. 1961 : *Bull. civ. I*, n° 421.

18 V. R. Libchaber, obs. ss Cass. 2^e civ., 18 juin 2009, n° 08-10.843 : *JurisData* n° 2009-048640 ; *Defrénois* 2009, p. 2344.

9 V. M. Julienne, *Le caractère exécutoire de l'acte authentique. La force publique au service des contractants* : *JCP N* 2014, n° 29, 1250. – P. Berlioz, *Limites et difficultés d'exécution de l'acte authentique* : *JCP N* 2014, n° 29, 1252.

10 Cass. 1^{re} civ., 6 avr. 1994, n° 92-15.170 : *JurisData* n° 1994-001026 ; *Bull. civ. I*, n° 141. – Cass. 1^{re} civ., 25 mai 1992 : *Bull. civ. I*, n° 158. – La solution est différente si la procédure gracieuse prend une tournure contentieuse, V. Cass. 1^{re} civ., 16 déc. 2015, n° 14-26.479 : *JurisData* n° 2015-028259 ; *Bull. civ. I*, n° 324.

11 Cass. com., 18 janv. 2017, n° 15-17.719 : *JurisData* n° 2017-000586.

Les juristes savent cependant la complexité du réel et les accommodements raisonnables qu'appelle son traitement. Ceux-ci se construisent sur une trajectoire proche d'une constante. En droit, il a toujours été admis que l'efficacité, cousine de la célérité, et la vérité, sœur du délibéré, n'aient pas la même temporalité et que préséance soit accordée à la première sur la seconde. Un jugement contesté peut bénéficier de l'exécution provisoire. Un acte homologué et dont la validité demeure incertaine est assorti de la formule exécutoire. L'exécution forcée d'un acte notarié se conçoit alors mêmes que les conditions de son authenticité ne sont peut-être pas toutes réunies. C'est le propre de l'intervention d'un officier public, loin d'être un coup d'épée dans l'eau, elle tranche dans le vif et s'impose avec force, quand bien même ses dires subissent le feu de la contestation. À la recherche d'une formule, on oserait au nez des philosophes que l'essence précède l'existence. Cette dernière au contraire n'accède au rang de réalité juridique qu'au terme d'un processus sérieusement encadré. La chose jugée n'est tenue pour la vérité qu'au terme d'une instance contradictoire conduite dans le respect des principes directeurs du procès. L'authenticité, celle de la minute, s'obtient dans un contexte amiable et les exigences d'un traitement contentieux n'ont pas lieu d'être.

13 - Pour autant, la confiance faite au notaire, témoin privilégié¹⁹ qui instrumente sous le sceau de l'authenticité, conduit à la rédaction d'un acte dont la force probante, comme la chose jugée, procède d'une forme d'immutabilité. La foi due à l'acte notarié est aussi difficile à détruire que l'autorité d'un jugement définitivement acquis. L'inscription de faux, encore une fois lorsqu'elle est portée contre la minute, est aussi mal aisée à mettre en œuvre qu'une procédure de révision. Les décisions de justice ont l'autorité de la chose jugée quand les actes notariés ont l'autorité de la chose constatée, ou plus exactement de la chose reçue. La chose n'est pas la même, mais l'autorité est d'une semblable intensité. C'est bien pourquoi l'authenticité ne s'accommode guère de l'imperfection quant au contraire, pour les jugements comme pour les actes notariés, le provisoire et la contestation s'accommodent de l'exécution forcée.

14 - Finalement, il n'y a pas lieu de s'offusquer d'une force exécutoire qui s'accomplit aux marges de l'authenticité. Elle est le propre des offices publics. De même qu'une justice déléguée n'est plus retenue, de même que donner et retenir ne vaut, de même l'imperium ne s'affaîsse-t-il pas du seul fait de sa délégation.

3. Une autonomie prometteuse

15 - La reconnaissance de l'autonomie de la force exécutoire est riche de promesses. Si elle constitue un gage d'effectivité pour les créances de somme d'argent, elle pourrait demain venir en renfort d'autres obligations, en tout cas d'autres effets de droit, comme le transfert de la propriété. C'est ce que proposent notre

collègue Cyril Grimaldi et Me David Vittori, avec à la fois courage, prudence et raison.

En pratique, il est assez pénible que la moindre contestation requière l'intervention du juge. La conclusion de l'acte demeure ainsi suspendue au bon vouloir d'une partie qui, alors que les conditions sont incontestablement réunies, trouve toujours une raison de reporter sa comparution. Certes, il n'est pas si difficile d'engager une procédure de référé. En même temps, outre les inconvénients liés à la conduite d'une instance, le coût, la durée, il faut compter sur les hésitations de la partie victime des attermoissements de l'autre. Le bénéficiaire d'une promesse qui a levé l'option et justifie de son aptitude à verser le prix peut légitimement prendre un peu de temps avant d'assigner le promettant pour forcer la vente. Et il peut tout aussi légitimement s'interroger sur la prudence d'un notaire qui a pourtant la qualité d'officier public et qui semble soudain si timide dans l'exercice de son imperium.

16 - D'un point de vue technique, la réforme du droit des contrats apporte un élément de plus à la réflexion. L'article 1196 du Code civil indique et ce n'est pas nouveau que, sauf clause contraire, « le transfert (de propriété) s'opère lors de la conclusion du contrat ». L'article 1221 consacre le principe de l'exécution en nature. Là comme ailleurs, il n'y a pas de bouleversement. Certes, l'ancien article 1142 du Code civil posait le principe de la résolution en dommages et intérêts des obligations de faire. Pour autant, le principe était rongé par les exceptions au point d'ailleurs que la Cour de cassation jugeait « que la partie envers laquelle un engagement contractuel n'a point été exécuté a la faculté de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsque celle-ci est possible »²⁰. Au moins pour les promesses unilatérales de vente, le principe avait encore de beaux restes puisqu'une jurisprudence contestée retenait « que les bénéficiaires n'avaient pas déclaré acquérir, l'obligation de la promettante ne constituait qu'une obligation de faire et que la levée d'option, postérieure à la rétractation de la promettante, excluait toute rencontre des volontés réciproques de vendre et d'acquérir »²¹. Cette jurisprudence fait désormais partie de notre histoire dès lors que le nouvel article 1124 du Code civil dispose sobrement que « la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis ». En considération de ces changements de contexte législatif, il paraît désormais difficile d'empêcher les notaires d'instrumenter une vente que le promettant ne veut plus conclure. Si l'exécution en nature est le principe, si la révocation de la promesse n'empêche pas la formation du contrat, l'absence de comparution n'est pas un motif pour refuser d'instrumenter. Il ne peut être soutenu que le désaccord interdit de constater le transfert de propriété. Lorsqu'une créance de somme d'argent procède d'un acte notarié, les mesures d'exécution sont mises en œuvre précisément

19 Comme chacun le sait, le mot est de Planiol, *Traité élémentaire de droit civil*, t. 2, spéc. n° 90.

20 Cass. 1^{re} civ., 16 janv. 2007, n° 06-13.983 : *JurisData* n° 2007-036916 ; *Bull. civ. I*, n° 19.

21 Cass. 3^e civ., 15 déc. 1993, n° 91-10.199 : *Bull. civ. III*, n° 174. – V. encore Cass. 3^e civ., 16 juin 2015, n° 14-14.758.

parce que le débiteur ne veut plus payer. Il n'y a pas de raison de traiter plus mal le droit d'opter du bénéficiaire. Si la promesse est notariée, elle est dotée de la force exécutoire et l'effectivité de celle-ci suppose de dispenser le bénéficiaire d'un préalable judiciaire.

17 - Enfin et sous un angle théorique, cette solution ne rencontre pas plus d'obstacles. Tout d'abord, il n'y a pas de faute à mettre à exécution un titre exécutoire, ce dernier n'aurait-il cette qualité qu'à titre provisoire. L'article L. 111-10 du Code des procédures civiles d'exécution le dit expressément. Certes, l'exécution est poursuivie aux risques du créancier. Elle ne l'est cependant pas au risque du notaire pourvu qu'il ait clairement informé et conseillé le bénéficiaire de la promesse. Ensuite et surtout, et même si Mathias Latina s'est fait sur ce point l'écho d'une doctrine convergente, il n'est pas certain qu'il faille se défaire des origines de la force exécutoire des actes notariés. Le 21 mars 2017, la Cour européenne des droits de l'homme a encore qualifié les notaires de « magistrats de l'amiable »²². Il me paraît encore juste de considérer que le notaire est délégataire de l'imperium parce qu'il est aussi délégataire d'une partie de la justice gracieuse. La réforme du divorce et les nouveaux pouvoirs qu'elle offre au notaire sont plus qu'une simple réminiscence.

18 - C'est qu'en effet, le motif pour lequel la figure du notaire-magistrat est abandonnée n'est pas pleinement convaincant. L'acte notarié n'aurait pas la même force qu'un jugement parce que son contenu reste contestable. En droit processuel, la contestation du contenu d'un jugement et la question de sa force exécutoire sont deux choses bien distinctes, à telle enseigne que des décisions ont assurément force exécutoire alors même qu'elles sont dépourvues d'autorité de chose jugée et contestables à loisir. Les ordonnances sur requête et les décisions rendues en matière gracieuse en sont le meilleur exemple. Certes, l'acte notarié n'a pas l'autorité d'un jugement, mais cette absence d'autorité n'en diminue pas sa force exécutoire. Il a même plus de force qu'un jugement en ce sens qu'il ne peut faire l'objet d'un recours suspensif. Au demeurant, l'acte notarié n'est pas sans autorité. Ce qui en tient lieu, c'est l'authenticité qui permet d'accorder foi à ce dont le notaire dit des faits dont il a une connaissance directe. L'authenticité est au fait ce que l'autorité de chose jugée est au droit. Tant qu'il n'y a pas de chose à juger, de qualifications juridiques à décider, de règles de droit à appliquer, rien n'empêche de faire crédit à un officier public autre qu'un juge. Et même tout y conduit puisque le notaire a sur le juge l'avantage de la proximité et, en conséquence, une aptitude à connaître le fait supérieure à celle d'un juge qui, en matière d'administration de la preuve, est le plus souvent contraint de déléguer son office à un tiers, huissier ou expert.

19 - Les échanges à la suite des interventions de Cyril Grimaldi et David Vittori ont révélé une certaine réserve de la profession, comme s'il était toujours si difficile de s'extraire d'une tradition selon laquelle la contestation chasse l'acte notarié. En réalité, telle n'est pas la rupture proposée. Il n'est pas suggéré que le notaire règle un différend. Il est juste souhaité qu'il puisse constater la réalisation des conditions énoncées sans équivoque dans un premier acte, quelque contestation qu'il y ait par ailleurs. Il est un temps demandé à l'officier public ayant reçu un acte de constater la survenance d'un fait. En un mot, la proposition faite revient à ce que le notaire se fasse huissier pour assurer l'effectivité de ce qu'il a instrumenté. Ce qui peut expliquer les hésitations exprimées. Mais l'officier public qui peut le plus n'est-il pas en mesure de réaliser le moins ?

20 - L'intervention d'un officier public déclenche une constante et comprend trois variantes. La constante n'est autre que la force exécutoire qui découle d'une formule, toujours la même et qui vaut exactement la même chose quel que soit le support sur lequel elle est apposée. Sa permanence lui assure une certaine autonomie de sorte qu'elle peut s'imposer alors même qu'une incertitude existe sur les autres effets de l'acte. Ce sont bien ces derniers qui varient et s'étalonnent en considération du niveau d'intensité de la contribution de l'officier public.

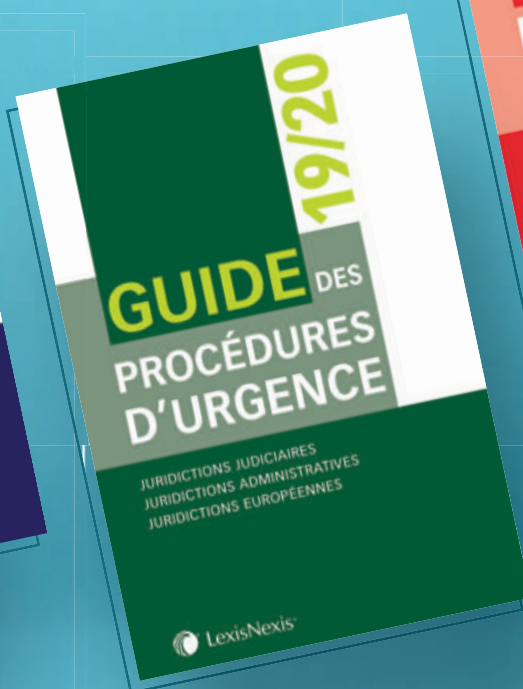
21 - Celle-ci est portée à son maximum lorsque le juge intervient en matière contentieuse et qu'il tranche un litige, en fait et en droit. Il y a alors autorité de chose jugée. Elle est à son minimum lorsqu'il s'agit simplement de constater des faits dont l'officier public a une connaissance directe et personnelle. Le juge peut le faire, mais il est en droit de déléguer cette fonction à un huissier de justice, dans les conditions prévues à l'article 249 du Code de procédure civile. Les constatations font foi jusqu'à inscription de faux, ce qui est une forme d'autorité, au sens d'immutabilité, des faits constatés. La contribution est enfin d'un niveau intermédiaire lorsque l'officier public exerce une fonction de réception qui comprend une vérification des conditions et du contexte dans lequel l'acte réceptionné a été conclu. Elle appartient au juge dans l'exercice de la juridiction gracieuse, mais également au notaire « tenu d'assurer l'efficacité de l'acte »²³. L'un homologue quand l'autre reçoit, mais l'office est le même. Leur intervention n'a pas à proprement parler d'effet propre, sinon une efficacité substantielle que le juge et le notaire permettent ou renforcent. En tout cas, il est bien certain qu'entre le jugement et le constat, il y a place pour la réception, cette dernière de tout temps partagée. Il est également peu douteux que celui qui juge est habilité à réceptionner comme à constater. Tout conduit donc à admettre que le notaire qui reçoit une promesse est en mesure de constater les conditions de sa réalisation. ■

22 CEDH, 21 mars 2017, n° 30655/09 : JCP N 2017, n° 36, 1257, obs. J.-P. Marquenaud, C. Dauchez et B. Dauchez ; Defrénois 22 mars 2018, p. 35, obs. M. Latina.

23 V. encore Cass. ass. plén., 5 déc. 2014, n° 13-19.674 : JurisData n° 2014-029571 ; Bull. ass. plén. n° 3 ; JCP N 2015, n° 16, 1124, note J.-M. Delpérier ; JCP N 2015, n° 25, 1097, note M. Poumarède ;

Les **Guides** juridiques 2019/2020

UN CONTENU RÉSOLUMENT
OPÉRATIONNEL ET
ADAPTÉ À VOS BESOINS !



NOUVEAU

- Des **solutions immédiates** à vos problématiques
- Une **consultation rapide et efficace**
- Des **fiches pratiques**, des conseils et des exemples
- Des **modèles d'actes** pour mettre en œuvre les procédures expliquées



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

7944992 - CHAMONIX (74000)
Office notarial recherche notaires salarié(e). Contact : tb@notaires.fr

7944999 - Étude CALUIRE ET CUIRE recherche collaborateur en droit de la famille, 10 ans d'expérience minimum pour CDI à temps complet. Poste à pourvoir au 15 mars 2019 pour cause de départ à la retraite. Merci d'adresser CV + LM à florence.boachon@notaires.fr

7956210 - Office Notarial Villeurbanne, rech. comptable principal pour compléter son service. Cv et lettre de motivation à : comptabilite.69069@notaires.fr

7960955 - NOTAIRE LE PUY-EN-VELAY, cherche collaborateur-clerc de notaire H/F, CDI, logiciel GENAPI. Rémunération selon profil. Écrire : dimitri.chalet.43019@notaires.fr

Centre-Val-de-Loire

7953716 - Étude Artannes (proche Tours) recherche clerc ou notaire assistant pour poste polyvalent. Adresser CV à remi.savard@notaires.fr

Grand Est

7946800 - Office notarial recherche notaire assistant diplômé notaire ou clerc expérimenté. Adresser lettre manuscrite et CV à Sophie.potisek@notaires.fr

Hauts-de-France

7919743 - L'Office Notarial d'AUNEUIL recherche un(e) clerc rédacteur confirmé en droit de la famille, autonome, en CDI. Maîtrise de GENAPI souhaitée. Poste à pourvoir immédiatement. Envoyer CV et lettre de motivation à didier.chiss@notaires.fr

7923754 - Office notarial de CREIL recherche 2 collaborateurs en CDI, l'un pour le service des

actes courants et l'autre pour le service de droit de la famille. Exp. minimum souhaitée de 2 ans. Maîtrise du logiciel GENAPI appréciée. Adresser votre CV et votre lettre de motivation à sebastien.savary@notaires.fr

7944153 - URGENT, OFF de CREIL, recherche coll avec expérience et maîtrise du logiciel GENAPI, en CDD de 4 mois, à compter du 01/03/2019 pour service actes courants. Adr CV + lettre motiv à : lionel.lerenard@notaires.fr

7955063 - Office notarial de CHAUMONT EN VEXIN (60) recherche en droit de la famille notaire salarié ou notaire assistant souhaitant devenir notaire salarié. Adresser CV à floriane.angeras@notaires.fr

7957002 - URGENT - SCP ANDRYSIAK & CHAMPION, NOTAIRES À NOAILLES (Oise) PROCHE BEAUVAIS, RECHERCHE POUR CDI UN CLERC ACTES COURANTS, AYANT DÉJÀ UNE EXPÉRIENCE EN VENTE ET DROIT DE LA FAMILLE. CV ET LETTRE DE MOTIVATION MANUSCRITE À ADRESSER À jf-andrysiak@notaires.fr

Île-de-France

7921823 - Office Notarial IMBAULT CORBEIL ESSONNES (91) recherche Notaire salarié expérimenté chargé de l'animation du service du droit de la famille composée de 3 assistantes. Envoyer CV à : fd.imbault@notaires.fr Tél. : 01.69.22.10.00

7924950 - Étude importante de l'Essonne recherche caissier taxateur. Expérience exigée. Envoyez CV à d.wlache.91010@notaires.fr

7930433 - Office notarial de Taverny (95) recherche un(e) formaliste, minimum 5 ans d'expérience. Adresser CV et lettre de motivation à : france.lebrun@notaires.fr

7937845 - OFFICE DE VITRY SUR SEINE cherche clerc aux formalités confirmé. Adresser CV et lettre de motivation à rahma.boiteux@paris.notaires.fr

7937885 - Office de VITRY SUR SEINE cherche clerc aux actes courants. Adresser CV et lettre de motivation à rahma.boiteux@paris.notaires.fr

7940973 - Étude de Monthéry (91310) recherche secrétaire ou clerc en actes courants (avec 4 années d'expérience minimum) - CDI. Adresser CV à pauchet.julien@notaires.fr

7940324 - M^e Jérôme BANTEGNY office à LE CHATELET EN BRIE (77) recherche : Clerc rédacteur d'actes courants, VEFA et lotissements pour CDI. Envoyer CV, lettre de motivation à jerome.bantegny@notaires.fr

7941649 - Office 2 pl Hoche VERSAILLES, recherche collaborateurs(trices) en CDI pour const° de dossier et rédact° d'actes : - En droit de la famille (pr Me JB THIBIERGE) : 2 ans d'expérience min ; - En droit immobilier (pr M^e N TSAREWSKY de BOSSON) : 5 ans d'expérience min. Maîtrise lnot exigée. Envoyer CV à dominique.savoure@notaires.fr

7943423 - SCP CENTRE DE PARIS cherche notaire salarié ou juriste diplômé notaire depuis au moins 5 ans spécialiste du droit patrimonial de la famille. Bon niveau d'anglais sera un plus. alain.perloff.75004@paris.notaires.fr

7943207 - O.N de Choisy le roi (94) cherche Standardiste. Poste à pouvoir immédiatement. Contact : M^e VIGNES (me.vignes@paris.notaires.fr)

7944615 - Étude importante de l'Essonne recherche collaborateur pour son service urbanisme construction. Expérience requise. Envoyer CV à d.wlache.91010@notaires.fr

7945816 - SCP AUJAY SOULAT HILLION DELFAUD Recherche collaborateur en Droit de la Famille pour assistance d'un notaire associé. Merci de postuler par mail à l'adresse suivante : sergio.macedo.78023@paris.notaires.fr ou par courrier : 11 Boulevard Devaux 78300 Poissy



7946289 - L'office notarial VINCENNES GRAND PARIS NOTAIRES au 120 rue de Fontenay à VINCENNES (94300) - RER A ou Ligne 1 à 2 minutes à pied recherche un(e) collaborateur (trice) avec deux ans d'expérience minimum pour travailler en binôme avec notaire assistant en droit de la famille et actes courants. Merci d'adresser votre candidature à pierre.ferte@paris.notaires.fr

7950139 - NOTAIRES 53 BRIAND, Notaires à MONTROUGE, proche Métro et Tram rech. pour son service actes courants un(e) collaborateur (trice) de 5 ans mini d'expérience. Envoyer CV et lettre de motivation à : cathy.bitbol@paris.notaires.fr

7951574 - Office Notarial de St-Germain-en-Laye (78), offre poste de chef de service (notaire salarié) en actes courants. Adresser CV à vincent.laborde-dupere@paris.notaires.fr

7952250 - URGENT-Les Notaires du Trocadéro (Paris 16^e) : Rech. notaire assistant autonome, avec esprit d'initiative et d'équipe pour son service immobilier complexe, promotion et investisseurs. Minimum 5 ans d'exp. Poste évolutif - CDI. Adresser CV à : recrutements.trocadero@paris.notaires.fr

7950182 - SCP NICOLAS notaires à Versailles recherche un(e) aide comptable. Envoyer CV à isabelle.nicolas@chambre-versailles.notaires.fr

7953586 - Office notarial de Coubert (77) recherche Clerc confirmé ou notaire assistant/ notaire salarié en actes courants. À pourvoir rapidement. CV et LM à virginie.milliet-tendron@notaires.fr

7955603 - Étude Notariale PARIS CENTRE recherche notaire assistant spécialisé en droit de la famille pour rejoindre une équipe dynamique, en développement. Minimum 4 ans d'expérience. Poste à pourvoir immédiatement. CV et lettre de motivation à envoyer à duez.quaivoltaire@paris.notaires.fr

7951296 - THIBIERGE NOTAIRES renforce ses équipes et recrute :

- Des notaires assistants en immobilier complexe
- Des notaires assistants en droit de la construction

Vous avez 3/5 ans d'expérience (H/F) et savez travailler en équipe, vous êtes autonome et disposez de grandes qualités d'adaptation, alors n'hésitez pas à rejoindre une équipe d'experts.

- Une assistant(e) notariales(e) en droit de la famille
- Une assistant(e) et en droit de la construction

Vous avez 3 à 5 ans d'expérience (H/F), en droit de la famille / Actes courants ou en droit de la construction.

Vous êtes rigoureux(se), autonome et souhaitez vous investir au sein d'un service dynamique.

- Une formaliste confirmé(e)

Vous avez 8 à 10 ans d'expérience (H/F), formaliste confirmée, vous maîtrisez les actes complexes, les dossiers de financements et la télépublication n'est plus un secret pour vous.

Vous avez de réelles capacités à travailler en équipe et souhaitez vous investir au sein d'un service dynamique.

N'hésitez pas à adresser votre dossier de candidature à l'attention de Madame Marie PRIETO, DRH à l'adresse mail : recrutement.thibierge@paris.notaires.fr



7956692 - COUTOT ROEHRIG SA, leader européen sur le marché de la généalogie successorale au service des études notariales et autres professions juridiques, recherche pour la Succursale de **PARIS**, un(e)

ASSISTANTE DE REGLEMENT, H/F

Votre mission est d'assister le Prospecteur-Régleur et d'appliquer les directives données dans les dossiers de succession. Votre rôle est :

- Assurer le suivi des dossiers de succession en phase de règlement
- appliquer les procédures comptables et administratives du règlement
- Être en relation avec les notaires, les héritiers et toutes personnes intervenant dans le règlement de la succession

Vous maîtrisez l'outil informatique, avez une bonne orthographe et un bon rédactionnel

Outre des connaissances en droit des successions et fiscalité successorale, vous respectez les consignes, procédures et délais, êtes organisé et à l'aise avec le téléphone

Doté d'un très bon relationnel, adaptable et réactif, vous savez travailler en équipe avec un sens du service important.

Merci d'adresser votre dossier de candidature à Isabelle CIOFFI, DRH - 21, boulevard Saint Germain 75005 PARIS ou par mail isabelle.cioffi@coutot-roehrig.com

7956261 - Office Notarial de VILLEPREUX (78) rech. clerc ou notaire stagiaire, avec ou sans exp, pour intégrer le service droit de la famille. Env. CV à anne-laure.debonnieres.78016@notaires78.com

7956384 - Étude LAGNY-SUR-MARNE (Marne-la-Vallée) recherche 1/ clerc diplômé notaire autonome en droit immobilier pour service ventes (actes courants et VEFA) avec possibilité d'évolution 2/ clerc confirmé en droit de la famille pour assister un notaire - Adresser CV et LM à benoit.ioos@notaires.fr

7956058 - Office notarial de Clichy (92) recherche comptable

taxateur. Adresser CV à eric.roux-sibillon@paris.notaires.fr

7956060 - Office notarial de Clichy recherche collaborateurs expérimentés pour son service droit de la famille. Adresser CV à eric.roux-sibillon@paris.notaires.fr

7957051 - Étude Notariale PARIS CENTRE recherche collaborateur, rédacteur, spécialisé en droit de la famille pour rejoindre une équipe dynamique, en développement. Minimum 2 ans d'expérience et maîtrise de GENAPI. Poste à pourvoir immédiatement. CV et lettre de motivation à envoyer à duez.quaivoltaire@paris.notaires.fr

Stage Éditeur Notaires/Immobilier H/F

Mission :

- Relecture/vérification sur la forme et le fond de contenus
- Enrichissements de références juridiques

Profil :

Bac + 5 / M2 en Droit, de préférence Droit notarial/Droit civil/Droit immobilier

Excellent niveau d'orthographe requis

Goût pour la recherche documentaire

Maîtrise des outils informatiques (Word, Excel)

Lieu :

141 rue de Javel - 75015 Paris

Durée :

4 mois à pourvoir dès que possible

Autonomie, rigueur et méthode

Esprit d'équipe

Adr. CV et lettre de motivation à : veronique.marie@lexisnexis.fr

7958744 - OFFICE NOTARIAL (VAL D'OISE) recherche assistante notariale 5 ans d'expérience minimum, rigoureuse et autonome, pour son service VEFA, actes courants (notification VEFA et rédaction d'actes). Adresser CV et lettre de motivation à : roseline.camille.95032@paris.notaires.fr

7958585 - OFFICE NOTARIAL (VAL D'OISE) recherche Clerc confirmé ou notaire assistant, 10 ans d'expérience minimum, rigoureux et autonome, pour son service immobilier complexe et promotion. Adresser CV et lettre de motivation à : roseline.camille.95032@paris.notaires.fr

7957984 - M^e BONNE, notaire à PARIS (8), 51 avenue Montaigne recherche : un clerc aux actes courants et deux clercs pour renforcer le service construction qui seront affectés aux débits. CDI - salaires attractifs. Contact : 01 53 81 55 60.

7958745 - OFFICE NOTARIAL (VAL D'OISE) recherche assistante notariale 5 ans d'expérience minimum, rigoureuse et autonome, pour son service droit de la famille (secrétariat, rédaction d'actes). Adresser CV et lettre de motivation à : roseline.camille.95032@paris.notaires.fr

7959425 - Office Notarial LE PLESSIS-TRÉVISE (Val-de-Marne) recherche collaborateur en droit immobilier avec expérience. Envoyer CV à benoit.gur@paris.notaires.fr

7960168 - Office Notarial OZOIR LA FERRIÈRE (77) recherche clerc/ notaire salarié droit de la famille, actes courants. Adresser CV à christophe.robineau@notaires.fr

7962151 - Étude Montesson (78360) bien organisée et tournée vers le futur, propose poste en

droit immobilier, rémunération motivante et intéressement c.guegan@paris.notaires.fr

7956303 - Étude Notariale PARIS CENTRE recherche notaire assistant spécialisé en droit de la famille pour rejoindre une équipe dynamique, en développement. Minimum 4 ans d'expérience. Poste à pourvoir immédiatement. CV et lettre de motivation à envoyer à duez.quaivoltaire@paris.notaires.fr

7957051 - Étude Notariale PARIS CENTRE recherche collaborateur, rédacteur, spécialisé en droit de la famille pour rejoindre une équipe dynamique, en développement. Minimum 2 ans d'expérience et maîtrise de GENAPI. Poste à pourvoir immédiatement. CV et lettre de motivation à envoyer à duez.quaivoltaire@paris.notaires.fr

7960084 - Office notarial Paris (8^e) recherche notaire assistant ou juriste expérimenté en immobilier institutionnel et/ou immobilier complexe, disponible rapidement. Poste en CDI. Merci d'adresser CV et lettre de motivation à dieme.lefebvre.75050@paris.notaires.fr

Normandie

7955672 - Office notarial AGON-COUTAINVILLE recherche clerc expérimenté actes courants pour compléter équipe jeune et dynamique. Env CV et lettre manuscrite à mickael.fonty@notaires.fr

7956542 - ÉTUDE NOTARIALE LE HAVRE RECHERCHE CLERCS T2 OU T3 AVEC EXPÉRIENCE DE 3 ANS MINIMUM. ENVOYER LETTRE DE MOTIVATION ET CV A formalites.76111@notaires.fr TOUTES CANDIDATURES SERONT ETUDIÉES

Nouvelle Aquitaine

7936218 - Le Syndicat des Eaux de la Charente Maritime recherche en CDI de droit privé sur Saintes son Responsable du Service Foncier (H/F). Il ou elle aura en charge principalement les négociations, la rédaction des promesses et des actes de vente, les rétrocessions, échanges, servitudes, l'élaboration des baux et des conventions. Le poste comporte l'encadrement d'une assistante et il est attendu des candidatures de personnes disposant d'une formation juridique BAC+2/3 (type BTS, licence droit notarial ou équivalent) et d'une expérience de plusieurs années. Le poste requiert des capacités d'organisation et d'autonomie, le sens des relations humaines, des qualités rédactionnelles avérées et l'usage courant de l'informatique. Candidatures à adresser à jerome.python@sde17.fr

7937550 - OFFICE NOTARIAL D'ORTHEZ (64) recherche clerc rédacteur actes courants. CV + Lettre de motivation à nathalie.sarthou@notaires.fr

7961003 - Notaire AUROS (33124) recherche un(e)clerc de notaire et un(e) comptable à temps partiel. Contact : o.quancard@notaires.fr

7961332 - Office notarial dép. 23 recherche collaborateur expérimenté, poste à responsabilités avec poss. Évol. CV + lettre de motivation à domiciliation.annonces@lexisnexis.fr

7961545 - Office notarial dép. 23 recherche secrétaire notariale ou clerc rédacteur. CV + lettre de motivation à domiciliation. annonces@lexisnexis.fr

Occitanie

7918827 - Office notarial ALÈS (GARD), recherche Notaire Assistant ou Clerc rédacteur

Outre-mer

7940484 - OFFICE NOTARIAL SAINT-DENIS (Réunion) Maîtres BELLANGER, LOCATE, VIRAPOULLE-RAMASSAMY, HOAREAU, VALY et BRUNEAU RECHERCHENT pour une collaboration active et autonome au sein du service Immobilier / Actes courants, Clerc de Notaire ou Notaire Assistant ayant plusieurs années d'expérience dans le notariat, notamment en matière de VEFA, pour un poste à responsabilité en collaboration directe avec les notaires, Rémunération attractive. Contacter M^e David HOAREAU (david.hoareau@notaires.fr)

expérimenté. Adresser CV et lettre de motivation à : cecile.sanchez@notaires.fr

7946411 - Montauban (82), office rech. rédacteur, CDI, au sein d'une équipe jeune qui sait partager ses compétences: franchise et motivation appréciées plus que les diplômes. CV à scp.chabosson.oeuillet@notaires.fr

7951264 - SELARL CCT TARBES (65) recherche : - clerc ou notaire assistant, - formaliste connaissances du logiciel GENAPI souhaitées. Adresser CV et lettre de motivation à valerie.quentin.65002@notaires.fr

Pays-de-la-Loire

7955285 - Étude située à Nantes recherche, suite à départ à la retraite, collaborateur expérimenté en droit immobilier. scp. bourmalo@notaires.fr

Offres d'offices

Auvergne-Rhône-Alpes

7955696 - RHÔNE-ALPES – SECTEUR DAUPHINÉ - Recherche Notaire associé pour 50 % office notarial. Possibilité d'acquérir murs. officedauphine@gmail.com

7956240 - RHÔNE-ALPES. Cession Office notarial (détenu en SCP). Cession murs possible. cessionofficenotarial100@gmail.com

7956009 - Cède étude individuelle Nord-Isère. Contact : officenotarial.cession@gmail.com

Bourgogne-Franche Comté

7904336 - CÈDE ETUDE INDIVIDUELLE entre PARIS et LYON. Locaux aux normes ERP. Adresser mail et CV à : office.notarial.individuel@gmail.com

7961324 - À céder office notarial Bourgogne Sud CA supérieur à 700K€. Adresser candidature avec CV et apport à domiciliation. annonces@lexisnexis.fr

Bretagne

7947838 - À céder 50 % parts SCP et 50 % locaux professionnels. Commune avec tous commerces et services. À 10km de sous-préfecture. À 10km bord de mer (département 29). Très bonne rentabilité. Adresser CV et apport à cessnot@outlook.fr

Hauts-de-France

7958345 - Cession 100 % parts SELARL cause retraite secteur proche Côte d'Opale. Écrire à cessionselarl62@orange.fr

Île-de-France

7946395 - Office notarial PARIS (8^e) recherche notaire associé pour 25 % du capital d'une structure existante (holding en cours de création). Adresser CV à : officeparis8@gmail.com

7949711 - Office Grand Paris, cède 100 % des parts, CA 900.000 euros, pour 2 ou 1 associés. CV et apport à : etude.Grand.Paris@gmail.com

Nouvelle-Aquitaine

7942552 - À CÉDER 25 % parts SCP. 17. Adresser CV, apport et lettre de motivation à domiciliation. annonces@lexisnexis.fr

7961546 - Notaire département est-limousin cède office rural. Adresser candidature avec CV à domiciliation.annonces@lexisnexis.fr

Demandes d'offices

Bretagne

7955285 - Notaire indiv. Nord Bretagne rech. étude indiv. littoral Atlantique. Apport perso. Écrire cession.atlantique@gmail.com

Divers

CABINET FORM'@CT

Formalités notariales
POSTERIEURES
et COMMERCIALES
Processus TELEACTE

05.45.90.50.21 / 07.70.32.51.17

A.C.N ASSISTANCE COMPTABILITE NOTARIALE

Spécialiste Système Génapi
Déplacement France & Dom-Tom
ÉRIC VDD
06.17.14.11.59

TARIF 2019 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	40 € HT (48 € TTC)
Forfait 5 à 8 lignes	65 € HT (78 € TTC)
Ligne supplémentaire	10 € HT (12 € TTC)
Pavé 2 colonnes 8 lignes	185 € HT (222 € TTC)

Suppléments :

Logo	150 € HT (180 € TTC)
Encadré ou fond tramé	55 € HT (66 € TTC)
Domiciliation	55 € HT (66 € TTC)

NON -ABONNÉ :

Forfait 4 lignes	75 € HT (90 € TTC)
Forfait 5 à 8 lignes	130 € HT (156 € TTC)
Ligne supplémentaire	25 € HT (30 € TTC)
Pavé 2 colonnes 8 lignes	370 € HT (444 € TTC)

Suppléments :

Logo	295 € HT (354 € TTC)
Encadré ou fond tramé	105 € HT (126 € TTC)
Domiciliation	105 € HT (126 € TTC)



Vous souhaitez publier votre annonce classée dans la Semaine Juridique ?

Annonces classées



RIEN DE PLUS SIMPLE,

1. Rendez-vous sur notre site **boutique.lexisnexus.fr**, rubrique petites annonces

2. Remplissez notre **formulaire en ligne**. Nous vous contacterons pour confirmer le prix de votre annonce et valider sa parution.



POUR PUBLIER VOTRE ANNONCE
CLASSÉE RENDEZ-VOUS SUR
boutique.lexisnexus.fr





25-29 MARS 2019

VIVEZ L'EXPÉRIENCE NOTALAB^{#2}

INSCRIVEZ-VOUS VITE

<https://adsnportail.agate-erp.fr/>

Dernière
minute

5 jours d'innovation
et d'intelligence
collective

1 lieu exceptionnel
OPIO

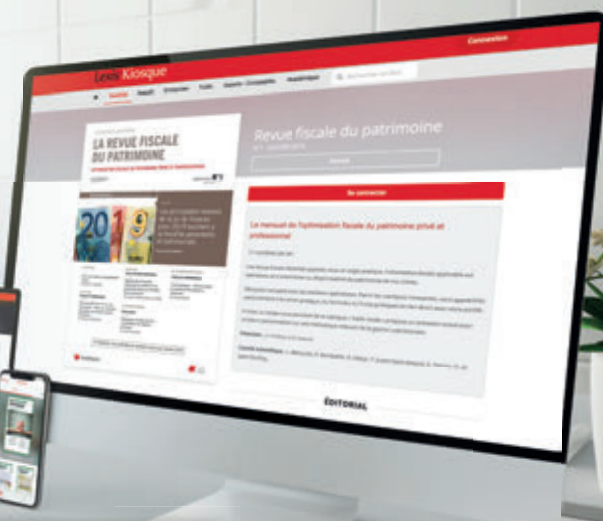
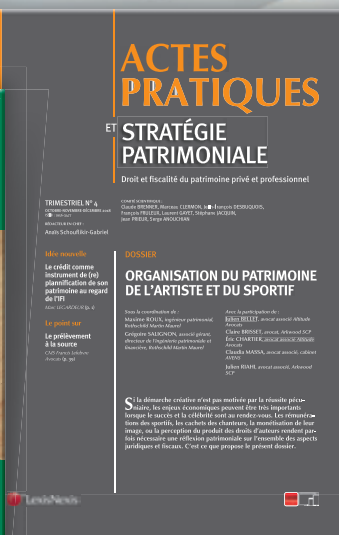
+ de **1 500**
participants attendus



La sélection en droit patrimonial

Abonnez-vous

OFFRE DE BIENVENUE
jusqu'à
-30%*
en 2019



Web* / Mobile / Tablette

SERVICE INCLUS DANS VOTRE ABONNEMENT



*La Semaine Juridique Notariale et immobilière n'est pas disponible sur PC

BULLETIN D'ABONNEMENT

À RENVoyer À LexisNexis - Relation Client

141, rue de Javel - 75747 Paris Cedex 15 - relation.client@lexisnexis.fr

19REVM015

☒ **OUI**, je profite de l'offre de bienvenue pour m'abonner à :

RÉF.	TITRE	N°/an	VOTRE TARIF 2019 (€TTC/an)	VOTRE TARIF 2019 (€TTC/mois)
☐ ARSJN	La Semaine juridique Ed. Notariale et Immobilière	43	703,98€ au lieu de 1 005,69€	58,66€ au lieu de 83,81€
☐ ARRFN	Revue fiscale du patrimoine	11	298,13€ au lieu de 372,67€	24,84€ au lieu de 31,06€
☐ ARRSP	Actes Pratiques et Stratégie patrimoniale	4	421,16€ au lieu de 526,45€	35,10€ au lieu de 43,87€

TOTAL € TTC

Règlement

- ☒ Je réglerai à réception de la facture
☐ Ci-joint mon règlement par chèque à l'ordre de LexisNexis

Début de votre abonnement

- ☐ Depuis le début de l'année 2019
☐ À partir du mois en cours

DATE/CACHET ET SIGNATURE

Coordonnées

VOTRE NUMÉRO DE CLIENT (si vous le connaissez)

☐ MME ☐ M.

NOM / PRÉNOM

SOCIÉTÉ / ÉTABLISSEMENT

ADRESSE

CODE POSTAL

VILLE

E-MAIL

TÉL.

VOTRE ACTIVITÉ

*Offre valable jusqu'au 15/11/2019, uniquement en France Métropolitaine. Remise non cumulée et applicable uniquement en 2019. TVA : 2,10% (Sauf Actes Pratiques et Stratégie Patrimoniale 5,5%). Tarif export et BROM-COM 2019 : nous consulter. Sauf avis contraire de votre part avant le 1er décembre, les abonnements LexisNexis se renouvellent par tacite reconduction d'année en année au tarif public en vigueur l'année de renouvellement. Abonnement annuel. Les Conditions générales de vente et d'abonnement sont disponibles sur le site www.lexisnexis.fr. Chez LexisNexis, nous accordons beaucoup d'importance à votre vie privée. Comme cela est détaillé dans notre Politique de confidentialité (www.lexisnexis.fr/politique-confidentialite), nous utiliserons vos données personnelles pour gérer vos accès aux différents produits, services et événements LexisNexis que vous commandez. LexisNexis SA et ses filiales peuvent vous contacter pour vous communiquer des informations sur nos produits, services et événements. Pour exercer vos droits, vous devez consulter notre Centre de Confidentialité (www.lexisnexis.com/global/privacy/fr/privacy-centre-inf-page).