

Les Congrès  
du Mouvement Jeune Notariat  
de 2000 à 2015  
... Aperçus

Par Alain FOURNIER

Ancien Administrateur civil au Ministère des Finances  
Conservateur des hypothèques honoraire  
Membre du Comité de Direction JN



## Table des matières

|   |     |
|---|-----|
| 1 - Préface .....   | 1   |
| 2 - Quelques éléments d'Histoire du Mouvement Jeune Notariat.....                                 | 3   |
| 3 - Quelques considérations générales sur les Congrès MJN.....                                    | 11  |
| 4 - 2000 Pompadour .....  | 15  |
| La sécurité juridique à l'épreuve de la mondialisation  |     |
| 5 - 2001 Marrakech.....   | 21  |
| Le notaire citoyen  |     |
| 6 - 2002 Rome.....  | 27  |
| L'entreprise notariale : sa dimension humaine et sociale  |     |
| 7 - 2003 Cancun.....  | 33  |
| L'acte authentique. Une minute dans l'air du temps  |     |
| 8 - 2004 Seville.....   | 41  |
| Le notariat face aux consommateurs. Quel avenir ?   |     |
| 9 - 2006 Athènes.....   | 53  |
| Le notaire dans la famille du 3ème millénaire   |     |
| 10 - 2007 San Francisco.....  | 63  |
| Droit et Economie   |     |
| 11 - 2008 Saint Petersburg.....   | 77  |
| La solitude   |     |
| 12 - 2009 Hammamet.....   | 87  |
| Avenir notaire : L'installation du notaire  |     |
| 13 - 2010 Berlin.....   | 93  |
| Le respect de la vie privée   |     |
| 14 - 2011 Istanbul.....   | 99  |
| Relations plurielles, Pluralité d'acteurs et Rôles du notaire                                     |     |
| 15 - 2012 Grenade.....  | 111 |
| Le livre et la plume « Publicité Foncière et Notariat » : Quel avenir ?                           |     |
| 16 - 2013 New York.....   | 119 |
| Mécénat - Philanthropie - Le notaire acteur de la générosité citoyen                              |     |
| 17 - 2014 Porticcio.....  | 127 |
| Notariat du 21ème siècle : du statut au savoir-être   |     |
| 18 - 2015 Venise.....   | 135 |
| L'eau patrimoine commun des nations - Le notaire et la maîtrise de l'eau - Enjeux et Perspectives |     |



# Préface

Depuis plus de 50 ans, le Mouvement Jeune Notariat est un laboratoire d'idées qui réunit toutes les personnes intéressées par le développement de la profession notariale, qu'elles soient notaires, notaires assistants, notaires stagiaires collaborateurs ou étudiants en notariat, pourvu qu'elles aient à cœur de conduire le notariat vers un idéal de grandeur, de service et d'efficacité.

Le Mouvement Jeune Notariat est une force d'union, une force de réflexion, une force de propositions et une force de communication.

Nous le démontrons chaque année en préparant le congrès du Mouvement Jeune Notariat.

Les congrès du Mouvement Jeune Notariat sont ces précieux moments annuels de travail et de recherches, dans la convivialité, la confraternité et l'amitié, sur un thème technique ou sociétal.

Au nom du Mouvement Jeune Notariat tout entier, je remercie vivement Alain FOURNIER de nous offrir ici la synthèse des derniers rapports de congrès du Mouvement Jeune Notariat, ceux du XXIème siècle, et de mettre en valeur cet énorme travail prospectif de toutes les équipes de congrès.

Je remercie également tous nos partenaires, dont l'aide est indispensable à la réussite de nos congrès et à la vie de notre association.

Ce travail sérieux de synthèse d'Alain FOURNIER permettra, j'en suis sûr, à tous les jeunes futurs notaires, à tous les notaires et à tous les acteurs de la profession de se reporter utilement aux rapports de congrès qui seront mis en ligne sur le site internet [www.mjn.fr](http://www.mjn.fr).

Comme le démontrent tous ces rapports de congrès, le Mouvement Jeune Notariat, c'est le débat d'idées, l'imagination, le brain-storming, la création.

Continuons à imaginer, à créer ce qui n'existe pas encore !

« Comme nous le rappelions lors du Congrès de 2009, Peter Drucker disait que : « La meilleure façon de prédire l'avenir, c'est de le créer »

Créons notre avenir : soyons acteurs de nos vies !

Grégory BETTA  
Président du Mouvement Jeune Notariat



# Quelques éléments d'Histoire du Mouvement Jeune Notariat

## Le Mouvement et ses congrès de 1956 à 1999

A l'origine du mouvement est un homme seul, Louis REILLIER, notaire à Pompadour (Corrèze), issu d'une famille de notaires, considéré comme un humaniste, en avance sur son temps. A partir du mois de juin 1956, il entreprend de rédiger - entièrement par lui-même - et de publier un journal périodique intitulé « POMPADOUR – Edition notariale – journal mensuel indépendant du notariat français ».

La création du journal « Pompadour » a été une première étape du processus, suivie d'une seconde étape, la création proprement dite du « mouvement jeune notaire » dont l'assemblée constitutive était annoncée le 1er juin 1957, à Pompadour, à laquelle étaient conviés les abonnés du journal.

C'est finalement le mouvement « mouvement jeune notariat » qui verra le jour. Son fondateur, entendant, par cette modification de l'appellation, que le mouvement « soit ouvert en même temps aux notaires et aux clercs animés d'un même esprit qui collaborent pour conduire l'institution notariale, hors des chemins battus, vers un idéal de grandeur, de service, d'efficacité et de prospérité » (Nouvelle étape Journal Pompadour, Edition notariale, mai 1957).

Le 25 septembre 1959, le mouvement, sous le nom de « Pompadour jeune notariat » était déclaré à la Sous-préfecture de Brive la Gaillarde et son siège fixé en l'étude de son fondateur Louis REILLIER.

En février 1971, trois notaires (Jacques BERSOUX Lucien BLANC et Stéphane BLONDE) se réunissaient pour reconsidérer les statuts du mouvement jeune notariat en raison de la croissance du nombre des adhérents. Mais cette révision fut refusée par Louis REILLIER qui remit sa démission de président le 7 octobre 1972.

A cet égard, en raison des activités économiques de négociation et de crédit développées par Louis REILLIER « certains membres du mouvement jeune notariat » ont estimé que leur président prenaient dans ce domaine des risques trop importants.

C'est pourquoi, en 1972 eut lieu une scission à la suite de laquelle le mouvement poursuivit son action en s'en tenant à un rôle de recherche, tandis que Me Reiller lançait la revue « Notariat 2000 » et poursuivait ses activités économiques propres. Il avait néanmoins été nommé membre à vie du comité directeur par l'assemblée générale du 19 septembre 1971.

C'est ainsi que de 1956 à 1971, le mouvement développa ses activités sous la présidence de son fondateur et, s'agissant en particulier des congrès du mouvement, objets de cet ouvrage, sept congrès furent organisés pendant cette période.

Les principales caractéristiques de ces sept congrès sont rappelées comme suit :

Pompadour, 15 et 16 mai 1965, sur 3 sujets

- Le notariat et le monde moderne (Paul Hunault)
- Deux réalisations en Charente Maritime : conférences des notaires et clercs ; centres de perfectionnement professionnel ouverts aux clercs et employés (M.Hurel)
- Le rôle économique et social du notariat (Georges Bobin)
- Les conférences dans les Deux-Sèvres (M Humeau)

Nantes ,18 juin 1966

- Perspective sur le « devenir » du Notariat

Lyon, 17 et 18 juin 1967

- Les perspectives économiques et sociales en 1985 (M. Dubost)
- L'utilité du service notarial dans le monde de demain (M. Lapeyre)
- Ce que pensent les clients des notaires (Mouvement Jeune Notariat belge)
- Le Notariat au service de demain (Paul Hunault)

Pompadour, du 13 au 15 septembre 1968

- L'activité des sociétés « services communs Jeune Notariat » et « Maisons de France »

Arcachon, du 20 au 22 juin 1969

- Les relations humaines dans le travail ((Jean Hérail)
- La participation et l'intéressement (François Boularan)
- L'étude, groupe humain (Lucien Blanc)

Palma (Ile de Majorque), du 10 au 12 octobre 1970

Thème : Comment le Notariat doit-il évoluer pour répondre aux besoins actuels et futurs du public et s'adapter aux normes économiques et sociales du monde moderne (Président et rapporteur général : LucienBlanc)

- La « prospective » à l'horizon 1985 » (Paul Hunault)
- Le problème des structures du notariat (Jean Moquay)
- Etude schématique des problèmes de structure du Notariat à partir de la crise du Notariat rural (Lucien Blanc)

Orcières-Merlette, du 18 au 21 septembre 1971

Thème : Organisation et évolution des techniques du Notariat (Président : Paul Hunault, Rapporteur général : Jean-Claude Brault)

- La négociation immobilière (Michel Montet)
- Le crédit hypothécaire notarial (Pierre Martan)
- La rédaction automatique des contrats (André-Michel Barde et André-Jean Lansac)
- Le « full service » (Michel Dugast)

A partir de 1972, le mouvement Jeune Notariat, dont le nombre des membres ne cesse d'augmenter, poursuit sa marche en avant, sous la forme d'une association régie par la loi du 1er juillet 1901, dont les statuts ont été refondus lors d'une Assemblée générale du 8 novembre 1991.

Sous cette forme il représente une structure indépendante mais indispensable au sein du notariat. Son siège social, à l'origine à Pompadour, est transféré à Montier-en-Der (Haute-Marne), selon déclaration faite le 10 novembre 1979, à la sous-préfecture de Saint-Dizier.

S'en suivent diverses localisations avant une nouvelle fixation du siège du mouvement à PARIS, 27, rue du Général Foy, par une assemblée générale du 20 octobre 1992 (déclaration à la préfecture de police de Paris du 17 novembre 1994).

Enfin, son siège actuel est situé depuis le 24 janvier 2002, 73, Boulevard Malesherbes, 75008 Paris et les statuts de l'association ont été modifiés en 2013.

S'agissant des congrès postérieurs à 1971, sous les divers successeurs de Louis Reillier à la présidence de MJN, ils sont rappelés comme suit pour la période 1972 à 1994 :

Congrès-croisière «Cap sur **Casablanca**», du 17 au 23 octobre 1972

Thème : la mise en société de l'office notarial (Président Jean Moquay, rapporteur général Jacques Bersoux)

- Problèmes humains (Chantal Pasqualini)
- Régime juridique (Marie-Reine Adam et André-Jacques Lansac)
- Régime fiscal (André-Michel Barde)
- L'organisation de l'étude (Jacques Guiraud, avec la participation de Patrick Moquay et de Stéphane Blondé)

**Font-Romeu**, du 29 septembre au 1<sup>er</sup> octobre 1973

Thème : la négociation notariale (Président Claude Robine, rapporteur général Pierre David)

- Aspects économiques et juridiques de la négociation notariale (Michel Binet, commission I présidée par Paul Blanc)
- Les collaborateurs dans la négociation notariale (André Aspignon, commission II présidée par Paul Hunault, avec le concours de J.C. Debruyne et de J. Parthenay)
- Techniques de la négociation notariale (Jean-Paul Jego, commission III présidée par Christian Fanyau)

**Québec (Canada)** , du 23 au 29 septembre 1974

Thème : Le notaire au service de l'homme de demain (Président François de Tinguy du Pouet, Rapporteur général Jean-Claude Bigot)

- Le rôle du notariat dans le droit de la famille, des individus et de leur patrimoine (François Feniès –France, et Bérangère Gaudet- Québec)
- Le service notarial face aux entreprises, aux groupements et aux collectivités (Micheline Martin - France, et Gabriel Bernard - Québec)
- Le notariat en droit comparé : bilan et perspectives (Dominique Ferru - France, Julien S. Mackay et Gilles Demers- Québec).

**Tours**, du 11 au 14 octobre 1975

Thème ; Le notariat face à l'occupation des sols en milieu rural et milieu urbain (Président Jean-Claude Brault, Rapporteur général Marc Rivoire)

- Le problème des sols en milieu rural (Jean-Paul Pottier et Claude-Marie Perrin)
- Le problème des sols en milieu urbain (Marc Rivoire et Gérard Julien Saint-Amand)

**Hammamet (Tunisie)**, du 6 au 9 novembre 1976

Thème : Le rôle du notaire dans la nouvelle procédure du divorce (Président Emile Delchambre, Rapporteur général Yves Salats).

- La liquidation des droits des époux dans le divorce sur demande conjointe (Yves Salats et Philippe Deroin)
- Les liquidations anticipées en cours d'instance (Joël Dejean de la Batie)

## La Grande-Motte, du 1er au 3 octobre 1977

Thème : Les notaires face au public (Président Jacques Bersoux, Rapporteur général Urbain Jalenques)

Trois groupes de travail :

- Les relations publiques
- Les Structures (Chef de groupe : Dominique Ferru)
- La clarification et la simplification des actes notariés (Chef de groupe Jean Diaï, participation de Maurice Urvoy)

## La Martinique, du 28 octobre au 6 novembre 1978

Thème : le notariat de groupe (Me Siron, Animateur général Pierre David)

- La fonction d'une chambre départementale (Les présidents des chambres des notaires du Québec et de la Guadeloupe)
- Notariat de groupe, levain d'une économie et d'un rapprochement (MM. Bracq et Monassier)
- Le groupe intellectuel ou la mise en commun des connaissances (MM. Préa ; Lapeyre, Saint-Pierre, Brocard et Hunault)
- Le groupe matériel ou la mise en commun des moyens (MM. Laudren, Chenet et Chapuis)

## Carnac, du 6 au 8 octobre 1979

Thème ; Quel Notariat pour quelle Justice (Président Francis Ryssen, rapporteur général Michel Bignon)

- Quelle Justice ? (Vincent Mellac)
- Authenticité et Justice (Michel Bignon)
- La solidarité notariale (Jacques Benhamou)
- La mission sociale du notaire (Jean Diaï)
- L'équilibre du contrat (Joël Raffin)
- Nos relations avec nos collaborateurs (Régis Carré)

## Cap-Sounion (Grèce), du 5 au 12 octobre 1980

Thème : De la grogne de l'utilisateur à une stratégie pour demain (Président André-Michel Barde, Rapporteur général Dominique Ferru)

- La grogne de l'utilisateur (Jean-Claude Iten)
- La réponse du notaire et du Notariat à cette grogne (René Blondel)
- Le notaire entrepreneur ou fonctionnaire (Jean-Louis Falcoz)
- La théorie dirigiste et la théorie libérale appliquées au notariat (Jean-Marie Céler)
- Une stratégie pour demain (Jean-Paul Wallez)

## Dourdan, du 2 au 5 octobre 1981

Thème : L'animation (Président Pierre Martan, rapporteur général Pierre Lefèvre)

- Le notaire associé (Jean Diaï)
- Collaborateur – relations avec le notaire (Yann Eveillard)
- Le groupe d'amitié (Bernard Hubert)
- La relation publique (Denis Huguenin)
- La vie professionnelle (Jacques Leturgie)
- Le concours des compétences (Jean-François Pillebout)
- L'enseignement (Sylviane Plantelin et Marie-Armelle Sommier)
- L'entretien avec le client (Joël Raffin)
- L'organisation de l'office (Charles-Claude Reboul)
- Notaire – relations avec les collaborateurs (Maurice Urvoy)

## Marbella (Espagne) du 2 au 10 octobre 1982

Thème : La formation continue des notaires et des collaborateurs (Président Dominique Ferru, Rapporteur général Pierre Grimaud)

- Rapport sur les textes régissant la formation continue et rapport sur les centres régionaux de formation professionnelle notariale, les écoles de notariat et les CRIDON (Bernard Magois)
- Historique et bilan sur l'INAFON (Monick Hascoët)
- Résultats d'enquêtes sur les revues professionnelles et sur les conférences d'arrondissement et objectifs et effets de la formation continue (Olivier Goussard).
- Etude comparative de la formation continue dans les diverses professions en France et à l'étranger (Pierre Argney)
- Perspectives d'avenir de la formation continue dans le Notariat (Lionel Thomas)

## Mont Saint-Michel, du 7 au 10 octobre 1983

Thème : Notariat et spécialisation (Président Jean-Claude Bigot)

- Le grand dérangement
- Des outils et des hommes : les moyens et leurs fins
- Les racines du bien et du mal
- Un traitement spécialisé : un notaire sans office

Rapporteurs Bernard Goubeyre, Claude Moreau, Jean-Pierre Raymond et Michel Roux, avec la collaboration de Daniel Puymèges, pour un travail de groupe.

## Paestum (Italie), du 5 au 11 octobre 1984

Thème : D'un notariat plus performant à un meilleur service (Président Jean-Louis Falcoz, Rapporteur général Alain Gouranton)

- Des techniques au service de l'efficacité (Michel Geffroy)
- L'interprofessionnalisme notaires/experts-comptable ( Jacques Henrio, Philippe Paul et Michel Le Quilleuc)
- Informatique-bureautique. Approche du Bureau du futur (Philippe le Golf et Michel Hector)

## Sainte Maxime, du 6 au 8 octobre 1985

Thème ; Eco Patrimoine (Président Jean-Marie Celer, rapporteur général Pierre Duny)

Autour de trois axes:

- Le résultat du travail du Groupement d'Intérêt Economique entre les rapporteurs
- La Charte interprofessionnelle
- La bourse d'échange entre congressistes

Rapporteurs : Patrice Cassin, Jean-Claude Gillet, Jean-Michel Faugeron, Jean-Pierre Limousin, Bernard Morange et Emmanuel Raffin.

## Dubrovnik (Yougoslavie), du 17 au 23 octobre 1986

Thème : Promotion et publicité du Notariat (Président Jacques Leturgie, Rapporteur général Philippe Delattre)

- Une campagne de communication « clefs en mains » (François Lejuste)
- L'autre communication : la promotion sans publicité (Françoise Rico et René Cédelle)
- La publicité individuelle organisée (Benoît Nuytten)
- La promotion par la qualité (Maurice Urvoy et Philippe Merlet)
- Politique de la concurrence et professions libérales (Louis Martin)

Débat : Pour ou contre la publicité dans les professions libérales (animé par Sylviane Plantelin, avec Thierry Saussez, Pierre Cornette de Saint-Cyr, Jean-Michel Roehrig).

## **Le Rouret**, du 9 au 11 octobre 1987

Thème : Vers de nouvelles relations humaines dans le Notariat (Président Maurice Uroy, Animateur général Jean Diais)

- Améliorer les relations entre associés au sein d'une même étude – Favoriser les échanges inter-études (Monick Hascoët, Jean-Yves Lemétayer, Patrick Réminiac)
- Le devenir immédiat des collaborateurs (Alain Raimbault)
- Favoriser plus de convivialité dans les études (Lionelle Franck, Yves Le Gall)
- Vie familiale et vie Professionnelle : est-ce compatible (Bernadette et Jean Diais)

## **Ajaccio**, du 6 au 10 octobre 1988

Thème : Atout jeunes (Président Benoît Nuytten, animateur Eric Damois)

- Informer et attirer (Anouck El Andaloussi)
- Former et préparer (Benoît Nuytten)
- Accueillir et intégrer (Philippe Warin)

## **Barcelone** (Espagne), du 16 au 18 octobre 1989

Thème : Vers un eurojuridisme organisé (Président : Micheline Martin, rapporteur général Pierre Bertrand)

- L'état des lieux de la Communauté (1ère commission présidée par Bernard Hohl et Hanne Forsans Abrahamson, Patrick Baudu, Jean-Claude Masson)
- Common Law et droit écrit (2ème commission présidée par Jean-Claude Roehrig et Sylvie Hassani-Julien Saint-Amand, Jean-Claude Guichemerre, Dominique Leturgie)
- Situation et perspectives françaises (3ème commission présidée par Gérard Noël et Claude Liauzu, Daniel Alibert, Cyrille Bacrot, Jean-Marc Dusserre, Jean-François Pissetza, Alain Raibaud)

## **Louxor** (Egypte), du 13 au 21 octobre 1990

Thème : Tradition et futur : la maîtrise du temps (Président Philippe Paul, Rapporteur général Aimé Blanc)

- Tradition du futur (Catherine Carely, Serge Krief, Yann Eveillard, Philippe Lelièvre, Clarisse Martin)
- Gestion du temps (Erick Doville, Danielle Doville, Marie-Claire Leblanc-Laborde et Philippe Schies)

## **Vienne** (Autriche), du 2 au 6 novembre 1991

Thème : Le notariat en liberté (Président Martial Feurer)

- Les clefs de la liberté – Adapter le cadre d'exercice – L'adaptation financière (1ère commission Responsable ; Jacques Laureau et Loïc Obadia, Josiane Marcherey, Pierre Cléon, Claude Segault, Marc Renard.
- Le notariat face à l'avenir. La liberté: pour quel marché (2ème commission Responsable : Marie-Claude Valdenaire et Marie-Odile Gantois, Elisabeth Grandmaire, François Person)

## **Congrès-croisière en méditerranée**, du 17 au 22 octobre 1992

Thème : 2001, l'odyssée du Notariat (Président François Lejuste, Rapporteur général Jean-Maurice Oudot)

- L'entreprise notariale et le marché du droit (Françoise Auque-Warenbourg)
- L'entreprise notariale, ses produits (Donat Bernard, Barbara Wattebled et Christophe Duriez)
- La politique de l'entreprise notariale (Gilbert Féraud et Martine Aflalou)
- La communication (Philippe Merlet)

## Malte, du 2 au 6 octobre 1993

Thème : Objectif terre... Harmoniser le droit aux besoins du futur (Président Emmanuel Raffin, Rapporteur général Bernard Monassier).

- L'entreprise et son environnement (Jean-Marc Montegut et Jacques Roulet)
- Le notaire et son environnement (Camille Prost et Jean Geffroy)
- Le notaire et les nouveaux droits de la vie (Michel Orliac)
- L'étude sans papier : l'adaptation du Notariat à l'environnement technologique (Michel Cloutier et Claude Perrault)

## La Rochelle, du 5 au 7 octobre 1994

Thème : Qualité et management dans l'entreprise notariale (Président Ghislain Declercq)

- Les écueils de l'accueil (Ghislain Declercq et François Lejuste)
- Management rationnel – Qualité services (Paquito Valdenaire et Jean-Louis Morier)
- La mesure de la satisfaction du client (Joëlle Boeshertz et Dominique Chevaillier)
- Le management entre associés (Marc Delassus, François Bary et Pierre Thieffry)

Enfin les congrès de la période 1995 à 1999 sont, dans cet historique, rappelés plus succinctement :

## Québec 1995

Thème : Le statut de la liberté (Président François Fenies)

## Le Touquet 1996

Thème : Les pistes du futur (Président Benoît Renaud)

## Lisbonne (Portugal) 1997

Thème : L'authenticité demain (Président Jean-Louis Morier)

## Evian 1998

Thème : Séparation et recomposition familiale : le droit au bonheur (Annie Rollet)

## Dakar (Sénégal) 1999

Thème : Visa pour l'avenir (Président Yann Eveillard)



# Quelques Considérations générales sur les Congrès du Mouvement Jeune Notariat

## L'opinion des Présidents ou Rapporteurs généraux de ces congrès

Avant de présenter chacun des quinze premiers congrès du XXI<sup>ème</sup> siècle du Mouvement Jeune Notariat, il paraît intéressant de donner la parole à ceux qui en ont choisi les thèmes et piloté la réalisation. Ainsi apparaîtra-t-il mieux ce qui les distinguent des autres manifestations de même nature, bref leur originalité dans l'esprit, l'organisation et les objectifs poursuivis. Soulignons aussi, ce qu'on peut ne pas percevoir de prime abord dans les extraits d'opinions qui vont suivre, la convivialité exceptionnelle de ces congrès qui n'est sans doute pas étrangère à leur créativité.

Les congrès annuels du mouvement jeune notariat qui ont lieu tantôt en France, tantôt à l'étranger, comme c'est plus souvent le cas depuis l'an 2000, période concernée par le présent ouvrage. Ils constituent depuis leur origine (Pompadour 1965) les plus beaux fleurons de ce mouvement.

Aussi bien ces congrès sont-ils le reflet de ce « mouvement national pour le développement du rôle social et économique du notariat » ainsi qu'en témoignent notamment les thèmes choisis et les modalités de leur organisation.

Ainsi qu'en témoigne aussi – faut-il le rappeler – le souhait souvent exprimé<sup>1</sup> que règne dans les congrès « l'esprit d'ouverture et de développement de la profession » voulu par le fondateur du mouvement, Louis Reillier, en créant « pour la première fois une organisation ni patronale ni syndicale et voulant réunir sur un pied d'égalité, l'ensemble des acteurs de notre grande profession du droit ».<sup>2</sup>

On ne peut à cet égard trouver une meilleure formulation des caractéristiques des congrès du mouvement que celle donnée dans la présentation de celui de Hammamet.<sup>3</sup>

Le congrès du mouvement jeune notariat est un évènement unique dans la profession où se côtoient et échangent amicalement, sans tabou, notaires, assistants, stagiaires, collaborateurs et partenaires du notariat. Véritable laboratoire d'idées du notariat, le congrès JN permet à notre association de réaliser le but poursuivi depuis plus de cinquante ans: « la réflexion en commun, sur tous les aspects de la profession notariale et la mise en œuvre des moyens propres à en sauvegarder l'humanisme, tout en développant l'efficacité (...) ainsi que la diffusion d'une image positive du notariat ».

Toutefois, au-delà de cette excellente formulation, on peut encore se demander plus concrètement : Qu'est-ce sur le plan pratique qu'un congrès MJN ?

En premier lieu, comme la plupart des congrès, c'est tout d'abord une idée, un thème, un sujet puis un débat, parfois passionné, toujours passionnant(...) Un congrès c'est ensuite et bien évidemment

---

<sup>1</sup> Par exemple dans le discours d'ouverture de Laurent Noël DOMINION, Président du Congrès de Séville Espagne 2004

<sup>2</sup> Avant propos de Bernard HUBERT, Président du Congrès de Rome 2002

<sup>3</sup> Présentation « Avenir Notaire » par Grégory BETTA, Président du Congrès d'Hammamet 2009

une équipe soudée, unie, ayant la même volonté de travailler, de réfléchir et d'émettre des idées, novatrices, voire parfois révolutionnaires.<sup>4</sup>

C'est aussi, dit autrement, que « Pendant deux ans un groupe de rapporteurs, choisis par un président, se penche sur un thème qui doit être, d'actualité, juridique, pratique et en parfaite adéquation avec l'esprit du Mouvement qui s'est donné pour mission : le développement du rôle social et économique du notaire ». <sup>5</sup>

Mais ce qui distingue véritablement les congrès MJN, c'est la volonté de « saisir, face à des mutations qui s'accroissent et se complexifient, l'opportunité de créer, de proposer un système original dont le Mouvement Jeune Notariat serait le novateur comme le préconisait le Président Jacques Charlin »<sup>6</sup>

Dans le même ordre d'idée et d'une façon moins orthodoxe, voire très provocante, le rapporteur général d'un congrès avait donné aux rapporteurs la feuille de route suivante :

« Proposons, proposons, il en restera toujours quelque chose ...  
Ne nous censurons pas, d'autres le feront pour nous...  
Nous n'avons d'autre ambition que de servir, quelle que soit la perception de nos idées.  
Si elles sont jugées farfelues, c'est bon signe,  
Car être en avance sur son temps, c'est souvent être perçu comme tel...  
Nous sommes « jeunes » et revendiquons de l'être...<sup>7</sup> » .

Ce qui distingue ces congrès, c'est aussi « la volonté du MJN de s'inscrire dans un contexte culturel large, international, pluri-professionnel. Ne pas avoir une discussion hexagonale et strictement notariale a été le mot d'ordre que j'ai donné pour faire un pas de côté. Nous nous sommes placés dans les grands courants de pensée du droit et de l'économie».<sup>8</sup>

C'est encore l'affirmation que le congrès a « un champ de réflexions et de recherches plus vastes que le droit dans sa dimension technique – domaine réservé aux congrès annuels des notaires – et se doit de porter prioritairement attention dans ses travaux aux grandes évolutions de la société française et du notariat – et à leur nécessaire traduction dans notre droit. »<sup>9</sup>

Pour conclure ces considérations générales qui devraient constituer une « grille de lecture » des développements qui seront consacrés individuellement à chaque congrès, on reviendra sur leur composante « personnelle » si essentielle à l'esprit et aux traditions du mouvement :

« Un congrès du Mouvement Jeune Notariat est toujours, nous semble-t-il, l'occasion de rencontre entre personnes qui se connaissent ou non, mais sont passionnées par le thème retenu et qui travaillent pendant deux ans avec un même objectif. La diversité caractérise la composition de cette équipe restreinte qui a œuvré au rapport qui va suivre ; jeune, moins jeune, notaire, notaire assistant, notaire stagiaire, non notaire, spécialiste, non spécialiste».<sup>10</sup>

C'est précisément les rapports de chaque congrès qui permettront de rendre compte de la diversité et de la richesse des travaux du Mouvement dans ce secteur très important de ses activités.

---

<sup>4</sup> Introduction de Michel VAN SEGGELEN, Rapporteur général du Congrès de Cancon 2003

<sup>5</sup> Avant propos de Annie LAMARQUE, Présidente du Congrès de New York 2013

<sup>6</sup> Introduction de Christian BERNARD, Rapporteur général du Congrès de Rome 2002

<sup>7</sup> Introduction aux Travaux de Congrès de François PERSON, Rapporteur général du Congrès de Saint Pétersbourg 2008

<sup>8</sup> Introduction de Yvon ROSE, Président du Congrès de San Francisco 2007

<sup>9</sup> Présentation de Xavier-Jacques MECHAIN, Rapporteur général, en introduction au Congrès d'Istanbul 2011

<sup>10</sup> Rapport général introductif du Prof. Dr Jacques CARLIN, CoPrésident du Congrès de Berlin 2010

Bien entendu le but poursuivi par cet ouvrage n'est pas de présenter de manière détaillée et exhaustive le contenu de chaque congrès mais d'en donner un aperçu significatif sur la période déjà longue des quinze dernières années et, ce faisant, de mesurer l'apport considérable du laboratoire d'idées que représente ces congrès MJN pour le notariat.

Alain FOURNIER



# Pompadour 2000

## La Sécurité juridique à l'épreuve de la mondialisation

L'équipe du congrès

|                     |  |
|---------------------|--|
| Président           | Pierre Bertrand, Notaire à Paris (75)  |
| Commissaire général | Erick Doville, Notaire à Vif (38)  |
| Rapporteurs         | Patrick Baudu, Notaire honoraire Avocat à Perpignan<br>Félix Béranger, Secrétaire général du groupe<br>Monassier France<br>Jean - Christophe Garandea, Notaire stagiaire à Paris |
| Trésorier           | Didier Mathy, Notaire à Sagy   |
| Accueil             | Hugues Baudere, Notaire à Pugnac<br>Elisabeth Duny, Directrice de la revue «Notariat 2000»<br>Paulette Meimoun, Relation notaire à la C.D.C.                                     |

La mondialisation, qui soumet les acteurs économiques à la loi de la concurrence, sans considération des repères culturels des uns et des autres, modifie les comportements, bouleverse la vie contractuelle. Elle affecte les professions du droit, elle affecte la notion d'intérêt général.

Le congrès 2000 se donne pour mission :

- Etablir un état du marché du Droit, actuellement, au moins pour la France
- Rechercher une définition du concept de mondialisation, préhensible par les professionnels du Droit
- Repérer les facteurs de la mondialisation et, en premier lieu, les moyens et les méthodes de circulation des personnes, des biens, des informations, des offres, de contracter et des contrats.
- Rechercher à l'intention des juristes de tradition latine des arguments de nature à leur faire mesurer le chemin à parcourir pour les situer au niveau d'efficacité, de notre Droit, et de nos méthodes contractuelles. Cette recherche porte sur le point de savoir si le Droit et ceux qui auront la charge de l'appliquer doivent être au service du libéralisme économique ou au contraire au service de l'Homme et de l'équilibre contractuel.
- Tenter de comprendre et de faire comprendre l'influence des courants mondialistes et de l'utilisation des nouvelles technologies et celles à venir sur les pratiques contractuelles et la sécurité juridique.
- Mettre en lumière les exigences de la sécurité contractuelle dans le contexte de la mondialisation: exigences de méthodes, de moyens, de compétences et de fonctions.

Le concept français de notaire n'a pas de portée mondiale. Les notaires comprendront qu'ils doivent se faire recenser dans le patrimoine culturel des européens.

La mondialisation commande aux juristes d'adapter leurs fonctions culturelles respectives aux activités générées par la dynamique mondialiste.

Le thème du congrès, après une introduction générale de Pierre Bertrand, fait l'objet dans le rapport de trois parties :

- Le notariat et l'intérêt général (Jean-Christophe Garandea)
- Le notariat dans la mondialisation (Félix Béranger avec le témoignage de Patrick Baudu)
- Technologies émergentes, notariat et mondialisation (Didier Mathy)

# Première Partie

## Le notariat et l'intérêt général

### Relever les défis de demain dans le cadre d'une mission d'intérêt général

#### Introduction

La notion d'intérêt général, fondement et finalité de la fonction notariale.

En effet, le notaire, officier public et ministériel, délégataire du sceau de l'Etat, est étroitement associé à la puissance publique, et participe de cette souveraineté qui est l'apanage de l'Etat.

#### Dualité de conception de l'intérêt général

- Conception pragmatique et utilitariste :  
L'intérêt général entendu comme la somme des intérêts particuliers
- Conception dogmatique et volontariste :  
L'intérêt général entendu comme l'expression de la volonté générale
- Nécessaire interpénétration de ces deux conceptions :  
Affrontement et complémentarité au sein d'une démocratie libérale

#### La profession notariale à la confluence de ces deux conceptions ?

- L'officier public, investi d'une mission d'intérêt général :  
« Ce que dit le notaire, c'est ce que dit la loi »
- Le conseiller des parties, homme du contrat chargé de concilier les intérêts particuliers  
« Mon notaire rend mes projets plus sûrs »
- L'ambivalence de la fonction notariale  
Lex est quod notamus (ce que nous transcrivons c'est la loi, mais aussi ce que nous écrivons a force de loi)

#### Conclusion

Faire descendre le débat ?

La situation particulière du notaire français due à son statut (monopole, numerus clausus, tarification) ne se conçoit qu'au regard de sa mission d'intérêt général. C'est en poursuivant sa réflexion critique sur ses propres structures qu'il pourra relever les défis de demain, dans le cadre renouvelé de sa mission d'intérêt général.

# Deuxième Partie

## Le notariat dans la mondialisation

### Penser l'avenir c'est déjà le changer

Pourquoi faut-il lire ce rapport ?

Parce que vous vous êtes posé au moins une des questions évoquées et que vous n'êtes pas certain des réponses à certaines de ces questions !

## Introduction

«Notaire», «Affaires», «Mondialisation». Trois mots provocateurs et hérétiques quand ils sont placés côte à côte ! «Notaire», «rural», «proximité». Trois mots évidents et naturellement légitimes ! Ces deux groupes prépositionnels apparaissent antinomiques. Cette vision manichéenne de la profession n'est-elle pas au cœur du débat sur «le notaire et la mondialisation».

En cent ans le droit après s'être internationalisé se mondialise. Au sein de la mondialisation, on peut se demander si la place du notaire en France et son rôle ne sont pas bien plus limités par un état d'esprit collectif et un statut dont le cadre reste globalement inchangé depuis la Révolution et dès lors suggérer les avenir qu'il peut envisager.

### 1 - La mondialisation et le droit

- Mondialisation des faits
  - Rappels historiques
  - 1989, l'accélération
  - Mesurer la mondialisation
  - Libéral ou réglementaire, le choix est fait
  - La concurrence juridique
  - Le droit mondialisé
  - Mondialisation et internationalisation au quotidien
  - Mondialisation et commerce électronique
- Le droit a une valeur culturelle
  - Le droit, élément de la culture
  - « La oeuvre d'art juridique »
  - Les particularités des Euro-régions
  - Notaire symbole culturel : l'exception française
  - La reconnaissance spontanée de l'avocat
- Le marché des services juridiques
  - La part de marché du notariat
  - L'explosion des besoins juridiques
  - La place des anglo-saxons
  - L'épopée des fusions : être gros est bon
  - Avocat : une profession, deux métiers
  - Les marchés juridiques locaux
  - Distinguer l'entreprise du particulier

### 2 - Notaire et mondialisation

- L'office, le cabinet sont des entreprises
  - Le projet d'entreprise
  - Ressources humaines
  - La mercatique, la communication et la publicité
- La fin des monopoles
  - L'environnement du monopole : le marché
  - La clause de nationalité
  - Le tarif
  - La localisation
- Avenirs et rôles des notaires
  - Le notaire n'est plus un généraliste

Quelles offres de services  
Proximité, niches et international  
Les réseaux  
L'expérience d'un réseau notarial  
L'acte authentique vous dis-je !  
Fusionner les professions ?  
Le rôle de conseil vous dis-je !  
La médiation et l'arbitrage  
La niche des collectivités  
L'avenir vu en 1983 ou comment l'avenir était dans le passé

## Conclusion

La mondialisation est un vrai défi pour la profession. Il est temps, sans complaisance ni crainte, d'analyser les faiblesses de la profession, son efficacité et la nature de sa valeur ajoutée, son rôle sur le marché du droit.

Il est temps de se demander pourquoi d'autres professions se développent sans l'abri d'un monopole dans des domaines abandonnés par le notariat (En 1751, les notaires de Paris rédigeaient deux fois plus de contrats de travail que de testaments !).

Il est temps de prendre en compte que dans la mondialisation, le client attache, même si cela nous peine, peu d'importance à la forme de son contrat ou à la conception de la preuve. L'essentiel est la compréhension de son problème et la rapidité de la solution.

Il est temps qu'une véritable étude de marché soit réalisée : positionnement, tarif, localisation, images, produits. Le notariat échappera à la mondialisation faute de moyens et d'un statut qui lui donnerait les possibilités de s'intégrer à elle (notaires d'affaires, notaires internationaux, firmes notariales qui exportent leur droit, transportent l'utilité de l'authentification hors des frontières).

Le notariat doit pouvoir se doter d'outils similaires à ceux de ses concurrents : liberté de communication, liberté de structure, liberté d'installation, ouverture à de nouveaux profils de collaborateurs et d'associés, une délégation de la puissance publique au niveau européen : l'essence du notaire est-ce la nationalité ?

Le libéralisme laissera des traces dans le notariat. Face à ces défis, il ne s'agit ni d'être pessimiste ou optimiste, il s'agit d'être mobilisé.

Annexes : formulaires pour devenir notaire en Californie et au Texas

## 3 - Technologies émergentes, notariat et mondialisation

### Introduction

La mondialisation est-elle une conséquence des « nouvelles technologies » ou bien les technologies évoluent-elles en fonction d'une exigence de mondialisation ?

Il semble bien que le développement des techniques ne soit ni la cause ni la conséquence de la mondialisation. Les notaires n'échappent bien entendu aucunement aux caractéristiques générales de la société quant aux difficultés et aussi au désir d'appréhender les nouvelles technologies.

Le notariat, pris dans son ensemble n'a été présent officiellement sur internet qu'en octobre 1997, la seule explication réellement concevable est l'absence de perception par le CSN de l'intérêt du « world wide web ».

Nous voilà aujourd'hui connectés en masse à un intranet notarial, sommes nous pour autant une profession moderne ? Plutôt que de se poser cette question ne vaudrait-il pas mieux adopter vite et expérimenter en pratique des outils éprouvés par le plus grand nombre ?

L'illustration la plus criante est certainement ce qu'on nomme le « tiers de confiance », c'est-à-dire l'opportunité pour le notaire de se consacrer d'une façon propre à la certification des données sur internet.

Le tiers certificateur

Le notariat a-t-il perdu la bataille des réseaux ?

L'internet n'est pas sécurisé

La sécurité absolue n'existe pas

L'aggravation du risque par l'ignorance, l'illusion, la dépendance

Deux exemples vécus : la sauvegarde des données, la sécurité de l'accès

Le tiers de confiance

Le notariat a-t-il donc perdu la bataille des réseaux ?

Le notariat n'avait-il pas tout à y gagner ? (Créer sans délai un centre de certification notarial)

Nous n'avons pas su (certains n'ont pas voulu ?)

La signature électronique

L'apport des nouvelles technologies dans la pratique notariale quotidienne

L'intelligence mise en réseau, l'utilisation des bases de données, la collaboration solidaire, la multiplication de nos compétences collectives par l'addition de nos (in)compétences individuelles, tout ceci ne peut avoir lieu qu'au travers de l'utilisation des techniques nouvelles.

L'époque de l'informatique notariale

La naissance d'un « notariat informatique »

La reproduction de l'existant

Imaginer l'impensable (imposer des cahiers des charges pour l'essentiel et créer de manière imaginative des applicatifs notariaux appropriés à chaque notaire)

Définir les paramètres d'une résurrection

L'intranet s'il devient un jour conforme à ce que nous sommes en droit d'attendre, ou l'internet dont le développement incessant ne cesse de s'accélérer constituent les meilleurs vecteurs qui nous aient jamais été offerts.



# Marrakech 2001

## Le notaire citoyen

L'équipe du congrès

|                        |   |
|------------------------|---|
| Président              | Philippe Schies Notaire à Alfortville (Val de Marne)  |
| Rapporteur général     | Christophe Duriez Notaire à Dunkerque (Nord)  |
| Rapporteurs            | Fabienne Barbier Notaire à Nervieux (loire)<br>Michiel Van Seggelen Notaire à Condé-sur-L'escault (Nord)<br>Sylvie Paillard Notaire à Rennes (Ille-etVilaine) |
| Rapporteur de synthèse | Yvon Rose Notaire à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or (Rhône)<br>Jean Aulagnier Doyen honoraire de la faculté de sciences économiques de Clermont-Ferrand (Puy de dôme)  |
| Trésorier              | Hugues Baudere Notaire à Pugnac (Gironde)   |
| Commissaire général    | Eric DAUVILLE, Notaire à VIF (Isère)  |

## Première Partie La liberté, l'égalité

### Introduction du Rapporteur général

S'il est tout à fait légitime d'affirmer que le mode d'exercice de notre profession est en totale adéquation avec la devise républicaine «liberté, égalité, fraternité », l'idée « d'exemplarité » du notaire citoyen est née des réflexions et discussions sur le thème du congrès.

Chacun a pu constater que dans notre société «qui perd ses repères» la notion même de valeur d'exemple a plus que tendance à s'estomper. Aussi bien le notaire doit-il lui aussi être un exemple :

- Par son comportement personnel (dignité et probité)
- Par son souci de rechercher les solutions consensuelles (la médiation)
- Par sa disponibilité (obligation d'instrumenter et disponibilité à l'égard des collaborateurs, des confrères).

### La liberté encadrée : l'organisation du contrôle de la profession

Mais aussi en faisant preuve de loyauté vis-à-vis de l'Etat (TRACFIN) et d'une façon générale à l'égard de la société (secret professionnel) et en respectant la déontologie, sans préjudice des questions posées par l'intrusion d'internet.

Si le notaire parvient à être un exemple dans tous ces domaines, alors très certainement il aura mérité le titre de « notaire citoyen »

Suivant l'article premier de l'Ordonnance du 2 novembre 1945, le notaire est un officier public qui exerce comme un professionnel libéral, mais dont la liberté d'action est minutieusement encadrée, réglementée, voire sanctionnée. Comment en effet, les pouvoirs publics pourraient-ils laisser une totale liberté à l'un des délégués de leurs prérogatives sans s'assurer du bon fonctionnement de sa mission.

La liberté d'action du notaire est sans cesse sous surveillance, une surveillance externe, mais également interne voire intérieure, liée à l'idée même qu'il a de sa mission.

## 1 – Le contrôle lors de l'installation

La surveillance du notaire s'exerce avant même sa nomination. Celle-ci implique une volonté discrétionnaire de l'autorité publique. Même si l'initiative de l'installation est privée, sa procédure relève du droit public.

La liberté d'installation peut aussi bien s'analyser du point de vue du cédant que de celui du cessionnaire. Elle est étroitement encadrée et, parfois même, l'élément intentionnel tend à disparaître.

### La procédure d'installation : un contrat sous surveillance

- La liberté du cédant
  - Le droit de présentation
  - Le traité de cession
- La liberté du cessionnaire
  - Les exceptions au principe du droit de présentation
  - La création
- Les formes et modalités d'installation
  - L'exercice individuel
  - L'exercice sous forme sociétaire
- Les interdictions et incompatibilités
- L'égalité face à l'installation : le notaire représentatif de la société française ?

## 2 - Le contrôle en cours d'exercice : pour des mailles de filet non calibrées

### Le contrôle : un filet de pêche aux mailles souples

- La qualité des hommes
  - L'inspecteur comptable
  - Le notaire inspecteur
- La liberté de l'inspecteur
  - Liberté de l'inspecteur comptable
  - Liberté du notaire inspecteur
  - Une liberté encadrée par l'ordre de mission
- La qualité des informations
  - La capture d'informations préalables
  - La distribution d'informations retraitées
  - La sanction d'une mauvaise analyse

### Le contrôle : un filet de sécurité

- Le contrôle : un filet de repêchage
  - Le contrôle sanction
  - Le contrôle assistance
- Le contrôle raté : un filet percé
  - Le sinistre

## Conclusion

Foncièrement, je ne crois pas que cacher les problèmes constitue une bonne méthode et un service rendu tant au notaire qu'à la profession, Le silence engendre la suspicion.

Si la confraternité ne dispense pas de faire le ménage dans notre profession quand cela est nécessaire, humanisme et réalisme sont cependant compatibles.

## Le difficile apprentissage de la liberté

### 1 - la liberté à l'encontre de l'égalité

#### - Le tarif

Historique du tarif

Un tarif parfois illisible

#### - La publicité

Rappel des textes

Les solutions acquises à ce jour

L'arrivée d'internet : remise en cause des solutions existantes

### 2 - Notariat et liberté d'installation

- Changement de décors, le droit et les nouveaux produits ; l'exemple de la gestion de patrimoine

- Changements d'acteurs

- Changements de textes

## Conclusion

Devant de tels horizons qui s'ouvrent à nous, allons affiner nos compétences. Les formations existent, elles sont de qualité. Plusieurs diplômes « réservés » pour ne pas dire adaptés aux notaires sont à notre disposition débouchant sur des spécialisations pour certains. Vous êtes « cap... » ou « pas cap » ?

## Le secret professionnel, garant de l'égalité de traitement et de la liberté de parole des clients

### 1 - Le secret professionnel garant des libertés

Le secret a de tout temps été attaché à certaines professions et activités, et chacun d'en trouver l'origine la plus ancienne : pour les notaires l'antiquité gréco-romaine et le Digeste.

Le notaire actuel, chef d'entreprise, a modernisé son étude, il n'a pas abandonné les valeurs qui ont constitué sa profession, dont le secret professionnel au titre de la défense des droits de l'homme et du citoyen. A ce titre il doit être protégé dans l'exemplarité de sa mission.

#### - Le notaire protecteur des droits de l'homme

- Secret professionnel : liberté de la défense d'un client

Le devoir de silence

Le secret de la correspondance

La communication limitée de l'acte

- Secret professionnel : défense de la liberté des clients
  - Limites de la défense des droits d'un particulier
  - Caractère absolu du secret professionnel
- Protection du notaire défenseur des droits de l'homme
  - Protection contre les inquisitions extérieures
    - Au nom d'un intérêt général
    - Au nom d'intérêts particuliers
  - Protection du notariat
    - La défense du notaire
    - La défense du notariat

## Conclusion

Le notaire participe d'une mission de service public, celle de transposer au niveau de tout citoyen les règles de droit mises en place par le législateur et notre système juridique. Ce rôle d'interface ne peut être efficace que si une relation de confiance s'instaure. A ce titre, le notariat doit être protégé, pour à son tour protéger le client.

## 2 - Le secret professionnel limité par l'intérêt général – le blanchiment d'argent

La criminalité s'est diversifiée ; Elle s'est organisée aussi. La multinationale du crime réunit : Cosa Nostra de Sicile, Yasuka du Japon, les Triades de Chine, les Cartels de Colombie et la Mafia Russe. Les notaires, officiers publics ne peuvent accepter de participer au travers de leur fonction – même indirectement - au blanchiment de l'argent sale et les opérateurs ne sont pas si éloignés qu'on pourrait l'imaginer de nos portes d'office.

Le libre exercice de notre profession ne nous autorise pas à ignorer ce problème. Pour bien combattre le blanchiment, il faut bien connaître le mal et sa structure.

- Le blanchiment d'argent une gangrène
  - Radiographie du blanchiment
    - Les étapes du blanchiment
    - Le terrain du blanchiment
    - Des enjeux colossaux
  - Diagnostic : le délit de blanchiment
    - Définition juridique
    - Mobilisation d'une équipe de détection
- La « tri-thérapie » anti-blanchiment
  - La déclaration de soupçon
    - Qui doit déclarer ?
    - A qui déclarer ?
    - Que faut-il déclarer ?
    - Comment déclarer ?
    - Quand doit-on déclarer ?
    - Les conséquences de la déclaration
    - Les sanctions en cas de non déclaration
    - Traitement et transmission du dossier au parquet

- ...Face à notre déontologie  
Secret professionnel et responsabilité professionnelle  
Un état d'esprit nouveau

## Deuxième partie

### La fraternité

Le LAROUSSE définit la « fraternité » comme un lien de solidarité et d'amitié entre les hommes et la « confraternité » comme de bons rapports entre confrères qui exercent une même profession libérale. La liste pourrait être longue de tous les faits – malheureusement exacts – en contradiction avec le règlement national qui fixe les règles de bonne conduite entre notaires.

Mais depuis que les notaires ont une compétence nationale qu'est ce qui justifie les règlements de cour ? Nous appelons de nos vœux une réelle simplification : une règle claire et unique qui s'appliquera sur tout le territoire.

Il ne faut pas non plus oublier l'aspect « fraternité » avec les confrères ou futurs confrères (remplacement du notaire individuel, conseils des jeunes à l'installation), et aussi avec les clients (problème juridique urgent, situation de conflit).

### La fraternité entre notaires : pour une approche renouvelée de la confraternité

#### 1 - Le notaire remplaçant

Pourquoi un notaire remplaçant ?  
Quel statut pour le notaire remplaçant ?  
Quel accueil par la clientèle ?

#### 2 - Le parrainage

### La fraternité vis-à-vis des concitoyens

#### 1 - Création d'un «sos notaires»

#### 2 - La médiation

- Question préalable ; la médiation, est-ce nécessaire ?
  - 1° question ; à quelles occasions peut-on avoir recours à un médiateur ?
  - 2° question : comment le médiateur est-il nommé ?
  - 3° question : quelles sont les limites de la médiation ?
  - 4° question ; quels avantages trouvez-vous à la médiation ?
  - 5° question ; quels sont les inconvénients de la médiation ?
  - 6° question : Vous avez participé à la commission mise en place par Mme Ségolène Royal sur la médiation, que faut-il en attendre ?
  - 7° question : quelle formation suivre ?
  - 8° question : Pouvez vous nous dire quelque mots du contenu théorique suivi en formation de ?
  - 9° question : depuis quand y avez-vous recours ?
  - 10° question : quelles sont les raisons qui vous ont amené à cette pratique ?

- 11° question : dans votre département ou votre région d'autres confrères pratiquent-ils la médiation ?
- 12° question : pouvez vous donner des exemples où la médiation a été efficace ?
- 13° question : des exemples où la médiation a échoué et pour quelles raisons ?

## Conclusion générale

Dans un contexte actuel de mutation accélérée, l'une des préoccupations constantes aura été de nous interroger sur la place et l'utilité sociale et économique de notre profession dans une société moderne et d'améliorer son efficacité tout en respectant ses valeurs.

Deux idées forces de ce congrès :

- De par son statut original le notariat peut et doit être l'un des traits d'union entre l'Etat et la société civile et remplir pleinement un rôle d'élaboration ou d'explication des lois. Pour ce faire certains efforts d'adaptation doivent continuer d'être entrepris (augmenter continuellement le nombre de notaires notamment ou leur extension sur l'ensemble du territoire).
- Face aux rigidités de la norme juridique, le notariat est présent pour apporter toute la souplesse de sa pratique forgée au contact quotidien des citoyens. Il est aussi impératif de permettre l'accès de tous au service juridique de proximité que constitue le notariat.

## Les propositions en bref

### La liberté et l'égalité

- Propositions relatives à l'installation du candidat notaire
- Propositions relatives au tarif des notaires
- Propositions visant à améliorer nos procédures de contrôle interne
- Propositions visant à mieux responsabiliser les auteurs de sinistres

### La fraternité

- Propositions pour une meilleure confraternité
- Propositions pour un notariat attentif aux préoccupations de nos concitoyens

# Rome 2002

## L'entreprise notariale : Sa dimension humaine et sociale

### L'équipe du congrès

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Président             | Bertrand Hubert, Notaire à Orgères-en-Beauce (Eure-et-Loire)  |
| Rapporteur général    | Christian Bernard, Notaire à Jouy-en-Josas (Yvelines)   |
| Rapporteurs           | Benoist Boussion, Notaire à Nantes (Loire-Atlantique)<br>Paul-Bernard Delomeau, Notaire à Rezé (Loire-Atlantique)<br>Maurice Urvoy, Notaire honoraire à Savigny-sur-Orge (Essonne)<br>Eric Nicolai, Collaborateur à Antony (Hauts-de-Seine)<br>Fabienne Barbier, Notaire à Nervieux (Loire)<br>Philippe Schies, Notaire à Alfortville (Val-de-Marne)<br>Patricia Jeanson, Notaire à Dreux (Eure-et-Loire)<br>Richard Dauvet, Notaire assistant à Jouy-en-Josas (Yvelines)<br>Sylvie Antoine, Chargée des relations sociales – Chambre<br>des notaires de Paris<br>Emmanuelle Baladuc, Notaire stagiaire |
| Rapport de synthèse   | Raymond le Guidec, Professeur à l'Université de Nantes et au<br>CFPN de Paris   |
| Commissaires généraux | Patricia Jeanson, Notaire à Dreux (Eure-et-Loire)<br>Eric Doville, Notaire à Vif (Isère)  |

## Première Partie

### Le notaire face au choix de la structure Juridique et humaine de son office

#### 1 - Le climat relationnel dans les offices

- Un peu d'histoire
  - Côté clerks et employés
  - Côté patronal
- La féminisation
  - Côté salariés
  - Côté patronal
  - Conséquences sur le climat relationnel
- Nouvelles générations
  - Nouveaux comportements

- Cas particuliers
  - Regroupements d'offices
  - Créations d'offices

## Conclusion

Tout d'abord, la taille humaine qui prévaut encore engendre forcément les avantages et les inconvénients inhérents à toutes les entreprises de cette importance.

Ensuite, la technicité et les moyens modernes de production développés de manière constante depuis plusieurs décennies n'ont pas fait disparaître et ne doivent pas faire disparaître les facteurs humains dans les relations employeurs / employés.

Enfin, à l'expérience, c'est par l'apport de ces mêmes facteurs humains de considération réciproques que l'on constitue les meilleures et plus durables équipes de travail.

## 2 - Structures existantes et modes d'exercice

- Méthodologie de la réflexion
  - D'abord, il faut observer ce qui change autour de nous
  - Faire de la prospective pour imaginer le notariat futur
  - S'interroger sur ce que le client ou le prospect attend de nous
  - Enfin déterminer nos objectifs (externes et internes) et par conséquent nos besoins.
- Introduction
  - Quelle structure et pourquoi
  - Quelles sont les structures existantes
- L'entreprise notariale individuelle
  - Juridique
  - Fiscal
  - Social
- Les structures sociétaires
  - Les SCP et les sociétés de notaires
  - Les SEL
  - Les holdings (loi MURCEF)
  - Conflits d'associés : comment les prévenir, comment les guérir.
- Les particularités
  - La création d'office
  - Le notaire salarié
  - Les réseaux et la concurrence
  - Choix

Les SEL n'en demeurent pas moins les structures les plus adaptées pour répondre au notariat du futur tant au niveau juridique que fiscal, social et humain.

Diverses évolutions sont possibles. Concernant les collaborateurs, c'est une évolution «capitalistique» de la participation qui a l'avantage de les associer pleinement, plus durablement et radicalement, que la participation à la marche de l'entreprise.

Enfin on peut espérer que la structure «SAS» nouvelle forme de société anonyme pourra être adaptée prochainement par une modification des textes concernant les SEL.

# Deuxième Partie

## Optimiser les ressources humaines

### 1 - Le constat d'un chef d'entreprise

Maître mot et concept incontournable de l'entreprise moderne, le management se décline en de multiples théories et d'innombrables outils. C'est au chef d'entreprise que revient le rôle de mettre la politique de management en place, de suivre son évolution, de faire adhérer les salariés à cette dynamique.

- Le chef d'entreprise
  - Apprendre à se connaître
  - Se former
  - Mieux connaître son office
- Les collaborateurs
  - Apprendre à les connaître
  - Mieux communiquer
  - Donner des signes de reconnaissance

### 2 - Les outils légaux et conventionnels

- Le cadre juridique
  - La négociation collective
  - La nouvelle convention collective du notariat
  - La réduction du temps de travail
- L'entretien annuel :outil de management
  - Modalités de mise en oeuvre
  - La préparation de l'entretien
  - La conduite de l'entretien
- La formation professionnelle : un moyen de reconnaissance
  - Les sources légales
  - Les particularismes du notariat
  - Le plan de formation
  - Les voies de progrès

Deux remarques doivent être faites

  - L'employeur notaire va avoir des difficultés à établir un plan de formation à partir du seul catalogue de l'INAFON. Il existe de nombreuses autres formations (CRIDONS, Conseils régionaux...)
  - Ensuite, le plus grand problème reste celui du temps si ces formations sont prises sur le temps de travail. Il est aussi nécessaire de développer des formations à distance.

### 3 - Les outils financiers et matériels

- L'optimisation économique à court terme
- L'optimisation économique à moyen terme
  - Les aspects juridiques
  - Les aspects fiscaux et sociaux

L'apport de la loi Fabius

- L'optimisation économique à long terme
  - Le PEE à long terme
  - Le plan d'épargne retraite
  - Le compte épargne temps

## Troisième Partie

### Retraites

#### Introduction

- La retraite : silence on dort
  - Il s'agit de communiquer quelques informations sur les mécanismes de retraite pour que chacun soit en mesure d'exercer un libre choix et de prendre conscience de l'enjeu qui nous attend.
- Les retraites : une entreprise au chiffre d'affaires colossal
  - La retraite est la plus grande institution financière actuelle et future, avant même la Banque et la Bourse ; on comprend vite que le problème des retraites qu'on va ici aborder, peut se comparer à un cataclysme tellurique si à force de réfléchir on ne fait rien.
- La désertification démographique
  - Le problème des retraites vient de ce qu'on est à la fois trop et pas assez nombreux. A partir de la base démographique de 2005, les projections concernant les actifs sont inquiétantes. Comment un actif pourra-t-il « porter » demain un retraité ?
- Préambule
  - Un double acte de naissance
    - La conception Bismarckienne
    - La conception Beveridgienne.
  - Quelle solidarité ?
- La retraite : solidarité générationnelle, un terrain miné
  - L'universelle destinée des actifs : cotiser
  - Principe d'universalité du système de retraite par répartition
  - La désillusion : la jungle des caisses de retraite
  - Des retraites inégalitaires
  - Retour au principe de solidarité ... entre les régimes
  - Mécanisme d'intégration financière
  - Mécanisme de compensation financière
  - La manne étatique
  - La solidarité chez les notaires ; l'allocation U
  - Retraite par capitalisation et solidarité
- La retraite : solidarité intergénérationnelle, quel contrat ?
  - Quels droits des futurs retraités ?
    - Le principe du « droit à la retraite »
    - Mythe du « droit à la retraite » : le mensonge fondateur des retraites par répartition
    - Le droit à la retraite ; un droit sur revenus futurs
    - La retraite : une variante de l'obligation alimentaire mutualisée
    - Pourquoi pas des retraites modulables ?

- Quels actifs des futurs retraités ?
  - La capitalisation : une épargne préalable
  - La répartition : des points de retraite
    - Point d'achat et point de service
    - Le point : un actif patrimonial ?
    - Le rachat des points

## 2 - La retraite : un mécanisme de création de revenus futurs

- Préambule : report de revenus

Tout système de retraite est un mécanisme de report. Il s'agit de transférer du revenu d'une époque (celle de cotisation ou d'épargne) vers une autre époque (celle où le travail cesse). Répartition et capitalisation sont toutes deux adossées sur les revenus des futures générations actives par un mécanisme de report, lequel repose sur un échange dans le temps entre deux agents.

- L'investissement
  - L'investissement des retraites par répartition
    - Vous avez dit investissement ?
    - La provision des caisses par répartition
    - La provision : une capitalisation «Canada dry»
  - L'investissement des retraites par capitalisation
    - Les revenus ne se stockent pas
    - Capitalisation sauvage ou capitalisation mutualisée ?
    - Investir dans quoi ?
    - Les incitations Madelin
    - L'exemple des fonds de pension américains
- Le rendement
  - Retraite par répartition
  - Retraite par capitalisation
    - Les rendements boursiers
    - Les risques boursiers
- Les risques de conversion
  - L'inévitable taux de conversion
  - On a toujours besoin d'un travailleur
  - La retraite par capitalisation ; c'est du viager
  - Le sophisme de composition
  - L'abus de capitalisation est nuisible pour la santé économique
    - Les bulles spéculatives
    - Pas d'immunité aux chocs démographiques
- Une mutualisation à la carte
  - Un soleil pour tous ou l'anti effet Mathieu
  - Choisir le bon fonds de pension
  - Fonds à prestations définies
  - Fonds à cotisations définies
  - La bonne indexation des retraites
  - Un taux de conversion à la carte

## Conclusion : mort et renaissance de la retraite

La répartition ; un système moribond  
 La retraite capitalisante est elle mieux protectrice ?  
 La répartition provisionnée ou le phénix renaissant de ses cendres  
 La capitalisation : terra incognita

## 3 -La caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires

### Introduction

Il y a 55 ans, la loi du 12 juillet 1937 instituait une « Caisse de retraite et d'Assistance des clercs de Notaires ». Elle est l'aboutissement de longs efforts commencés vers 1926 dont il convient de mesurer le mérite et le courage de quelques pionniers du notariat...

- L'apôtre

Un clerc de notaire, Albert Delcloy, mort en 1935, dont le combat fut repris par ses disciples et quelques notaires pour aboutir au vote de la loi de 1937.

- Le notariat dans les années 30

L'exposé des motifs soulignait le sacrifice des clercs eu égard à leurs maigres salaires au regard d'une cotisation bien supérieure à celle demandée aux travailleurs par la loi commune.

- L'avènement

Le démarrage de la caisse va avoir lieu en pleine tourmente à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1939.

- L'élan dans la tourmente

Tout va s'organiser, s'articuler pendant la guerre et l'occupation dès 1940. Un décret du 8 juin 1951 consacre solennellement l'existence du régime spécial de sécurité sociale des clercs et employés de Notaires.

- Des hauts et des bas

Le notariat en prise directe sur l'économie et notamment l'activité immobilière, alterne des périodes d'emploi et des moments de crise. Les gestionnaires du régime restent vigilants pour rechercher sans panique des solutions permettant d'assurer l'avenir à plus long terme.

- Consolidation juridique

La caisse en se dotant en 1990 de textes mis à jour et cohérents avec la législation en matière de sécurité sociale conforte son assise juridique et clarifie les rapports avec ses ressortissants

### Conclusion générale

Nous avons voulu démontrer que l'efficacité du dirigeant, du notaire, reposait sur son aptitude à favoriser les changements nécessaires chez les individus et dans les systèmes humains, tout en acceptant la complémentarité de ces derniers. Puisse cette entreprise et cette force humaine de près de cinquante mille hommes et femmes aller unie vers le même idéal.

### Annexes

1 - Créations d'offices, faut-il avoir peur ?

2 - Réponse à un questionnaire

3 - Fiche préparatoire à l'entretien annuel

4 - Fiches techniques : extrait de la base de documentation interactive éditée par « Factorielles »

# Cancun 2003 (Mexique)

## L'acte authentique

### Une minute dans l'air du temps

L'équipe du congrès

|   |   |
|---|---|
| Président   | Patricia Jeanson, Notaire à Dreux (Eure-et Loire)   |
| Rapporteur général  | Michiel van Seggelen, Notaire à Condè-sur-L'escault (Nord)  |
| Rapporteurs   | Alain Biscaldi, Notaire à Besse-sur-Issole (Var)<br>Maria-Antonietta Cossu, Notaire assistant<br>Martine Zaoui, Notaire assistant<br>Olivier Jamar, Notaire à Chaumont-Gistoux (Belgique)<br>Jean-Michel Segura, Notaire à Pouilly-en- Auxois ( Côte d'Or)<br>Henri Bosvieux, Notaire en Avignon (Vaucluse) |
| Rapporteur de synthèse  | Michel Grimaldi Professeur à l'Université de Panthéon-Assas (Paris II)  |
| Forum international   | Marie-Isabelle Cordovilla Clerc de notaire  |
| Sous la présidence de Me Mohamed Fares, Notaire à Alger (Algérie) |   |
| Equipe du concours de rédaction d'actes                           | Guillaume Cauet, Notaire stagiaire<br>Laurent Noël Dominjon, Notaire à Chatillon-sur-Chalaronne (Ain)   |

## Introduction

L'un des domaines de prédilection du notariat est la rédaction des actes de vente de biens immobiliers qui tiennent du domaine du « monopole » fragile qui ne résulte que du décret du 4 janvier 1955 relatif à la publicité foncière.

L'avènement de l'informatique a parfois eu l'effet pervers de nous faire perdre notre autonomie de rédaction d'actes, de nous faire oublier l'essence même de notre fonction : l'écriture, la réflexion avant l'écriture.

Bien entendu, en aucun cas nous ne voulons revenir en arrière en oubliant l'apport considérable de l'informatique dans notre profession qui a été l'une des premières à se servir de l'internet et de l'intranet.

Sommes nous tous aujourd'hui, notaires ou collaborateurs, capables sans bible informatique de rédiger intégralement un acte de vente ?

Je ne le crois pas, c'est pourquoi sera étudié dans la première commission un acte de vente d'un bien immobilier tel qu'il nous est proposé dans nos « bibles » informatiques.

Ensuite, il a paru indispensable de rappeler tout le travail préalable à la rédaction d'un acte de vente.

Notre deuxième commission a voulu étudier nos rapports avec les autres professionnels du droit : avocats, commissaires priseurs et surtout les magistrats. Ne faut-il pas améliorer notre collaboration avec les autres acteurs judiciaires pour un meilleur service clientèle ?

Enfin s'agissant de la « concurrence » internationale, quel est le rôle du notaire dans les pays de l'Union européenne. L'acte authentique, une sécurité européenne, telle est l'idée forte à défendre, en lançant l'ébauche de ce que pourrait être l'acte authentique européen.

# Première commission

## De la bible à la formule ou de la formule à la bible

Il a paru intéressant de prendre pour modèle un acte de vente type (figurant dans le rapport du congrès, mais non reproduit ici dans cet aperçu rapide de l'ensemble du congrès) issu de nos logiciels informatiques, pour l'étudier, analyser les clauses redondantes, les phrases inutiles et les mots incompréhensibles, pour proposer ensuite le même acte, lisible, retravaillé, relu et surtout ayant la même valeur juridique (non reproduit non plus).

### Première Partie

#### La préparation de l'avant contrat

##### 1 - Définition du mot minute

Le titre de notre congrès emploie directement le mot minute aux termes de l'expression « une minute dans l'air du temps » et l'associe à l'acte authentique. Au XXI<sup>e</sup> siècle, ne devons nous pas veiller à une simplification, voire l'emploi d'un terme du langage commun pour être entendu et compris par tous ?

La vente immobilière sous l'influence du consumérisme s'élabore aujourd'hui par étapes jusqu'à sa formation et sa réitération par acte authentique.

Le notaire recourt à des actes préalables dits «avants-contrats» qui peuvent revêtir plusieurs formes.

- D'engagements unilatéraux
  - La promesse unilatérale de vente
  - La promesse unilatérale d'achat
- D'engagements synallagmatiques
  - La promesse synallagmatique de vente
  - Le compromis de vente

##### 2 - La formation de l'avant-contrat

- Les conditions de fond
  - Le consentement
  - L'objet en cause
- Les conditions de forme
  - La signature
  - Les particularités de la loi du 1<sup>er</sup> décembre 2000
    - Le champ d'application de l'article I. 271-1 du C.C.H
    - L'interdiction de versement de somme d'argent
      - Acte sous seing privé
      - Acte authentique
      - L'enregistrement

##### 3 - La constitution du dossier

- Les pièces relatives au client
  - Pour le vendeur

Pour l'acquéreur

- Les pièces relatives à l'immeuble
  - Un audit juridique
  - Un audit technique
    - Les données cadastrales
    - Le règlement de copropriété
    - La garantie de superficie du lot de copropriété
      - Champ d'application de la garantie
      - Domaine d'application de l'article 46
      - Mise en œuvre de la garantie
    - L'état des risques d'accessibilité au plomb
    - La recherche d'amiante
      - Le champ d'application
      - Les obligations des propriétaires et copropriétaires
      - La position de la doctrine
      - L'interprétation ministérielle
      - La discussion
    - L'état parasitaire

#### 4 - Les liens entre l'avant-contrat et l'acte authentique de vente

- 1) Cas où l'établissement de l'acte authentique est une simple mesure d'exécution d'une vente formée
- 2) Cas où l'établissement de l'acte authentique conditionne certains effets de la vente
- 3) Cas où l'établissement de l'acte authentique conditionne la formation de la vente

Et comme le disait Michel Colluci (dit Coluche) « Compromis.....Chose due »

## Deuxième Partie

### L'analyse critique des clauses

« Il faut maltraiter le texte » se plaisait à dire Roland Barthes. Voilà qui est vrai pour les formules notariales,

Les exemples retenus par le rapport concernent les modifications de diverses clauses comportant des mots ou des phrases jugés inutiles ou superflues et proposent des modifications de rédaction ou de nouvelles formules. Dans cet aperçu du congrès on se bornera à quelques exemples.

#### 1 - Le pacte de préférence

Il est proposé une économie de très nombreux mots et surtout des textes lisibles, compréhensibles par tous, des textes qui devraient permettre de diminuer le contentieux lié à des actes peu clairs, dont les parties, souvent de bonne foi, n'ont pas toujours compris la portée, ayant parfois été peu informé par leurs rédacteurs...qui peut-être n'ont eux-mêmes pas compris la formule proposée dans leur bible informatique.

Ces modifications concernent :

- La reprise, la définition du pacte de préférence et la désignation de l'immeuble
- Les modalités d'exercice du droit de préférence
- La phrase « A compter de la date de l'avis de réception »
- La phrase « En ce qui concerne les délais ci-dessus indiqués »
- La formule « En cas de vente aux enchères publiques »

Et l'exemple détaillé ci après :

« les parties requièrent le jour de la signature de l'acte authentique le notaire soussigné de procéder à la publication du présent acte de préférence au bureau de hypothèques compétent (cela va de soi) de la manière et dans les conditions fixés par la loi.

Pour le calcul du salaire de Monsieur le Conservateur les parties évaluent le présent pacte de préférence à ... euros » (ne serait-ce pas plutôt l'immeuble)

(60 mots)

Formule proposée :

« le pacte de préférence sera publié ; l'immeuble est évalué à ... »

(9 mots)

## 2 - Les clauses de garanties d'un acte de vente d'immeuble

Conditions générales (en vérité, il s'agit d'obligations)

- A la charge du VENDEUR (pourquoi écrire ce mot en majuscule ?)
- LE VENDEUR (répétition inutile)

Supportera » (pourquoi une majuscule, ce n'est pas le début d'une phrase)

- A la charge de l'ACQUEREUR sauf à tenir compte de ce qui peut être dit par ailleurs (où çà ?)
- Etat parasitaire

L'attestation indique qu'aucune présence de termites n'a été décelée ; « l'exonération ci-dessus stipulée en cas de vice caché.. » (il n'est pas caché : il n'y a pas de termites)

## 3 - Traduction de certaines clauses

Certaines formules sont écrites dans un style si abscons qu'il est nécessaire de les traduire.

- La clause de emploi

La formule de la bible (non reproduite ici) utilise 96 mots

On peut écrire cette clause de la manière suivante :

«L'acquéreur emploie (une partie ou) le prix de la vente d'un bien propre reçue (e) par Me X. notaire à ...le..., dans cette acquisition qu'il finance en totalité, y compris les frais (art. 14 0 6 et 1434 du Code civil) » (23 mots)

- La clause d'accroissement

De la même manière la réécriture donne un texte compréhensible passant de 105 mots à 35 mots (textes non reproduits ici)

- Les rédacteurs des formules examinées sont-ils de bons juristes ? Peut-on aussi affirmer que « mon notaire rend mes projets plus sûrs » en présence de telles clauses ? Il n'est plus possible de différer l'aggiornamento de l'acte notarié.

## 4 - Réflexion sur le document Hypothécaire normalisé (DHN) et l'acte notarié

Le DHN rédigé par les notaires ne répond pas aux critères de concision. Une instruction administrative précisait qu'il devait tenir sur six pages au maximum. Ce seuil est très souvent dépassé.

Il est cependant possible d'écrire la première partie de ce document de manière à satisfaire à la fois les impératifs de l'administration (normalisation) et celui du notariat (validité juridique) sans qu'il y ait non plus de redondances dans la suite de l'acte.

L'indispensable modernisation de l'acte notarié passe par une critique textuelle radicale. Le notariat y est condamné s'il veut aider à l'informatisation du fichier immobilier et surtout en être l'initiateur.

C'est affirmer une fois encore, l'étroite collaboration entre cette profession et l'administration.

## 5 - La réécriture de l'acte de vente

Après l'analyse de l'acte formant le fil conducteur des travaux du congrès, est proposé ce que pourrait être le même acte lisible, simplifié (non reproduit ici).

# Deuxième commission

## L'authenticité : une sécurité européenne

### L'acte authentique hors de nos études

#### Première Partie

#### L'authenticité : une sécurité européenne

La suprématie de l'acte authentique vient de la protection que lui accorde la loi.

L'acte authentique, établi en un seul exemplaire, conservé par le notaire rédacteur, présente les meilleures garanties contre les falsifications ou les détériorations du temps. Les parties contractantes reçoivent « la copie authentique », le créancier éventuellement une copie exécutoire et les copies délivrées par le notaire sont elles-mêmes authentiques.

Le pouvoir du notaire de conférer l'authenticité joue un rôle essentiel au regard du régime de la preuve.

#### 1 - Les valeurs de l'acte authentique

Le recours à l'acte authentique emporte les effets essentiels suivants que l'on considère comme les principales vertus de ce type d'acte.

- Date certaine

- Force probante

A rapprocher de la force probante, la légalisation (reconnaissance matérielle de la signature et surtout authentification de la qualité du signataire), l'apostille, forme facilitée de légalisation, qui permettent d'avoir force probante dans le pays d'accueil.

- La force exécutoire

Revêtus de la formule exécutoire, les actes authentiques ont effet par eux-mêmes, sans qu'il soit nécessaire d'une quelconque procédure préalable, et ce même dans les pays de l'Union européenne (application de la convention de Bruxelles, mais difficultés de mise en œuvre du fait de la co-existence de deux systèmes juridiques : « common law » et droit latin.

En outre, le caractère exécutoire des actes authentiques n'est pas identique dans tous les pays européens. Néanmoins, l'utilisation par tous les notaires de l'Union européenne de l'acte authentique avec une harmonisation des pouvoirs d'authentification permettra de bénéficier d'un instrument juridique particulièrement efficace et sûr.

#### 2 - L'acte authentique au carrefour du futur : sa libre circulation, de l'acte authentique électronique à l'acte authentique européen.

Alors que l'acte électronique est un facteur de développement déterminant pour l'acte authentique européen, la nécessité de répondre tant au besoin de sécurité juridique qu'au besoin de sécurité technique apparaît comme une priorité dans un contexte où de nombreux échanges sont dématérialisés.

- Au regard du droit de la preuve

Il est clair que toutes les législations relatives à la signature numérique et à la validité des contrats sur support dématérialisé doivent être cohérentes entre elles, aussi pour assurer une parfaite sécurité aux transactions électroniques, celles-ci doivent être établies selon des procédés admis par les législations des Etats de l'émetteur et du destinataires.

- Au regard de la langue

Le notaire doit impérativement comprendre la langue dans laquelle l'acte aura été rédigé. Les actes peuvent toutefois être établis dans plusieurs langues. Si chaque partie exige une langue différente, il faudra déterminer la langue prépondérante, le choix de la partie qui a le plus d'intérêt sera déterminant, exemple celle de l'acquéreur dans une vente sauf si une disposition législative ou réglementaire s'y oppose.

- Au regard de la présence simultanée des parties et du notaire

Une idée qui s'est développée est que le client qui ne peut être présent chez le notaire détenteur de la minute se rende au même moment chez un notaire de proximité et que la procuration constatant le consentement soit établie par ce notaire en second et transmise dans l'instant par voie électronique, grâce au réseau sécurisé, pour être annexée à la minute électronique de l'acte que l'autre notaire est en train de recevoir.

- Au regard de la conservation de la minute et des copies exécutoires

Il importe que soit garantie pour le futur la possibilité d'avoir accès à des données existantes intégrales et non altérées par les années (la protection devant également viser la criminalité informatique et celle contre les virus). Peut-être faudra-t-il que l'obligation de conservation pendant 100 ans soit confiée à une conservation des archives notariales disposant des outils technologiques adéquats.

- Au regard de la publicité foncière

Un projet dénommé « télé@ctes est en cours de préparation et devrait voir le jour en 2005.

- Au regard du droit communautaire

Il faut œuvrer ensemble afin que l'acte authentique européen soit une réalité effective et que sa diffusion en dehors même de l'Europe ne reste pas comme un espoir dans l'air du temps.

## Deuxième Partie

### L'acte authentique européen

L'acte authentique européen est un concept qui, à notre connaissance, n'a encore été ni imaginé sur le plan théorique, ni institué sur le plan pratique

Dans le double contexte, celui du grand marché et celui de l'espace de justice européens, l'acte authentique et celui qui l'établit le notaire, ne peuvent désormais échapper à la dimension européenne, le présent rapport a pour objet d'en esquisser le contour.

#### 1 - les règles de droit européen susceptibles de déterminer directement le contenu de l'acte authentique – l'effet direct et la primauté du droit communautaire

- Les normes européennes : droit des traités et droits dérivés

Le notaire, lorsqu'il fait application d'une règle de droit dont le contenu est la transposition de directives européennes ne fait pas application du droit européen mais bien de son droit national, autoritairement inspiré par le droit communautaire.

En revanche, il en va tout autrement des règlements européens directement applicables dans tous les Etats membres de l'Union. C'est la seule catégorie d'actes pour lesquels les traités prévoient expressément l'effet direct.

Résultant d'organes institués par des traités disposant d'une personnalité juridique propre distincte de celle des Etats qui les ont constitués, la doctrine les qualifie d'actes communautaires dérivés ou secondaires.

- Contrôle exercé par la Cour de Justice : l'effet directe et la primauté du droit communautaire

Afin d'assurer très pragmatiquement l'harmonisation du système juridique communautaire, la Cour de justice a dégagé très clairement deux grands principes d'interprétation du droit communautaire.

- Le principe de la primauté du droit communautaire

Ce principe s'applique tant à l'égard des normes internes antérieures qu'à l'égard des normes internes postérieures à l'entrée en vigueur de la norme communautaire.

- Le principe de l'effet direct

L'effet direct ne trouve à s'appliquer que dans les relations entre l'Etat et les particuliers mais non dans les relations entre les particuliers. Le notaire est tenu non seulement d'appliquer les règles supérieures du droit communautaire dont l'applicabilité directe a été établie par la Cour de justice mais encore est tenu de négliger l'application du droit interne incompatible avec les règles du droit communautaire.

Toutefois cela concerne peu à ce jour le domaine du droit notarial.

- Perspectives d'harmonisation du droit civil ; les principes de subsidiarité et de proportionnalité
  - Limites de l'action communautaire : subsidiarité et proportionnalité
    - Proportionnalité : mesure nécessaire pour atteindre l'objectif recherché
    - Subsidiarité : les objectifs de l'action proposée ne peuvent pas être réalisés de manière suffisante par les Etats membres.
  - Les perspectives d'harmonisation : l'impulsion de Tempere
    - Le sommet de Tempere a donné une impulsion à tout un courant de réflexion sur l'harmonisation du droit civil et commercial

## 2 - Les règles du droit européen déterminant l'exécution directe des actes et des contrats dans l'ensemble de l'espace européen : les conventions et règlements de Bruxelles.

- Les conventions dites : « Bruxelles I » et « Bruxelles II »

Première convention du 27 septembre 1968 (compétence judiciaire et exécution des décisions en matière civile et commerciale)

Deuxième convention du 28 mai 1998 (exécution des décisions en matière matrimoniale)

- Règlements « Bruxelles I » et « Bruxelles II »
  - Bruxelles I - 16 janvier 2001 (compétence judiciaire en matière civile et commerciale)
  - Bruxelles II - 22 décembre 2001 (matière matrimoniale et responsabilité parentale)
  - Objet (voir ci-dessus)
  - Mise en œuvre d'un double mécanisme : compétence et reconnaissance, exécution
  - La dimension particulière de l'acte authentique
  - Régime de reconnaissance simplifié ; refus seulement si l'acte authentique exécutoire est manifestement contraire à l'ordre public de l'Etat membre requis.
- La proposition de règlement portant création d'un titre exécutoire européen pour les créances incontestées
  - Ne s'applique qu'en matière civile et commerciale
  - Sont exclus « ratione loci » le Danemark, le Royaume Uni et l'Irlande
  - Représente pour les créanciers un avantage indéniable si matérialisé dans un acte authentique reçu par un notaire
- La signification et la notification des actes judiciaires et extrajudiciaires
- Les procédures d'insolvabilité

## 3 - Les règles de droit européen qui déterminent le statut du notaire

- L'institution notariale face aux règles de la concurrence

Les règles qui organisent l'institution notariale relèvent en principe de la compétence exclusive des Etats et devraient donc échapper aux règlements et directives européens durant un certain temps encore.

L'activité du notaire peut-elle être considérée comme une entreprise de service juridique c'est-à-dire économique tant sous l'aspect de l'authenticité que sous celui du conseil ?

- De l'acte authentique européen au statut du notaire européen

L'Europe s'est ouverte, les notaires d'Europe savent-ils que l'acte authentique avait acquis actuellement une dimension européenne et que leur statut va être de plus en plus influencé par le droit européen ?

## Troisième Partie

### Le notaire et l'institution judiciaire

Quelques indications seulement sur le rôle du notaire français dans ses relations avec l'institution judiciaire en droit civil.

- Le notaire et l'envoi en possession ; réflexion sur les fondements d'une trilogie étonnante
  - Le notaire et le changement de régime matrimonial ; une valse à deux temps
    - La prise en compte de l'intérêt de la famille
    - L'intérêt des tiers et notamment des créanciers
  - Le notaire et l'homologation d'un partage concernant un incapable : la mise sous contrôle judiciaire conjointe du notaire et du juge des tutelles
    - Il apparaît donc trois niveaux de contrôle de type différent
    - Il est curieux de constater cette « super-protection » en cas de partage intéressant un mineur ou un incapable majeur, alors que d'autres opérations bien aussi dangereuses pour un incapable échappent à ce formalisme judiciaire
    - Pourquoi ne pas avoir distingué :
      - Selon le montant
      - Selon la nature des biens
      - Selon le degré de complexité du partage
  - Le notaire et le divorce : un ménage à trois avec l'intervention du J.A.F (j'arrive dans la famille)
    - La convention d'indivision (articles 1873-1 et suivants du Code civil)
    - Les hypothèses d'intervention obligatoire du notaire
    - La liquidation et le partage du régime matrimonial
- Le notaire et le juge des tutelles : une collaboration à renforcer

**Conclusion générale** : une confiance dans l'avenir de la profession, de nombreux nouveaux défis.

# Séville 2004 (Espagne)

## Le notariat face aux consommateurs : Quel avenir ?

L'équipe du congrès

|                    |   |
|--------------------|---|
| Président          | Laurent-Noël Dominjon, Notaire à Chatillon-sur Chalaronne   |
| Rapporteur général | Maria Antonietta Cossu, Notaire assistant à Puteaux   |
| Rapporteurs        | Maurice Urvoy, Notaire honoraire<br>Stéphane HODEL, Notaire stagiaire à Puteaux<br>Jean-Marie Celer, Notaire à Limoges<br>Patricia Fenelon Conseil et Formation en management et communication<br>Muriel Clabault, Notaire (création d'office) et médiateur<br>Cathérina Makosso, Notaire assistant à Paris<br>Juan Alvares-Sala, Notaire à Madrid, Représentant du Notariat espagnol |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Rapporteur de synthèse | Sylvie Ferre-André Maître de conférences à l'Université<br>Jean Moulin à Lyon 3 |
| Commissaire général    | Jean-Michel Mathieu, Notaire à Treffort-Cuisart                                 |

Note préliminaire

L'ouvrage du congrès comporte une préface « osons » d'Eric Durand, Président de l'Assemblée de Liaison, et des discours d'ouverture de Laurent-Noël Dominjon, Président du Congrès, de Laurence Faure, Chef du bureau de l'Economie des Professions et de la Prospective DACS / justice, d'Alain Bavière, Représentant du CSN, de Juan Alvares Sala, Représentant du Notariat Espagnol, de Hugues Baudere, Président du MJN et de Maria Antonietta Cossu, Rapporteur général

## Première commission

### Le notariat face aux consommateurs des questions et des propositions pour le devenir du notariat latin

#### Première Partie

#### Rétrospective des relations Notaires – clients

#### 1 - Le palmarès de Jeune notariat

De « mon notaire m'a dit » à Maillot et satellites :

- Les congrès
- Mon notaire m'a dit (livre de Louis Reillier, publié en 1975, première initiative pédagogique Notaires - consommateurs)
- Maillot et satellites
  - Maillot Paris (rencontres nationales de Maillot)

- Les Maillots décentralisés et les salons professionnels (aujourd'hui du ressort du service communication du CSN)
- Le jogging des notaires (même si ce n'est pas en rapport direct avec les consommateurs on peut penser qu'ils contribuent de façon très positive à l'image du notariat)

## 2 - Au jour le jour dans les offices

- Dans les « études » du passé  
Le notaire, un personnage puissant, plus craint que respecté, symbole avant tout de la protection des patrimoines.
- Dans les « offices » depuis les SCP 1967  
Les clients deviennent progressivement des « consommateurs »
  - L'accueil (laisse encore à désirer dans de nombreux offices)
  - La réception (des discriminations selon les clients)
  - Le suivi (changements injustifiés d'interlocuteurs)
  - La lisibilité (verbale ou écrite : jargon juridico-notarial)
  - Le service après vente (clôtures des dossiers, transparence des coûts,)
  - Quelques observations complémentaires
    - Le poids du passé (déficit de modernité)
    - Les actions de communication
    - Des défauts à redresser (signatures à la sauvette, réception par du personnel non qualifié ...)

## 3 - Les relations individuelles des consommateurs

A notre époque de consumérisme on peut, à l'expérience, diviser la masse des clients consultant un notaire en trois groupes :

- Les inquiets (deux avis valent mieux qu'un)
- Les novices (premier avis ou affaire à son début)
- Les mécontents, trois sous catégories :
  - les difficiles voire impossibles
  - les clients qui ne comprennent pas ou pire qui ne veulent pas comprendre
  - les clients qui ont de bonnes raisons de se plaindre d'un notaire ou d'un salarié

## Deuxième Partie

### Des pistes de réflexion et des réformes nécessaires

Le client n'est plus passif face à son notaire : il demande des comptes, se renseigne, surfe sur internet, c'est un client consommateur ? Il semble indispensable que le notariat tire les conséquences du nouveau comportement de ses clients

#### 1 - Adapter le savoir-faire notarial aux exigences modernes de nos clients

##### 1.1 -Tenir le pari de l'avenir et oser la réforme de la formation

- Constat et problématique  
L'accès à la profession est à la fois multiple et complexe. Difficulté de comprendre les options retenues par les salariés en formation, préférences personnelles pour la voie élitiste universitaire ou la voie professionnelle.
- Solutions  
Remise à plat complète du système actuel, il y a trop de filières, simplifier le cursus.

L'université est une voie irremplaçable de culture et d'approche épistémologique  
Repenser le contenu des enseignements  
Inventer de nouvelles formules d'encadrement et d'accompagnement  
Nouveau système de formation : unification des filières actuelles en offrant une base commune aux salariés du notariat et en gardant la main sur le contenu des enseignements.

## 1.2 - Remettre en cause l'idée que nous nous faisons de l'exercice même de notre profession

- Renforcer le sentiment d'appartenance à la famille notariale
- Constat et problématique  
Améliorer la qualité des relations notaires / salariés pour optimiser la communication entre l'étude et le client
- Exposé des solutions  
Création d'une charte morale (idée originale lancée par JN d'une charte de parrainage) relative à l'installation, l'embauche des jeunes, la rémunération.  
Création d'un site internet à destination des « nouveaux arrivants » dans le notariat : informations relatives au fonctionnement interne de l'étude – information juridique – constituer un vecteur de communication avec les clients pour sa partie publique.  
Encourager la participation des collaborateurs à la promotion de la profession
- Tenir le pari de l'évolution des mentalités
- Constat et problématique  
La plupart des contentieux ont comme source un déficit d'explication et de pédagogie, la qualité de la relation avec le client-consommateur est fonction de notre aptitude à nous remettre en cause.
- Les différents axes de réflexion  
Repenser notre image  
Repenser la façon de se présenter aux clients et aux collaborateurs (éviter de provoquer une réaction de rejet)  
Redonner ses lettres de noblesse à la notion de confraternité  
Prendre conscience de l'image que l'on donne aux autres (expérience d'une boîte à idées anonyme)  
Reconquérir le langage  
Définir la « notariale attitude » concept nouveau et tellement plus jeune !

## 1.3 – Repenser l'activité professionnelle

- L'union des différents professionnels autour d'intérêts objectifs  
La réunion de différentes compétences au sein d'une même structure a déjà été tenté en 1987 par le groupe « Interjuris » : regroupement d'avocats, d'avoués, d'huissiers et d'experts-comptables pour optimiser la qualité du service clients.
- Le groupement de différentes professions libérales  
Association au sein d'une même SCP d'un avocat et d'un notaire
- L'utilisation de structures juridiques originales  
Avoir une réflexion sur la coopération pouvant exister entre les SCP au travers d'un GIE notarial
- L'usage du Mouvement Jeune Notariat pour fédérer les énergies et les initiatives  
Le réseau JN peut s'imposer comme une solution originale, alternative et moderne par le biais du site internet du Mouvement (charte proposée aux membres actuels et nouveaux adhérents)

## 2 - Il nous faut plus que jamais réaffirmer notre présence et notre rôle dans la société

Nous devons porter à la connaissance de tous tant notre dynamisme que notre spécificité et nos savoirs-faire, après avoir appréhendé l'évolution du comportement de nos clients

## 2.1 -Tenir le pari de l'insertion dans la société

- Constat et problématique

Le client, profane ou professionnel qui fait appel aux compétences d'un notaire a des exigences croissantes : les notaires se doivent d'être constamment à jour de leurs connaissances, voire d'élargir leur domaine de compétence.

- Solutions et pistes de réflexion

Le notariat doit impérativement innover pour répondre aux exigences et aux attentes de sa clientèle, quatre solutions sont proposées.

- Organiser des rencontres
  - Organiser des rencontres avec les autres professions juridiques de notre pays
  - Organiser des rencontres avec certaines professions libérales (conseil de l'Ordre des médecins sur la question de l'aptitude et de la santé mentale)
  - Organiser des rencontres avec l'administration ( Hypothèques, Urbanisme)
  - Organiser des rencontres avec l'ensemble de la population
    - Rencontres en mairie
    - Les permanences (favoriser la communication et la promotion de l'ensemble de la profession )
    - L'utilisation des médias (dialogue avec un notaire sur une radio locale)
- Organiser des rencontres au niveau international
  - Des rencontres avec des juristes d'autres pays
  - Des rencontres avec d'autres notaires (frontaliers ou non, d'autres pays du monde)
- Confirmer et renforcer notre participation aux travaux parlementaires - gage d'une parfaite insertion dans la société.
  - Le notariat doit parler d'une seule voix
  - Créer de nouvelles structures de liaison (avec l'Assemblée nationale et le Sénat ?)
- L'intérêt du dialogue avec les associations de consommateurs
  - Séduire les médias (création d'une série télévisée sur les notaires)

## 2.2 -Il nous faut préciser quelques principes fondamentaux qui marquent la spécificité de notre profession et les porter à la connaissance du plus grand nombre

- La réaffirmation du notariat

Parmi les messages qu'il faudra faire passer lors de nos différentes phases de communication, deux d'entre eux doivent être érigés en ligne directrice et répétés avec force

Le tarif (tarif unique commun à tous les notaires, traitement égalitaire des usagers)

L'acte authentique (sa spécificité – sécurisation des contrats)

- Les enjeux de l'affirmation de la spécificité du notariat français

Le notariat français se caractérise par cet équilibre unique entre d'une part, l'exercice libéral d'une profession juridique et, d'autre part, une délégation de service public. Trop souvent, parce que nous communiquons peu ou mal, nous nous exposons à de vives critiques.

## Troisième Partie

### Le point de vue

### Des associations de consommateurs

Les missions des associations de consommateurs sont désormais officialisées par le code de la consommation. Les relations entre les associations et le notariat sont plutôt bonnes, comme en témoignent les réponses aux treize questions posées :

Définition du consommateur

Sécurité des contrats garantie par l'intervention du notaire

- Remise d'un projet d'acte
- Langue technique à améliorer ?

- Compréhension des frais de notaire
- Délais de réalisation et envoi des titres – démarche qualité
- Publicité
- Processus de règlement de litiges entre notaire et client
- Système d'inspection des notaires
- Amélioration relations notariat- consommateurs (suite)
- Réclamations
- Relations entre notariat et associations de consommateurs
- Forme de partenariat préconisé

## Conclusion

Etre conscient de la méfiance des consommateurs

La technicité du langage génère une demande unanime d'explications

Les impératifs du notaire quant aux délais sont bien compris

Mais les frais de notaire d'une manière générale sont mal compris

Demande de règlement des litiges par un tiers extérieur

# Deuxième commission

## Le notariat face aux consommateurs

### Des techniques et des expériences à développer ou à confirmer pour le devenir du notariat latin

#### Première Partie

#### La démarche qualité

Améliorer aujourd'hui la qualité des relations entre le notaire et le client-consommateur ne revient pas seulement à traiter et éviter les réclamations des clients ou améliorer les explications fournies, mais tenter de répondre à de nombreuses questions qui concernent la démarche qualité.

#### 1 - Une démarche qualité pour améliorer la relation entre le notaire et son « client-consommateur »

- La relation entre le notaire et son « client-consommateur » est ambivalente
  - Définitions  
(client, usager, consommateur, prestation, qualité, satisfaction du client, office ministériel)
  - - Comment se manifeste l'ambivalence de la relation entre le notaire et son client-consommateur  
Le notaire, officier public et ministériel, agit avant tout en marge de l'économie « de marché »  
Le notaire est au-dessus des parties  
Le citoyen, l'Etat, client du notaire  
Le client est celui qui le premier empêche qu'on traite bien son dossier (en demandant » l'insensé »)  
Pourquoi « tendre le bâton pour se faire battre » (enquête de satisfaction)  
Il répugne à entrer en concurrence sur les domaines spécialisés alors que l'activité « traditionnelle » est encore très lucrative.  
Le notaire n'est pas un « homme d'affaires » mais de relations...  
Les clients deviennent « picoreurs et butineurs »

Passer devant un notaire ou... s'y arrêter ?

Pourquoi aller chez le notaire ?

Publicité peut-être pas, communication certainement !

- La relation entre le notaire et son « client-consommateur » évolue rapidement
  - Une évolution subie qui oblige à réagir
  - Une évolution en accélération, opportunité de redéfinition du notariat
  - S'armer en dimension stratégique de « pilotage » de son entreprise, par la maîtrise des outils «marketing», « aide à la décision »
  - S'armer en outils de management de son personnel ?
  - S'armer en outils de maîtrise de son organisation ?
  - Se différencier des ses concurrents ?

Mettre en place une « veille concurrentielle » Le faire savoir ?

- La démarche qualité fournit-elle une réponse appropriée aux problématiques de la relation « notaire client-consommateur »
  - Elle prend en compte tous les niveaux de « clients » actuels et futurs « externes » et « internes » et les priorités d'amélioration pour rester « efficaces ».
  - Elle oblige à - et permet - l'adaptation du système de management aux évolutions de la profession
  - Elle propose un cheminement méthodologique à la fois « humain » et pragmatique, maîtrisé par les notaires.
    - La démarche qualité a une âme
    - La démarche qualité est pragmatique

## 2 - Comment améliorer la relation notaire – client-consommateur par la démarche qualité ?

- En mettant en œuvre une démarche collective et individuelle
  - La qualité chez les notaires : une démarche collective
    - Pourquoi les notaires s'engagent-ils collectivement dans une démarche qualité en 2004 ?
      - Passer de la qualité juridique des actes à la qualité de service
      - Faire la différence avec les autres professions
      - Parce que les notaires ont le souci de la rentabilité et privilégient la confraternité, certaines actions peuvent et doivent être menées ensemble.
  - Comment s'y prendre ensemble ?
    - Définir une stratégie commune
    - Mettre en place un pilotage de proximité
    - Développer et cultiver la dynamique de groupe
  - Démarche individuelle
    - Pourquoi les notaires s'engagent-ils individuellement dans une démarche qualité ?
      - Parce que le métier de notaire c'est avant tout pour chacun : écouter le client
      - Parce que la qualité ne se délègue pas et que ce sont les offices notariaux qui seront certifiés individuellement selon la norme ISO 9001 version 2000.
      - Parce que les clients engagés en démarche qualité reconnaîtront immédiatement les notaires certifiés.
      - Enfin parce qu'une entreprise certifiée se transmet beaucoup plus aisément, car elle est livrée avec son « mode d'emploi » : une organisation optimisée et décrite dans des documents tenus à jour.
      - Comment manager la démarche au sein de l'office ?
- qui nécessite un changement culturel
  - la structure hiérarchique
  - la structure de compétence

## 3 – Et comporte des conditions de réussite

- Que faire pour saboter une démarche qualité ?

- Comment faire pour que cela n'arrive pas ?

## Deuxième Partie

### L'esprit médiation

L'esprit médiation est une conception large, humaniste et citoyenne de notre profession .Faisons le savoir, le notaire est magistrat de l'amiable et juriste de l'accord.

1 - Le savoir faire pour mieux être ; formons nous à la communication et à la gestion du conflit, pour nous perfectionner dans l'art de la prévention et de la conciliation

- Le rôle social du notaire
- La demande des clients
- Un contexte à venir
- Ebauche d'une solution
- Proposition de solutions
  - Améliorer la relation notaire – client
  - Nous perfectionner dans l'art de la conciliation
  - Nous perfectionner dans la prévention du judiciaire : la recherche d'une solution sur mesure
    - Un client acteur et impliqué
    - Un droit sur mesure personnalisé
- Comment faire concrètement ? L'apprentissage des techniques de communication et de gestion des conflits
  - Toute communication est interaction
  - La communication ; un message à décoder
  - L'apprentissage de l'écoute
    - Les cinq attitudes qui bloquent la communication
    - L'écoute active et empathique
    - L'écoute active compréhensive
    - La vérification à l'aide de la reformulation
  - L'apprentissage de la gestion de conflit

2 - Faisons le savoir : le notaire juriste de l'accord et magistrat de l'amiable

- Un rôle et une mission à renforcer
- L'histoire se répète
- Les points communs entre ces deux magistrats de l'amiable et du judiciaire
  - Le notariat tout comme la justice fait partie du troisième pouvoir de l'Etat
- Le notaire exerce bien une magistrature amiable et uniquement amiable
- Communication externe

3 - La médiation notariale : un nouveau service à nos clients

- Description de la médiation
  - Définition du concept
    - La médiation institutionnelle ou la « médiation maison »
    - La médiation, outil de communication ou « la médiation jardin »
  - Processus de médiation
    - 1° phase – accueillir
    - 2° phase – clarifier la demande
    - 3° phase – Clôturer l'entretien

- 4° Phase – Féliciter (d’avoir participé et d’être arrivé à un résultat)
- Les étapes de la négociation raisonnée
  - 1° étape – Identification précise du problème
  - 2° étape – Exploration des intérêts, besoins, enjeux, valeurs, de chacun
  - 3° étape – Construction d’options
  - 4° - étape – Entente
- Un nouveau paysage judiciaire ; le temps du constat
  - La médiation ; une alternative à la justice...
  - La médiation : une justice alternative ?
  - La médiation familiale ; une attention particulière du législateur
  - Les notaires cultivent-ils leur jardin ?
- La place et l’avenir du notaire dans ce nouveau paysage
  - Notre rôle social de pacificateur
  - La demande et l’attente des pouvoirs publics
  - Les réformes législatives, le divorce et bientôt les successions
    - La réforme privilégie l’apaisement des relations conjugales pendant la procédure
    - La réforme favorise le règlement complet de toutes les conséquences du divorce au moment de son prononcé,
  - La globalité du conflit
    - Hypothèse d’un divorce ou d’une séparation
    - En matière successorale
- La médiation, proposons ce nouveau service à nos clients
  - Maintenir notre cœur d’activité
  - Gain de temps et déblocage de la situation
  - La rémunération
  - Le lien avec les magistrats
  - Promouvoir la profession toute entière
  - Un mieux être
  - Une démarche citoyenne
- Formation et pratique de la médiation
  - La formation
  - Comment organiser la médiation dans le notariat ?
    - Des initiatives individuelles
    - Des formes collectives d’exercice
  - Comment pratiquer la médiation dans nos études ?
    - Les matières concernées
    - Le processus au sein de l’étude
    - L’envoi en médiation notariale
    - Les actes notariés découlant de l’accord de médiation
    - Les locaux

## 2 - La médiation entre les clients et le notaire – une demande des consommateurs : est-ce opportun ?

- Le système actuel de traitement des plaintes par la chambre
  - La mise en scène de trois personnes
    - Le notaire mis en cause
    - Le plaignant
    - La chambre départementale
    - Une procédure écrite
    - Les intérêts du système actuel
- Les améliorations possibles
  - Une meilleure information du plaignant sur la procédure
  - Prévoir des sanctions en cas de passivité du notaire en cause
  - La transparence sur la sanction prise

Des pouvoirs renforcés  
La généralisation et la valorisation des comités techniques régionaux  
Des actions en diffamation contre certains plaignants  
Des mesures de prévention

- La médiation : une amélioration concevable ?
  - La médiation notaire-client : une solution inadaptée
  - Qui serait le médiateur ?
    - La chambre de médiation
    - Le médiateur extérieur

## Troisième Partie

### La situation hors des frontières

Le notaire français peut-il s'inspirer des pratiques usitées à l'étranger pour améliorer la relation avec le consommateur et renforcer la protection de ce dernier ?  
C'est la question à laquelle nous tenterons de répondre après avoir survolé un nombre significatif de pays.

#### 1 - Les notariats face aux consommateurs

##### 1.1 - La réglementation et l'information, véritables outils de protection du consommateur

- En Europe
  - L'efficacité internationale de l'acte authentique doit amener le consommateur à privilégier le recours à ce type d'acte.
  - Vers la construction d'un droit communautaire
    - Les clauses abusives
    - La responsabilité du fait de produits défectueux
    - Multipropriété en temps partagé
    - Crédit à la consommation
    - Politique des consommateurs au regard des services d'intérêt général
    - Unification du droit des obligations au sein de l'Union européenne

- Le Québec

##### 1.2 - Le notaire, véritable acteur de la protection du consommateur

- Le notaire comme médiateur, arbitre ou conciliateur
  - En Europe
    - Cas particulier de l'Allemagne
    - L'arbitrage
    - Convention extrajudiciaire et tribunal notarial d'arbitrage
  - Le Québec
    - La médiation
    - L'arbitrage
- Le notaire, un professionnel indépendant sous contrôle
  - Cas d'Italie
  - Cas de l'Allemagne
  - Cas de la Belgique
    - Assurance de responsabilité
    - Le contrat de service professionnel

## Fonds d'indemnisation

- Les associations
  - En Europe
    - Les associations de consommateurs  
Allemagne – Suisse – Italie – Portugal – Belgique
    - Les associations de notaires
      - L'Association des Notaire des Métropoles Européennes (ANME)
      - La Conférence des Notariats de l'Union Européenne (CNUE)
      - Cas particulier du notariat consulaire
  - Au Québec
    - Office de la protection du consommateur (OPC)
    - Réseau de protection du consommateur

## 2 - Le consommateur face à des notariats différents

### 2.1 -Les pays européens de tradition latine

- Le notaire remplit une mission de service public de l'authenticité au service du consommateur
  - Le notariat dans les principaux pays européens : Italie – Allemagne - Belgique – les pays baltes et la Roumanie – l'exception portugaise
  - La Suisse
- Conséquence directe de la mission de service public : le tarif imposé : Italie – Allemagne – Belgique – Roumanie- Suisse
- Conséquence indirecte de la mission de service public : l'interdiction de faire de la publicité
  - Principe de l'interdiction
  - L'interdiction de la publicité ne signifie pas pour autant l'absence de concurrence
  - L'interdiction de la publicité autorise néanmoins la tenue de campagnes destinées à promouvoir la profession.

### 2.2 -Les autres pays de tradition latine ou inspirés par le droit latin

- Le notariat latin, un modèle pour l'Afrique francophone et certains pays asiatiques
  - L'Afrique francophone – Maroc
  - L'Afrique subsaharienne
    - Tarif et publicité
    - L'image du notaire en Afrique noire

Les pays collectivistes ou anciennement collectivistes – Chine, Vietnam

- Le Québec entre tradition latine et common law
  - Le notaire québécois est également un officier public investi d'une mission de service public de l'authenticité.
  - Particularités du notaire québécois : peut célébrer les mariages et les unions civiles depuis juin 2002
  - Des notaires soumis à un tarif libre
    - Le principe de la liberté du tarif
    - Restrictions à la liberté du tarif : l'aide judiciaire
    - Conséquences de la libération du tarif sur la publicité et la concurrence
    - Le notaire québécois vu par le consommateur

## NOTA

Pour ne pas allonger ce compte- rendu du Congrès de Séville – déjà consistant - il est précisé que le rapport reprend in fine les propositions des commissions, la proposition de charte, la synthèse des travaux et les discours de clôture.

# LA CHINE 2005

Aucun rapport n'a été effectué lors de ce Congrès



# ATHENES 2006 (Grèce)

## Le notaire dans la famille du III<sup>ème</sup> millénaire

L'équipe du congrès

|                        |  |
|------------------------|--|
| Président              | Christian Bernard, Notaire à Jouy-en-Josas   |
| Rapporteur général     | Grégory Betta, Notaire à Allauch   |
| Rapporteurs            | Stéphane Berre, Enseignant à l'Université de Lyon III<br>Frédéric Petit, Notaire à Taverny<br>Agnès Couzinier, Notaire assistant à Meudon<br>Marie-Agnès Fixois, Notaire à Louvres<br>Céline Vilain, Notaire stagiaire à Paris<br>Nadine Willemenot de Nanc, Ancienne notaire à Villeneuve-Saint-Georges |
| Rapporteur de synthèse | Marie Caroline Houdry, Notaire stagiaire à paris (75)  |
| Commissaire générale   | Alice Tisserand-Martin, Professeur<br>Martine Zaoui, Notaire à Jonage (69)   |

Nota : Le présent rapport rend compte également du congrès de Chine 2005, dont le président, le rapporteur général et les rapporteurs sont les mêmes.

### Familles, je vous aime ! (Présentation du Congrès par le Rapporteur général, Grégory Betta)

Malgré de nombreux congrès consacrés à la famille, le Mouvement Jeune Notariat se penche à nouveau sur le rôle du notaire dans la famille du III<sup>ème</sup> millénaire pour plusieurs raisons :

- D'abord les paysages démographique, sociologique, politique et juridique ont beaucoup changé ces dix dernières années, et vont encore énormément évoluer dans les quinze années qui viennent
- Ensuite le notaire est le conseiller des familles et le témoin privilégié de leur intimité présente, de leur passé et de leur avenir ;
- Enfin, « la famille arrive incontestablement en tête des préoccupations des Français » (Les valeurs des Français, Ed. Armand Colin, 2003)

Pour dresser le bilan de ces évolutions et imaginer les perspectives du futur, les rapporteurs se sont concentrés principalement sur les conséquences de deux constats :

- L'un démographique, le choc des générations
- L'autre sociologique, le choc des familles.

# Première Commission

## Le choc des générations

### Le notaire et les conséquences de l'allongement de la durée de la vie sur la famille du IIIe millénaire

#### Première Partie

##### Les conséquences de l'allongement de la durée de la vie sur la protection juridique des personnes âgées

#### La protection juridique des personnes âgées

##### Introduction

Le notaire accompagne, en quelque sorte, les personnes âgées jusqu'à leur mort et répond aux nécessités juridiques inhérentes à cette période de leur vie. En amont il peut aider la personne âgée à anticiper le moment où ses facultés intellectuelles, physiques ou mentales seront affaiblies, en aval, il peut l'aider à réagir à cet affaiblissement.

##### L'anticipation de la protection de la personne âgée

En droit positif, cette anticipation demeure limitée à la protection de la personne même du sujet de droit. L'on peut cependant penser que son domaine devrait, très prochainement, être étendu à la protection du patrimoine de la personne âgée.

- L'anticipation de la protection de la personne
  - la personne de confiance
  - l'admission des directives anticipées
  -
- L'anticipation de la protection du patrimoine
  - Le mandat de protection future : une mesure attendue
  - La fiducie : une mesure discutée

##### La mise en place d'une mesure de protection réactive

Elle assure par définition une protection « a posteriori » de la personne âgée, en ce qu'elle ne peut intervenir qu'après la survenance de l'état de vulnérabilité. Techniquement, deux catégories : avec ou sans régime d'incapacité.

Sont examinées d'abord les régimes d'incapacité au cœur du projet de réforme gouvernemental et ensuite les autres mesures de protection.

- La réforme des régimes d'incapacité
  - Les principes directeurs de la réforme
  - Le contenu de la réforme
- Les mesures de protection autres que les régimes d'incapacité
  - Les mesures sanctionnant la faiblesse d'esprit

- Les mesures palliant la faiblesse d'esprit

## Deuxième partie

### Les conséquences de l'allongement de la durée de vie sur les flux patrimoniaux au sein de la famille

#### Les flux patrimoniaux au sein de la famille

##### Introduction

L'allongement de la durée de vie (80 ans en moyenne) a pour conséquence de voir coexister voire même de cohabiter plusieurs générations. La famille du III<sup>ème</sup> millénaire s'étire ainsi fréquemment des enfants aux arrière-grands-parents.

Le notaire doit s'interroger sur les flux économiques qui viennent tisser la toile de fond des liens familiaux. Les acteurs même de la solidarité familiale (ses bénéficiaires et ses redevables) doivent être redéfinis pour finalement déterminer ce qu'est la famille du III<sup>ème</sup> millénaire.

Pour permettre au notaire de mettre en place une organisation patrimoniale sur mesure ne faut-il pas s'interroger sur la prohibition des pactes sur succession future, la réserve héréditaire, le terrain des aides familiales ?

Le notaire devient alors l'artisan du Pacte de famille !

##### Typologie des flux patrimoniaux familiaux

Ils sont le reflet imparfait du périmètre de la famille

- Dans les relations Etat et famille
- Les relations au sein de la famille

Ils sont le témoignage d'une véritable solidarité familiale

- En ce qui concerne l'enfant, le risque d'un échec scolaire, d'une formation ou d'une socialisation manquée, n'est pas assurable par les marchés.
- L'aide apportée au « jeune adulte »
- En ce qui concerne « l'adulte d'âge mûr »
- L'état de vieillesse

##### Difficultés de qualification et incidences successorales

- Difficultés de qualification
  - Le flux patrimonial au sein de la famille, générateur d'un enrichissement sans cause
  - Le flux patrimonial au sein de la famille, générateur d'une libéralité
- Incidences successorales
  - Aspects civils
  - Aspects fiscaux

Dans quelle mesure les libéralités sont-elles adaptées aux conséquences de l'allongement de la durée de vie ?

- Des transmissions transgénérationnelles
  - Transmission transgénérationnelle en présence de la génération intermédiaire
  - Transmission transgénérationnelle en l'absence de la génération intermédiaire

- Des transmissions intergénérationnelles
  - Les libéralités graduelles
  - Les libéralités résiduelles

Dans quelle mesure les libéralités sont-elles adaptables et réversibles ?

- Une transmission « sur mesure » et modulable en faveur du conjoint survivant
  - par le biais d'une donation au dernier des vivants
  - par le biais d'un avantage matrimonial
- Une transmission réversible pour le donateur
  - Quelques moyens pour le donateur de récupérer ce qu'il a donné ou d'en garder la maîtrise
  - Quelques moyens pour le donateur de réviser ce qu'il a donné

Conclusion

Consentir une libéralité, c'est donner un rendez-vous familial (solidarité familiale du disposant), un rendez-vous social (avec incitation fiscale) et un rendez-vous notarial (pacte de famille).

## Troisième Partie

### Les conséquences de l'allongement de la durée de vie sur la réserve héréditaire

#### La réserve héréditaire

##### Introduction

La réserve héréditaire est un sujet débattu au sein du Mouvement Jeune Notariat, qui avant le vote de la loi du 23 juin 2006, avait été auditionné (Grégory Betta et deux rapporteurs du congrès) par le député rapporteur de la loi Sébastien Huyghe.

Depuis le code civil, la notion de réserve a évolué. Cela correspond en réalité à l'évolution de la famille qui s'est elle-même transformée. Ainsi l'on a vu se substituer la famille foyer plus étroite à la famille souche, la consécration de la famille naturelle aux côtés de la famille légitime.

Cependant, cette institution ancienne, ignorée dans de nombreux pays est souvent contestée. A l'occasion de la réforme en profondeur du droit des successions et des libéralités de la loi du 23 juin 2006, le législateur a très nettement porté atteinte à la réserve, tout en refusant de la supprimer en totalité.

On verra que si la protection des héritiers justifie les contours actuels de la réserve, la liberté de disposer justifie cependant certaines atteintes à celle-ci.

#### La protection des héritiers justifie les contours actuels de la réserve

Les bénéficiaires originels de la réserve héréditaire

- La réserve des descendants
- La réserve des ascendants

L'extension de la réserve au conjoint survivant

Droit comparé : Allemagne – Portugal – Italie – Belgique – Espagne – Grande-Bretagne – Canada

## La liberté de disposer justifie certaines atteintes à la réserve

- Assouplissement des mécanismes de protection de la réserve
  - Détermination des libéralités réductibles
  - Application de la réduction
- Les atteintes portées à la réserve
  - Les atteintes portées par le disposant
    - Les mécanismes hors droit successoral
    - Les libéralités résiduelles et graduelles
- Les atteintes portées par le bénéficiaire
  - La renonciation anticipée à l'action en réduction (RAAR)
  - La libre disposition de la réserve : les donations transgénérationnelles

# Deuxième commission

## Le choc des familles

### Le notaire et les nouvelles familles du III<sup>e</sup> millénaire

#### Première Partie

#### Le couple hétérosexuel

Il existe diverses formes de vie et d'union, différentes ou semblables. Du mariage seule forme connue dans le temps, le concubinage est aujourd'hui plus que toléré et reconnu par la loi. Certains droits et certaines obligations sont aujourd'hui similaires dans ces différentes unions, réalisant une certaine confusion, à l'instar du PACS, contrat ambigu, conçu pour les couples homosexuels, jadis peu demandé par les couples hétérosexuels, et devenu dans les faits le régime matrimonial des concubins.

Notre réflexion consistera dans un premier temps à présenter les choses dans leurs vrais aspects, sans illusions, pour ensuite se poser avec réalisme cette question : est-il encore temps de clarifier les choses, et surtout est-ce nécessaire ?

#### Assimilation des statuts

##### Assimilation des statuts patrimoniaux

- Relations financières pendant l'union
  - L'actif du couple
  - le passif du couple
  - Autres assimilations
- Relations financières à la fin de l'union
  - Fin de l'union par la rupture du couple
  - Fin de l'union par un décès

##### Assimilation des statuts personnels

- Devoir d'assistance et de secours
- Devoir de cohabitation
  - Evolution du devoir de cohabitation dans le mariage
  - Obligation de vie commune dans le concubinage
- Devoir de fidélité
  - Prise en compte atténuée de l'adultère
  - Devoir de fidélité dans le concubinage

Tentative de clarification des statuts

Coexistence des différents statuts en Europe

- Dans les pays européens (Allemagne – Angleterre – Belgique)
- Jurisprudence de la Cour Européenne des droits de l'homme

Un nouveau phénomène : le couple parental

## Deuxième partie

### La famille homosexuelle

#### Introduction

La famille homosexuelle dont il sera à présent question désigne l'ensemble des situations familiales dans lesquelles au moins un adulte homosexuel est parent d'un enfant.

La famille homosexuelle est un sujet de polémique (norme, croyances religieuses, modèle traditionnel de la famille, remise en cause des piliers de notre droit de la famille : mariage et filiation)

Et pourtant, la famille homosexuelle est une réalité de notre société, elle existe et n'a pas attendu le législateur français pour se former et s'organiser.

De fait les enfants issus des familles homosexuelles naissent et grandissent dans une structure familiale sans protection de leurs droits et intérêts. C'est pourquoi, au nom de l'intérêt supérieur de leurs enfants, les familles homosexuelles revendiquent le droit à l'égalité et à la légalité ; le droit à un statut juridique.

#### La famille homosexuelle : une situation de fait

- Constat et analyse d'une situation de fait
  - Evolution de la famille ou la fin d'un modèle familial unique
    - De la famille « traditionnelle » à la famille « homoparentale »
      - La famille légitime : structure référentielle de la famille
      - Emergence de familles homosexuelles
    - De l'homosexualité à l'homoparentalité
      - Le droit à la parentalité conditionné par le droit de la filiation
      - Le droit de la filiation conditionné par la différence des sexes
  - Les différentes configurations de familles homoparentales
    - Familles homoparentales ab initio
      - Configuration d'une famille homoparentale ab initio
      - Modes d'accès à la parentalité
    - Famille homoparentales recomposées
      - Configuration d'une famille homoparentale recomposée
      - Difficultés rencontrées par le parent homosexuel dans l'exercice de ses droits
- Conséquences d'une situation de fait
  - Conséquences extra-patrimoniales pour l'enfant dont l'un «(ou les deux) parent(s) est/sont homosexuels»
    - Conséquences civiles pour l'enfant
      - Absence de protection de l'intérêt supérieur de l'enfant
      - Impossibilité d'établir une double filiation
    - Conséquences sociales pour l'enfant
      - Conséquences en cas de séparation du couple homosexuel
      - Conséquences en cas du décès du parent biologique
      - Conséquences en cas du décès du parent biologique

- Conséquences patrimoniales et juridiques pour l'enfant dont l'un (ou les deux) parents est / sont homosexuel (s)
  - Conséquences patrimoniales pour l'enfant
    - Inégalité des droits patrimoniaux de l'enfant
    - Conséquences patrimoniales d'une filiation unilinéaire
  - Conséquences juridiques pour l'enfant
    - Recours à des outils juridiques inadaptés
    - Distorsion du droit

## La famille homosexuelle : revendication d'un statut juridique

### Revendication du droit à l'égalité et à la légalité

- Revendication du droit au mariage
  - Débat autour du mariage homosexuel
    - Les arguments des défenseurs de la famille traditionnelle contre le mariage homosexuel
    - Les arguments des défenseurs du mariage homosexuel
  - Enjeux du mariage homosexuel
    - La fin d'une inégalité
    - Le débat d'une parentalité légalement établie
- Revendication du droit d'accéder à la parentalité
  - Débats autour de l'homoparentalité
    - Les arguments des défenseurs de la famille traditionnelle contre l'homoparentalité
    - Ce qu'en pensent les professionnels de la santé mentale (études anglo-saxonnes, belges et hollandaises, françaises)
    - Revendication du droit de recourir à tous les modes de procréation artificiels auxquels ont accès les hétérosexuels.
  - Enjeux d'«une reconnaissance juridique de l'homoparentalité»
    - Création d'une filiation homoparentale
    - Protection de l'intérêt supérieur de l'enfant

## Etude de droit comparé – tour européen

### Les différentes unions homosexuelles en Europe

- Le mariage homosexuel en Europe
  - Reconnaissance du mariage homosexuel aux Pays-Bas, en Belgique et en Espagne
  - Régime juridique des mariages homosexuels aux Pays-Bas, en Belgique et en Espagne
- Les différents partenariats homosexuels en Europe
  - Création d'un partenariat en Allemagne, au Danemark, en Suède, en Norvège, en Finlande, au Luxembourg et au Royaume-Uni
- Les différents régimes des partenariats allemand, danois et britanniques
- La situation des familles homoparentales
  - Constats
    - Une reconnaissance par étapes
    - La forme de l'union n'est pas un facteur dans la possibilité d'accéder à la parentalité
  - Les différents modes d'accès à la parentalité en Europe
    - La procréation médicalement assistée en Europe
    - La gestation pour autrui en Europe

# Troisième Partie

## La place de la femme dans la famille du III<sup>e</sup> millénaire

### Introduction

Le notaire peut contribuer à l'élaboration d'un nouveau contrat familial prenant acte des aspirations diverses et parfois divergentes et des réalités sociales actuelles, passant notamment par une redéfinition de la place et du rôle de la femme dans cette nouvelle société, composée de familles de modèle multiple (traditionnelle, homoparentale, monoparentale, recomposée, avec des enfants, parfois conçus hors mariage, ou par PMA, adoptés etc ,,,)

En étant avec les difficultés de toute sorte du quotidien, les femmes se sont aperçues, qu'après tout elles étaient capables, alors pourquoi ne pas avoir aussi la liberté, la liberté pour s'exprimer par le droit à l'amour sous toutes ses formes, mais aussi la liberté par l'égalité

### La femme et l'amour

- L'amour vertical : le désir d'enfant
  - Les maternités biologiques
    - La maternité naturelle
    - La maternité médicalement assistée
  - Les maternités de substitution
    - La maternité par l'adoption
    - Le parrainage
- L'amour horizontale ou conjugal
  - L'union
    - Le mariage
    - L'union libre
  - La rupture
    - Le divorce
    - La cessation du concubinage

### La femme et l'égalité

- Mesures d'égalisation sans incidence financière
  - Les violences conjugales : loi du 4 avril 2006
  - La transmission du nom de famille : lois du 4 mars 2002 et du 18 juin 2003
- Mesures d'égalisation avec incidence financière
  - L'égalité salariale (loi n° 2006 340 du 23 mars 2006)
  - Le conjoint collaborateur

### Forum international

#### La technique juridique de la polygamie

#### Exemple du Cameroun

Nous traiterons dans un premier temps des effets extra-patrimoniaux du mariage polygame, c'est-à-dire des rapports personnels des époux pendant le mariage, mais également lors de la dissolution de celui-ci, que ce soit par divorce ou par répudiation.

Nous aborderons dans un second temps les effets patrimoniaux du mariage polygame pendant le mariage, puis au décès de l'époux polygame

## Les effets extra-patrimoniaux pendant le mariage polygamique

- Rapports personnels des époux pendant le mariage
  - Les époux polygames sont-ils des époux comme les autres ?
    - L'inégalité entre les épouses serait d'abord « verticale » (en fonction de leur entrée dans le groupe)
    - Selon les adversaires de la polygamie l'inégalité entre les épouses serait également « horizontales » (droit de préférence du mari)
      - Quid de la fidélité ?
      - Une solidarité étendue dans les rapports personnels
      - Quid de la cohabitation ?
      - Quid des rapports entre parents et enfants
        - Sur l'autorité parentale et la garde
        - Quid de la solidarité entre les parents et enfants ?
- La dissolution du lien polygamique « inter vivos »
  - Quid du divorce ?
    - La procédure
    - Les causes du divorce
  - Quid de la répudiation ? (unilatérale, discrétionnaire, maritale, extra-judiciaire)
- Les effets patrimoniaux du mariage islamique
  - Les rapports pécuniaire « inter vivos »
    - Quid du régime matrimonial ?
    - Le régime de communauté légale est-il un régime adéquat ?
- Les rapports Mortis- Causa : la succession d'un homme polygame
  - Quid de la dévolution légale ?
  - Quid en cas de décès du mari polygame ?
  - Quid de la liquidation de la succession ?
  - Quid des donations entre époux et des donations entre vifs ?

## Conclusion

La polygamie apparaît comme une institution anachronique car inadaptée aux réalités du monde moderne. Si naturelle en milieu rural et dans les sociétés traditionnelles, elle semble aujourd'hui totalement inadaptée en milieu urbain et soulève des difficultés que les intéressés et les pouvoirs publics ont bien du mal à résoudre.

En annexe, Notion d'homosexualité et histoire juridique de l'homosexualité



# San Francisco 2007 (U.S.A)

## Droit et Economie

L'équipe du congrès

|                    |   |
|--------------------|---|
| Président          | Yvon Rose, Notaire à Saint-Cyr Mont d'OR  |
| Rapporteur général | Denis-Pierre Simon, Notaire à Lyon  |
| Rapporteurs        | Annie Rollet, Notaire à Saint-Cyr- Mont d'Or<br>Bertrand Lacourte, Notaire à Paris<br>Gisela Shaw Professeur- University of the West of England, Bristol<br>Marguerite Collot, Coutot-Roehrig (Europe de l'Est)<br>Danièle Beausoleil, Notaire à Montréal (Québec)<br>M. Arendt-Majewska ,Notaire assistante (Varsovie)<br>Frédéric Aumont, Notaire assistant (France)<br>Jean Pichat, Notaire honoraire (France)<br>Jué Tang, Juriste (Shangai)<br>Martine Lachance, Professeur- Université du Québec à Montréal<br>Vivien Beaufume, Notaire assistant (France)<br>Sabrina Hadida, Notaire assistante (France)<br>Nicolas Nicolaidès, Ancien notaire- chargé des notaires LexisNexis |

### Introductions du Président et du Rapporteur général

L'exigence de l'évolution économique tend à soumettre les règles de droit à ses impératifs. Les notaires sont particulièrement visés par la remise en question des relations entre les deux systèmes juridiques de civil law et de common law. C'est ce questionnement qui constitue le thème de ce congrès.

L'objectif du Mouvement Jeune Notariat est de ne pas en rester à un simple constat et :

- d'analyser cette nouvelle donne économique et de voir quelle place le notariat a dans ce nouvel Etat ? (en retrait du fait de l'ouverture des frontières)
- d'évaluer l'impact des changements prévisibles à court et à moyen terme sur le notariat
- et d'imaginer et proposer les lignes d'action possibles.

La première partie du livre comprend l'éclairage, le regard, la réflexion de personnalités européennes ou américaines

La deuxième partie relate le travail en synergie d'une équipe mixte internationale de rapporteurs qui procède à trois analyses :

- L'aube d'une situation nouvelle entre Droit et Economie
- Le notaire de demain
- Le droit d'imaginer
- De la centaines d'entretiens avec des personnalités de pays, de systèmes juridiques fort différents, le Président retient une invitation à agir plus vite et plus fort dans un monde marchand incapable de produire des régulations suffisantes pour dépasser les problèmes contemporains (environnement, technologies génétiques...)

De son côté, avant de présenter le travail des rapporteurs, le Rapporteur général entend aider :

- à découvrir qu'il devient indispensable de réfléchir à la construction de notre droit sous un angle concurrentiel
- à comprendre qu'il devient indispensable de réfléchir à notre métier sous un angle économique

D'abord définir l'économie du droit, ensuite réaliser pourquoi et comment on doit participer à la construction du droit européen, enfin informer de l'agressivité de la common law, pour non seulement réagir mais aussi pour la positiver.

Ensuite dévoiler comment nous avons organisé notre réflexion autour du notaire régulateur, du notariat et de sa mission sociale, voire créative

Sera ainsi expliquée l'articulation des trois commissions du congrès :

- A l'aube d'une relation nouvelle : droit et économie
- Redessine moi un notaire
- Le droit d'imaginer

## Première Partie

### Contributions de personnalités

#### Sortir de la caverne pour comprendre la guerre des droits

Olivier MORTEAU Professeur à l'Université de Bâton Rouge, Rapporteur de synthèse

- Une inspiration commune mais deux modèles
- La guerre des droits
- La force et les faiblesses du modèle français

Sortir de la caverne a son prix, c'est la meilleure manière de voir que la France a plus d'un atout dans son jeu. Elle défendra mieux sa place quand elle acceptera de se comparer aux autres.

#### La conception renouvelée du notariat par la perspective de régulation économique

Marie-Anne FRISON-ROCHE Professeur des Universités – Sciences Po (Paris), Directeur de la Chaire Régulation

- Le rôle des notaires au regard de l'impératif de confiance dans le marché
- Le statut des notaires au regard de la valeur économique de l'incontestabilité

Ainsi pensé, hors de ses racines historiques et hors de son rapport direct à l'Etat, la profession notariale est alors un outil majeur d'une régulation économique internationalisée.

#### Attractivité économique du droit : le droit français dans la compétition internationale

Bertrand MARAIS Conseiller d'Etat – coordinateur scientifique du programme de recherches sur « l'attractivité économique du Droit » - Paris X'Nanterre)

- De la compétitivité à l'attractivité
  - La notion générale d'attractivité
    - L'attractivité selon les rapports officiels
    - Définition du point de vue macroéconomique
    - Définition du point de vue microéconomique
  - L'attractivité quantifiée d'un point de vue statistique
    - La mesure de l'attractivité par les investissements directs étrangers
    - Les indicateurs synthétiques
- L'enjeu des indicateurs de « qualité » du Droit ou de Gouvernance : le cas « Doing Business »
  - Les fondements théoriques : de Coase à De Soto ou la corrélation entre les institutions et le développement économique
  - La continuation : De LLSV à Doing Business ou des corrélations vers la causalité pour arriver aux prescriptions
    - « Legal origins » : le développement est inscrit dans les traditions juridiques
    - Une pression en vue de la standardisation du droit
    - Des avantages trompeur
    - Les limites de la méthode « doing Business » : l'indicateur sur l'enregistrement de la propriété
- Les enjeux des indicateurs synthétiques de « qualité » du droit
  - Sortir de l'alternative entre diversité et efficacité
    - La première dimension de ce débat est d'ordre scientifique
    - Le deuxième enjeu du débat est opérationnel et économique

- Le troisième enjeu de cette discussion avec les commanditaires de «Doing Business » relève du politique
- L'alternative proposée par le programme international de recherches « attractivité économique du Droit »

### Conclusion ; patriotisme juridique ou diversité bien comprise ?

Le gouvernement a bien compris en 2007 tout l'intérêt de développer l'évaluation des politiques publiques en général et l'évaluation du droit notamment, à travers la nomination d'un Secrétariat d'Etat à l'évaluation des politiques publiques après du Premier Ministre.

### Approches procédurales et institutionnelles de la justice

La réponse contrastée américaine et française à l'augmentation des procès civils «orientés « public»

Amalia Kessler, Professeur à l'Université de Stanford

- Les systèmes juridiques de l'Ouest se débattent avec une tension profonde dans deux modèles différents
  - Approchons la procédure
  - Le point de vue américain
  - Le point de vue français
  - Les structures institutionnelles
- Les plaideurs civils français ont une bien meilleure chance de recevoir une justice relativement équitable

### Conclusion

Certains auteurs conseillent vivement aux systèmes français et américain d'apprendre à s'engager dans une «correction mutuelle», chaque culture cherchant dans l'autre des correctifs à ses excès.

### Les fusions-acquisitions et l'analyse économique du droit : approche comparée France – Etats-Unis

#### Présentation d'une recherche

Georges Cavalier, Maître de conférences, Université Lyon3-JeanMoulin

Thomas Straub, Professeur, Haute Ecole de Gestion Bernoise

#### • Introduction

L'affirmation selon laquelle «l es droits de tradition anglo-saxonne sont plus efficaces au plan économique que les droits du code civil » est –elle également valide lorsque sont en cause les rapprochements d'entreprises ?

Même si les considérations économiques ne sont pas étrangères au juriste français faisant face à une acquisition d'entreprise, elles demeurent accessoires et n'ont pas donné lieu à une étude menée à titre principal.

C'est précisément l'objet de celle en cours actuellement en France et aux Etats-Unis qui vise une analyse comparée « common law » et droit civil du point de vue juridique et économique.

- identification des améliorations au modèle existant

Limites de la méthodologie des rapports « Doing business »

- Développement du modèle pertinent

Inspiré d'un modèle existant utilisé par la Banque Mondiale

- Restitution et valorisation des résultats

Impact économique relatif résultant de l'application d'un système de code civil plutôt que d'un système de « common law »

## Analyse économique et le droit notarial

Bruno Deffains, Professeur à l'Université de Nancy 2

Dans les champs juridiques étudiés par l'analyse économique, le droit notarial n'a guère reçu d'attention à ce jour. La raison tient certainement pour partie au fait que les relations droit -économie se sont surtout développées dans le cadre de systèmes de « common law » qui ne se préoccupent guère du rôle du notaire. Il convient donc de combler rapidement ces lacunes

- L'approche économique du droit
- Comparaison entre les systèmes juridiques
- Articulation du droit notarial avec les autres droits ?
- L'efficacité du droit notarial en question

Cette question renvoie à la fois à l'efficacité privée de l'intervention du notaire (du point de vue des parties) et à son efficacité sociale (du point de vue de la collectivité)

## Qu'évoque pour vous le sujet : droit et économie ?

Me Bernard Monassier, Notaire à Paris

Contrairement à ce que l'on pourrait penser et en parodiant une maxime juridique célèbre : l'économie tient le droit en l'état. Le droit est en effet la conséquence de l'économie, au service de l'économie, le résultat de l'économie.

On peut s'interroger sur la place, le rôle, la fonction du notariat dans le marché juridique, car le droit est un marché où il y a des acteurs qui essaient d'améliorer, chaque année, leur position.

Aujourd'hui comment se situe le notariat dans le concert des professions juridiques ?

- La marginalisation de l'économie au sein du notariat est-elle irréversible ?
- La prise en compte du fait économique n'est -elle pas en contradiction avec les prises de position sur le rôle social du notaire, le caractère humaniste du droit, le refus d'une société libérale du type anglo-saxon ?
- Le notariat peut-il reconquérir des parts de marché par une seule réforme des mentalités ?

## Conclusion

Notre profession, à travers les siècles a toujours su à temps s'adapter. Les récentes réformes (divorce, succession, tutelle, société de droit européen, essentiel plus values ...) ont reconnu le rôle essentiel du notariat et ont accru sa sphère d'intervention obligatoire : C'est un atout considérable pour le notariat.

## Droit et économie :

### Quelques réflexions issues de la pratique du métier bancaire

Crédit agricole

Que ce soit par leur rôle de financement de l'économie au sens large, ou par le caractère à la fois dématérialisé et essentiel de leur activité, les banques ont naturellement une responsabilité et un rôle majeurs dans ce débat concernant les défis posés non seulement aux juristes et aux économistes, mais aussi aux Etats et aux entreprises, et en particulier aux banques.

## Droit, économie, généalogie

### Résonances et dissonances

Jean-Claude Roehrig, Généalogiste, Président de Coutot-Roehrig SA

Deux grands ordres juridiques issus des profondeurs de notre culture semblent se mettre progressivement en ordre de bataille sur le champ de la mondialisation du droit en bousculant l'ordre des professions libérales contraintes de s'accommoder de nouvelles règles en pointillé

- Des mutations économiques et juridiques en gestation
  - D'un notaire à l'autre
  - Il était une fois la généalogie de demain
    - Le paysage familial
    - L'évolution du paysage législatif
- A l'écoute des évolutions de notre société
  - La cohabitation de deux grands systèmes juridiques ; le droit écrit dit romano germanique et la «common Law »
    - Le droit continental
    - La Common law
    - Des convergences possibles
  - De la tentation d'un système juridique de supplanter l'autre
- Et pour ne pas conclure

Ayons enfin le courage de reconnaître que le bilan doit aujourd'hui nous inciter à l'autocritique et à la lucidité pour tenter alors de réconcilier nos concitoyens avec l'esprit d'entreprise et les règles de l'économie de marché. En quelques années tout peut encore changer.

## A comparison of the english américain and french law as to the authority of precedent

Jean-Claude Roehrig,

Doctor of law – Chairman Coutot Roehrig, Former participant of the Salzburg Seminar in américain stuiies

Le texte de cette intervention rédigé en anglais n'est pas évoqué ici

## L'économie du droit

### Un exemple de loi ratée : combien ça coûte !

Michel Vaquié, Ancien chercheur CRIDON Lyon

L'auteur prend pour exemple le droit de l'urbanisme, en particulier l'article L 111-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction de 1975, qui imposait un certificat de minoration de densité à peine de nullité de l'acte de division. Les notaires ont ainsi stoïquement subi pendant rien moins qu'un quart de siècle des contraintes inutiles et ruineuses avant que l'obligation ne soit enfin supprimée en 2000.

## Indications et précautions d'emploi des SEL

Luc Fialletout, INTERFIMO

INTERFIMO en sa qualité de premier organisme spécialisé dans le financement des professions libérales se doit de porter attention à l'évolution de l'environnement juridique et fiscal de ses clients.

La loi du 31-12-1990 instituant les sociétés d'exercice libéral (SEL) ne pouvait donc laisser indifférent puisqu'elle a entraîné des changements dans les comportements et les stratégies.

- Rappel des fondamentaux
- Principaux scénarios d'utilisation de la SEL
- Les indications des SEL dans le notariat
- Comparatif SCP – SEL en matière financière

# Deuxième Partie

## Le rapport

### Première commission

#### A l'aube d'une relation nouvelle

#### Droit et culture

Me Annie Rollet

Le Droit comme l'Economie agissent dans un contexte qu'il faut appréhender. Débattre du Droit et de l'Economie en niant ce contexte est contre-productif tant ce contexte influe sur chacune des notions de Droit et d'Economie. Ce contexte est la culture.

Si la notion de culture est délicate à appréhender, dans notre réflexion, c'est dû au fait que le terme de culture fait référence à beaucoup d'éléments à la fois.

- Le droit c'est de la culture
  - Les deux conceptions possibles du droit
    - La première conception ; le droit est un ensemble de techniques
    - La deuxième conception du droit : le droit est le reflet d'une culture
  - Le droit est une manifestation culturelle
    - Le droit social
    - Les lois sur le divorce
- La culture évolue
  - Elargissement planétaire de la sphère culturelle
  - Standardisation
  - Déploiement d'un folklore planétaire
  - Déploiement de grandes vagues d'hybridation
  - Il y a développement concomitant et paradoxal de la standardisation culturelle et de l'individualisation culturelle
- Donc le droit évolue
  - Les écueils
    - Les cabinets anglo-saxons forts
    - Le phénomène de mode
    - Le snobisme- Les logiciels en anglais
    - La solidarité organique entre le culturel et le linguistique
  - Les signes encourageants
    - En ce qui concerne Internet
    - L'exemple de l'Organisation Internationale de la Francophonie
    - La convention de l'Unesco sur la diversité culturelle
  - Les préconisations : promouvoir sans complexe
    - Promouvoir plutôt que combattre
    - Sans arrogance mais sans complexe

#### Les notaires

#### Une profession entre Etat et marché

Gisela Shaw

Les notariats de droit civil se retrouvent face à un défi d'une ampleur jamais rencontrée auparavant. Ce défi a deux origines principales : d'une part, la mondialisation économique, de l'autre le projet de libéralisation de la Commission européenne. Les notaires, une profession réglementée et spécifique à chaque nation, doivent désormais réévaluer leurs chances d'une croissance continue, et même de survie, dans ce nouveau contexte.

- Le défi du marché
- Le rôle de l'histoire et de la culture dans l'évolution des professions
  - Professions et professionnalisation
  - La protection des droits des individus
  - Les dynamiques fluctuantes de l'évolution professionnelle : les forces centrifuges contre les forces centripètes
- Une rupture avec la tradition : la déréglementation sur le continent européen, la re-réglementation en Grande-Bretagne
- Etat ou marché ? la réponse de la profession
- Quel avenir ?

Pour reprendre les mots de Louis Reiller « Une profession qui n'épouse pas son siècle est une profession condamnée ». Le congrès du MJN de San-Francisco sur le droit et l'économie est la preuve que cette organisation prend au sérieux le message de Louis Reiller.

## Droit et économie : la question préliminaire de l'Etat, du rapport du notariat et de l'Etat en France

Me Bertrand Lacourte

On s'en tiendra ici strictement au plan élaboré par Me Lacourte en tête de sa contribution dans le rapport du congrès ;

La problématique

- la question de la crise de l'Etat, de la crise d'un système, et d'une profession par rapport à cela
  - Le droit dans l'Etat ? Les deux approches possibles de la question- droit et économie
- La question (posée de façon comparative entre les Etats-Unis et la France) par un juriste de droit français, il y a 20 ans : le droit sans l'Etat ?
- Les critiques contenues dans les rapports doing business de la Banque Mondiale
    - Droit et économie. La pertinence de la question. L'émergence de la question de l'Etat
    - La question : rappels
    - Quelle crise ? Celle des professions juridiques ? Celle de systèmes juridiques ?
    - Face à cela, la question de l'efficacité et de la sécurité à assurer, par le Droit et l'Etat
- Droit et Etat – les deux approches (droit et économie ; l'efficacité économique du droit)
- Droit et économie
  - L'efficacité
  - De ce point de vue là, montrer :  
 Descriptivement, la question du rôle assigné à la profession notariale  
 Comme une interrogation critique, celle des enjeux des évolutions, avec les exigences mais aussi le « possible » que cela peut représenter.
- S'agissant du notariat spécifiquement :
    - En premier lieu, donc considérer la question du notariat français dans l'évolution de la société française
    - En second lieu, nous plaçant dans la discussion critique sur l'efficacité économique des institutions juridiques françaises et du notariat en son sein, nous interroger sur la pertinence effective et possible (capacité de répondre aux besoins) de notre profession.

L'Etat et les pouvoirs publics et le notariat. Le notaire, officier public

- Rappel historique, de principes, sources et évolution
- Faire l'analyse de l'évolution à l'oeuvre

L'efficacité économique du notariat dans le système français : réalités actuelles (assumer une fonction) évolutions effectives ou possibles

Du double point de vue :

- Economie (de coût et de charges)
- Efficacité économique (résultat) : ce que cela permet d'atteindre et d'obtenir

Les développements effectifs (et à l'œuvre) ou possibles

- Soit au niveau de l'ensemble de la profession
- Soit au niveau des pratiques individuelles

## Deuxième commission Redessine moi un notaire

### Le notariat et l'économie en Chine

Jué Tang

Les notaires, une profession récemment créée en Chine, ont pour vocation de prévenir les différends, réduire les contentieux, promouvoir les opérations économiques et maintenir la stabilité sociale.

#### Introduction

La nouvelle politique chinoise se définit comme une économie de marché socialiste. Si la société chinoise de 1949 au début des années 1980 n'a pas connu le besoin du recours aux notaires, le développement économique et l'apparition des lois du marché et du jeu social ont conduit tout naturellement à l'apparition de cette profession.

#### Le notariat chinois

- Le sujet du notariat chinois
  - L'établissement notarial ou le notaire ?
    - Le statut du notaire
      - Fonctionnaire ? Professionnel libéral réglementé ? Statut mixte ?
- Acquisition de la qualité de notaire
  - Conditions de fond
  - Conditions de forme
- Responsabilité professionnelle
- Caractéristiques des activités du notaire
  - Authenticité
- Effets des actes notariés
  - Force probante
  - Force exécutoire
- Champs d'interventions
  - Marché accordé par la loi
    - Enregistrement des hypothèques
    - Démolition et relogement
    - Actes liés au transfert immobilier
      - Les notaires peuvent être appelés pour faire le constat dans une réclamation contre la pollution maritime
  - Marchés développés par les notaires
- Fonctions des notaires dans les affaires

- Immobilier
- Sociétés
- Propriété intellectuelle
- Les notaires et les avocats
  - Notaires
  - Concurrence ou collaboration ?
- L'intervention des notaires et les affaires
  - La sécurité et l'efficacité
  - Les coûts et les bénéfices

## Conclusion

Le notariat en Chine est nouvellement établi en répondant aux exigences sociales, aux besoins économiques . Son intervention assure la paix sociale, rapproche les acteurs du marché en les aidant à établir la confiance en diminuant les risques entre eux.

## Le notariat polonais

Marguerite Gollot

Du fait de son statut hybride, agent ministériel et entrepreneur privé, le notaire polonais pratique au quotidien l'économie sans avoir une formation nécessaire. La philosophie, l'organisation et le fonctionnement sont très proches des autres membres du notariat latin avec la différence de taille du contexte politique et socio-économique de la Pologne.

Les clients : d'une affaire de confiance vers un service efficace

Le Ministère de la justice : du rôle de régulateur vers la nécessité du lobbying

Les autres profession juridiques et les partenaires du notariat : interdépendance ou interchangeabilité ?

Le notariat occupe une place importante dans le paysage juridique et économique du pays : une place qui n'est pas à prendre par aucun autre métier du droit. Il n'est pas différent des autres notariats, il s'adapte, il innove.

Toutefois il lui est indispensable d'avoir recours au lobbying auprès de son ministre de tutelle et autres décideurs pour maintenir et faire évoluer sa position.

## Droit et économie dans le notariat polonais

Magdalena Arwndt-Majewska

### Introduction

Le désir de changement et de développement de l'activité professionnelle, présent chez les notaires polonais, se mêle avec l'incertitude de l'avenir de la profession. C'est le moment idéal pour une analyse du statut du notaire et pour répondre à la question si c'est une profession économiquement utile à la société et à l'appareil étatique

### Le notariat en Pologne

### Perspectives

## Le notaire du Québec : juriste de l'ère moderne

Danielle Beausoleil

## Introduction

On entretiendra brièvement des particularités propres à la communauté juridique du Québec et à la place que le notaire occupe au sein de celle-ci ; enjeux majeurs qui menacent le notariat, mais également les voies d'avenir, en évoquant le plan d'action de la Chambre des notaires du Québec.

- Le dualisme juridique canadien
    - Historique ; la cohabitation du droit civil et de la common law
    - Le dualisme des champs de pratique
      - Entre le notaire et l'avocat
      - Un chemin commun, une vocation pourtant distincte
  - Les enjeux majeurs du notariat québécois
- Emergence de l'assurance des titres dans la pratique du droit immobilier
- De l'utilité de l'assurance des titres au Québec
  - L'implantation des centres de traitement des dossiers (closing center)
  - La prise en charge des documents par les institutions financières
  - La facturation à forfait
- Les voies de l'avenir
    - Le regroupement des notaires et la fusion des études
      - Elargir nos horizons
      - La réaction de la Chambre des notaires
    - Vite... la spécialisation
      - La spécialisation dans les domaines de prédilection des notaires
      - La force du notaire en droit des affaires
      - La création des études multidisciplinaires
    - Les modes alternatifs de résolution des conflits
      - La médiation civile et commerciale
      - La médiation familiale
        - Evolution de la médiation familiale au Québec

## Conclusion

Le mouvement de spécialisation et de regroupement a été entamé avec succès par d'autres professionnels, dont les avocats, et cette force du nombre ne doit pas faire obstacle à l'expertise notariale.

Cette mobilisation concerne tous les notaires, N'oublions pas que cette mutation provient de l'extérieur et que cette dernière nous force à effectuer une transformation de notre approche concernant la profession.

## Le notaire peut-il rester un généraliste du droit ?

Frédéric Aumont

Les notaires doivent-ils modifier leurs structures d'exercice pour, d'une part, favoriser les regroupements et d'autre part, se rapprocher des autres professionnels du droit dans la perspective d'une plus grande efficacité dans le service rendu à leurs clients ?

Le notaire peut-il rester un généraliste du droit ?

- Première piste, le notaire reste un généraliste à compétence universelle
- Deuxième piste, le notaire fait le choix de la spécialisation

La nécessaire évolution de notre organisation professionnelle

## Le notariat profession réglementée ou profession libérale

Jean Pichat

### Introduction : notariat aspect culturel

Dans les pays de «civil law» les professions sont réglementées, cela depuis le droit romain. Les entreprises libérales réglementées sont des entreprises comme toute entreprise mais ayant des particularités édictées par l'Etat dans l'intérêt du consommateur.

L'entreprise libérale réglementée est une entreprise

L'entreprise libérale réglementée est une entreprise non libérée sous tutelle de l'Etat

- La tutelle de l'Etat
- La qualité de l'Etat
  - L'authenticité des actes et la pérennité des actes
  - L'exequatur
  - La perception d'impôts

Responsabilité de la profession libérale notariale – secret professionnel

Apport de la profession libérale notariale à notre société – faible contentieux

### Conclusion

L'évolution vers l'interprofessionnalité va permettre de rendre encore plus performant le service au profit du client citoyen. C'est une volonté commune marquée par les trois professions : notaires, avocats, experts comptables. Les trois ordres ont signé une charte de collaboration interprofessionnelle le 15 juin 2006. L'avenir de l'économie du droit pour les professions réglementées est dans l'interprofessionnalité.

## Troisième commission Le droit d'imaginer

### Le notaire, un fardeau inutile ?

#### Réponse aux rapports «doing business»

Martine Lachance

L'introduction nous conduit à prendre pour prémisse les deux affirmations de la Banque Mondiale, soit la faible efficacité économique du droit civil et le piètre rôle du notaire en tant que régulateur de l'économie, et à les transposer dans un contexte transactionnel.

Le caractère définitif de l'entente négociée

- Le droit français met les parties en position d'éteindre le litige qui les oppose
- La « common law » n'admet l'extinction du litige que par le fait du juge

L'efficacité de l'entente négociée

Le droit français instrumentalise la force exécutoire

- La procédure d'homologation judiciaire
- La force exécutoire de l'acte notarié
- La « common law » processualise la force exécutoire
- Analyse et conclusion

La transposition de la force exécutoire dans le système juridique du Québec

## Conclusion générale

Organisé de façon à assurer la stabilité du contrat, le régime de la transaction combine donc avec cohérence, en territoire français, les règles normatives du contrat et de la procédure (hybridation). La matérialisation de l'entente dans un acte notarié permet de surcroît, sans aucun recours, que la contrainte publique soit utilisée pour obtenir l'exécution forcée d'une obligation partiellement ou totalement inexécutée ; cet acte s'exécute d'office.

## Le notariat et la spécialisation ?

Vivien Beaufume

### Le sondage auprès de notaires

#### Tendances générales

##### L'étude comparative détaillée

Dans quels cas ressentez vous les besoins d'une aide ?

Avez-vous ressenti ce besoin de façon exceptionnelle, peu fréquente, fréquente ?

Comment avez-vous trouvé la solution ?

Vous est-il arrivé de ne pas solutionner une affaire ?

Une extension du champ d'activité des notaires vous paraît-elle indispensable, utile, inutile, dangereuse ?

Estimez vous que certains notaires ouvrent des domaines nouveaux par leur activité ?

Estimez vous la spécialisation utile, inutile contraire à l'éthique ?

Envisagez vous de vous spécialiser ... ?

Vous sentez vous plus spécialement formé en ... ?

Accepteriez-vous (contre rémunération) de mettre vos compétences à la disposition de vos confrères ?

Aimeriez vous figurer sur une liste de spécialistes, autre que celle issue du diplôme officiel de notaire spécialiste ?

Aimeriez vous vous consacrer à une seule activité dont vous seriez le spécialiste ?

Accepteriez-vous d'acquérir une compétence dans un domaine en y consacrant une formation longue de trois semaines environ ?

Si la formation était d'un jour par mois ?

Pensez vous que le champ d'activité du notaire (2007 uniquement) s'élargit, se rétrécit ?

#### Post-scriptum : Précautions d'utilisation de ce sondage

- Une approche à relativiser : comparaison des échantillons
- Méthodologie de traitement des réponses

#### Nous devons nous spécialiser

- Etat de lieux
  - Une légalisation très lente et très restrictive
  - Des conditions trop strictes et trop internes au notariat
  - La méfiance à l'égard de ce certificat de spécialisation est de rigueur quant à son usage
  - Pourtant les matières de spécialisations sont clairement identifiées
- Des volontés pourtant affirmées par les études du CSN
  - Un schéma directeur d'adaptation structurelle
  - Les forces de résistance et les raisons
    - Préconisations
    - Spécialisation lisible et visible du public
    - La spécialisation doit pouvoir se faire sous toute forme, aucune ne doit être exclue

- Pour la création d'office notarial spécialisé
  - Une approche parallèle
    - L'exemple du médecin
    - L'exemple de l'architecte
- De nombreuses tentatives pour le notariat
  - La proposition d'un notaire spécialiste lors du congrès MJN de 1983
  - Les certificats de spécialisation
- La création d'offices spécialisés
  - Lieu et recrutement
  - Le fonctionnement
  - Les règles de déontologie et d'exercice
  - L'impact espéré
  - Les domaines de spécialisation

En conclusion : la finalité et les enjeux doivent nous déterminer à opter pour l'office spécialisé

## Le notaire exportateur de droit

Sabrina Hadida

### Le constat

Faible compétitivité du système juridique de droit civil

Le phénomène d'hybridation de nos systèmes juridiques respectifs

### Les évolutions

L'influence de la common law sur le notariat français

- L'influence sémantique
  - Une intégration passive
  - Une réaction européenne active
- La généralisation de la technique de data room
- L'influence du notariat français sur le système de common law
  - Mise en place des civil law notaries aux Etats-unis
  - Le rayonnement européen du notariat français

### Propositions et conclusions

L'extension de compétence géographique des notaires français en dehors de l'Union européenne

Etre présent et pérenniser l'action

## Créativité et notaire :le notaire dans l'économie

Nicolas Nicolaidis

### Introduction

La concurrence, le grand public, le gouvernement mais également les instances européennes attendent plus aujourd'hui du professionnel du droit qu'est le notaire. Ils attendent de lui un positionnement en qualité de chef d'entreprise tout d'abord, mais à la tête d'une entreprise produisant du droit.

Un artiste du droit au service de l'économie

- Le notaire au sein de son étude face à un droit nouveau (texte nouveau, texte modifié ou adapté)
  - Le rôle du notaire et de ses collaborateurs
  - Rôle et mission du notaire face à un client ou à une situation hors du commun : la créativité au jour le jour
- Les partenaires du notaire face à un droit nouveau

- Rôle et mission des instances professionnelles face au droit nouveau
- Rôle et mission des partenaires du notaire face à un nouveau texteUn acteur de l'économie au service du droit

Un acteur de l'économie au service du droit

- Une stratégie d'entreprise au sein de l'étude
  - La stratégie dans les différents services
  - Le rôle de chacun au service de cette stratégie
- Le notaire chef d'entreprise
  - Formation et compétence
  - Mise en œuvre des règles au sein de sa propre entreprise

Propositions

# Saint Pétersbourg 2008

## La solitude

L'équipe du congrès

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Présidente                          | Bernadette Tejedor, Notaire à Ceret   |
| Rapporteur général                  | François Person, Notaire à Toul   |
| Président de la première commission | Benoît Poiraud  |
| Rapporteurs                         | Natalia Bogdanova<br>Aliénor Guillaume<br>Agnès Michelis<br>Xavier Mechain                    |
| Président de la deuxième commission | Pascal Coat   |
| Rapporteurs                         | Julien Bernard<br>Lionel Fallet<br>Christophe Lamarque<br>Frédéric Milan<br>Ghislaine Tejedor |

### Introduction de la Présidente du congrès

La solitude est un phénomène aux multiples visages. Pour beaucoup c'est une réalité, pour d'autres c'est une menace qui assombrit l'horizon de la vie. Les revenus modestes, la crise du mariage et de la famille, le handicap physique, le handicap social du chômage, le handicap culturel des migrants et l'individualisme en sont les principaux facteurs.

### Présentation du rapporteur général – Introduction aux travaux du congrès

- Plaidoyer pour une philosophie du droit

Après « l'économie du droit » sil s'agit de s'ouvrir à la « philosophie du droit » les besoins matériels sont admis communément comme un postulat au bonheur. Aujourd'hui, il s'agit d'affirmer que l'argent ne fait pas le bonheur...

- Démontrer le rôle moteur du notariat dans la philosophie du droit.

En sortant d'une conception notario-notariale, mais en s'ouvrant sur toutes les problématiques de la société, nous démontrerons que notre profession est à même de répondre aux défis de demain en s'affranchissant de tout corporatisme .

- La solitude – Ce thème pour un congrès de notaires !

Jusqu'où le droit doit-il s'immiscer dans la sphère de l'individu ?

La solitude fut donc le fil conducteur de nos travaux. Plus nous progressions plus nous en découvrons les multiples aspects. Très vite nous avons choisi de scinder nos propos, au plan de la société (première commission), d'une part, au plan professionnel, d'autre part (deuxième commission).

- Le contrat social du notariat

Il nous appartient de démontrer qu'au-delà du domaine contractuel classique, auquel chacun de nous apporte son ministère, la profession toute entière se sent investie d'une mission plus large, au service de l'intérêt public «un contrat social notarial».

# Première commission

## La solitude dans la société contemporaine

### Introduction

Nous allons décrire les situations de solitude vécues par nos contemporains âgés, handicapés malades, mariés ou non, veufs, mineurs, et proposer des remèdes, indiquer nos craintes, notre volonté, notre espoir.

## Première Partie

### La solitude en France : état des lieux

#### La solitude liée aux épreuves de la vie humaine

##### I – la solitude et la survenance du handicap ou de la maladie

###### A- le constat actuel de la situation des personnes handicapées et malades en France

###### 1) les problèmes posés par la solitude dans le handicap et la maladie

- a) la solitude de la personne handicapée ou malade
  - la personne handicapée
  - la personne malade
- b) L'isolement de la famille d'une personne handicapée ou malade

###### 2) Les solutions existantes

- a) Les solutions pour les personnes malades
    - Aménagement du travail du salarié malade
    - Autorisations d'absence
    - Aménagement de poste
    - Mi-temps thérapeutique
    - Protection contre le licenciement
    - Prise en charge totale de la Sécurité Sociale
    - Accès au crédit de la personne malade ou handicapée
  - b) Les solutions pour les personnes handicapées
    - Intégration à la vie sociale
    - La scolarisation des enfants handicapés
    - L'Intégration des personnes handicapées dans le milieu du travail
    - L'accès au logement de la personne malade ou handicapée
  - c) Les aménagements offerts à l'entourage familial
    - Le congé de soutien familial
    - Le congé de solidarité familiale
    - Les aménagements du temps de travail
    - Le congé parental d'éducation
    - Le statut d'aidant familial
  - d) Les différentes aides
    - La Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH)
    - Les cas d'attribution des aides et prestations
    - Les différentes catégories d'aides
    - Les solutions d'amélioration du quotidien
- ###### 3) Les associations : relais des familles

## B – Lacunes et solutions à approfondir et découvrir

### 1) Les régimes de protection juridique

- a) Les régimes classiques ; tutelle, curatelle, curatelle renforcée
- b) L'encadrement du majeur protégé

### 2) Les incitations fiscales

- a) Impôt sur le revenu
  - Le quotient familial
  - Le calcul de l'impôt sur le revenu
  - Dépenses liées à la dépendance
  - Abattement et réductions spécifiques
  - L'exonération des allocations versées aux personnes handicapées
- b) Les contrats d'assurance
  - Le contrat de rente survie
  - Le contrat épargne handicap
- c) Impôts locaux
- d) Droits d'enregistrement
- e) Impôt de solidarité sur la Fortune

## II – la solitude et la survenance de ruptures : divorce, séparation et deuil

### A- Constat sur la solitude née des ruptures familiales

#### 1) Les solitudes subies

- a) la solitude du divorce
  - Confrontation au choc psychologique de la rupture
  - L'appauvrissement suite à la rupture
  - Dialogue « solitaire » avec divers organismes
- b) la solitude en cas de séparation des concubins
  - La volonté des concubins d'éviter l'encadrement
  - Le concubinage et le PACS
- c) La solitude du deuil
  - La gestion des affaires et les relations avec la famille
  - La nécessité de l'évolution de la notion de veuvage

#### 2) les solitudes volontaires

### B – Les solutions existantes

#### 1) L'organisation des procédures

- a) Simplification des procédures de divorce
- b) Désignation d'un mandataire

#### 2) Organisation du patrimoine des personnes seules

- a) situation du conjoint survivant
- b) conventions entre concubins
  - Conventions d'indivision
  - Règlement des conséquences de la rupture
- c) Relations financières après le divorce
  - Prestation compensatoire
  - Autres avantages du conjoint séparé

#### 3) Rôle des associations

#### 4) Les aides sociales aux mères isolées

Aide au recouvrement de la pension alimentaire  
Les prestations sociales  
Aides collectives

### III - La solitude liée aux temps de la vie humaine

#### L'enfant et la solitude

##### A \_ La société actuelle face à la solitude de l'enfant

- 1) L'adoption ; les difficultés
  - a) l'adoption intra-nationale
    - L'accouchement « sous X »
    - La maternité pour autrui
  - b) Au niveau international
- 2) L'éclatement de la cellule familiale : l'enfant dans la mêlée
  - a) La garde alternée
  - b) L'autorité parentale
  - c) L'enfant au sein des mutations familiales : vers une amélioration de la prise en compte de la place occupée par des tiers auprès de l'enfant
    - Le tiers ayant un lien de parenté avec l'enfant
    - Le tiers n'ayant pas de lien de parenté avec l'enfant
- 3) Les dérives sectaires
  - a) Le positionnement du problème
  - b) Un constat alarmant

##### B – Les solutions existantes

- 1) Les armes juridiques européennes
- 2) La législation française

#### La solitude des personnes âgées

##### A – La condition sociale et patrimoniale de la personne âgée dans la société

- 1) Quelques chiffres
- 2) Les études menées sur les parcours résidentiels des personnes âgées
- 3) L'état des structures d'accueil des personnes âgées dépendantes en France
- 4) Les personnes âgées, leurs patrimoine, les solutions offertes
- 5) De l'amélioration des structures d'accueil
- 6) Les aides fiscales et sociales au maintien à domicile

##### B – Les dispositifs actuels

- 1) Les solutions immobilières : les structures d'accueil originales existantes
- 2) Les dispositifs financiers
  - L'assurance vie
  - Le prêt viager hypothécaire
- 3) Les aides fiscales
- 4) L'aide sociale : allocation personnalisée d'autonomie
- 5) L'apport des nouvelles technologies

## Deuxième Partie

### Propositions et remèdes

#### Les remèdes législatifs et réglementaires

##### Les remèdes préconisés pour les personnes âgées

A – Vers un urbanisme et une propriété intergénérationnelle

B- L'aide à la pierre : l'accueil des personnes âgées

C- L'aide à la personne : la rémunération par l'aide sociale de la « famille d'accueil » de la personne âgée en contrepartie de la baisse du coût de la prise en charge par la Société.

##### Les solutions préconisées pour les enfants

A- L'adoption

1) au niveau national

a) Accouchement anonyme

b) Convention de mère porteuse

2) Au niveau international

B – Les remèdes pour l'enfant dans la mêlée de l'éclatement familial

1) La création d'un mandat d'éducation ponctuel au profit d'un tiers

2) Instituer une convention de partage de l'exercice de l'autorité parentale avec un tiers

3) Donner au juge qui confie un enfant à un tiers (proche de confiance, aide sociale à l'enfance) la possibilité d'élargir l'éventail des actes que le tiers peut être amené à réaliser pour les besoins de l'enfant.

4) Améliorer les possibilités de prise en charge de l'enfant par un tiers en cas de décès de son ou ses parents.

5) Consacrer un droit de l'enfant à entretenir des relations personnelles avec le tiers qu'il a partagé sa vie quotidienne et avec lequel il a noué des liens affectifs étroits.

C – Les solutions envisageables face aux dérives sectaires

1) La laïcité face aux sectes : ne république laïque

D'autres solutions sont préconisées

#### Les remèdes contractuels

I – L'engagement familial face à la solitude

A- S'inspirer et développer l'accueil familial, une solution encore trop peu mise en avant

1) L'accueil familial, une structure atypique

2) L'accueillant familial, un bailleur salarié multicarte

3) Avantages – intérêts et lacunes

4) Le coût de l'accueil

B – Promouvoir et développer deux solutions détonantes : la cogestion et la cohabitation

1) Le développement de la participation technique et humaine de seniors à l'entretien et la gestion de leur structure d'accueil, ou la mutualisation des décisions et des dépenses

2) Le logement intergénérationnel, une pratique méconnue

C - La créance de salaire différée de l'enfant dévoué et les libéralités rémunératoire

1) La créance de salaire différé – une rémunération à ne pas rapporter à la succession

2) Les libéralités rémunératoires

Principes

Dans les couples séparés

Fiscalité

II – Pactes de la famille : outils de gestion patrimoniale

A- Les contrats familiaux

1) Les donations

Graduelles

Résiduelles

Le démembrement de propriété

La libéralité avec charge

2) La renonciation à l'action en réduction

3) Le bail à nourriture

4) conventions familiales suite à une rupture

Conventions de divorce : expérience internationale

Dans les familles recomposées

Pactes entre concubins et partenaires

5) Autres techniques contractuelles

La société civile

Les contrats d'assurance-vie

La réforme sur les incapacités

Un nouveau droit d'usage et d'habitation

B- Mandats : prévoir et régler la période de vie et du deuil

1) Le mandat posthume

2) Le mandat de protection future

Le mandat de protection future pour soi-même

Le mandat de protection future pour autrui

- La protection patrimoniale

- La protection de la personne

3) L'accompagnement du malade en fin de vie – le testament de vie

4) Convention de gestion en cas de deuil

Amélioration, collaboration des institutions et des professions

## Deuxième commission

### La solitude du notaire

#### Introduction

##### Définition de la solitude

La solitude est l'état, ponctuel ou durable, d'une personne seule, c'est à dire d'une personne qui n'est engagée dans aucun rapport avec autrui.

Dès lors, on remarque que si le notaire est solitaire de par son statut professionnel particulier d'officier public, il ne doit pas être coupé des rapports avec autrui, isolé, éloigné ou retiré dumonde.

Indépendance du notaire

Au moment du choix d'embrasser la carrière ou la vocation notariale, le futur notaire doit s'apercevoir qu'elle revêt deux aspects diamétralement opposés impératifs à l'exercice de la fonction : l'indépendance et la solidarité ordinale, toute deux piliers fondamentaux du statut du notaire.

Le notaire isolé ou le notariat isolé ?

En parallèle du concept abstrait d'une profession isolée et mal comprise, un tour d'horizon humain, économique et géographique s'impose pour comprendre les multiples facettes de l'isolement du notaire, qu'il soit géographique, psychologique ou intellectuel.

## Première partie

### Le constat : un exercice empirique

#### I – La solitude du futur notaire

A – L'isolement du futur notaire – sa formation professionnelle initiale

- 1) La formation du notaire proprement dite et les formations complémentaires
  - a) Rappel des différentes voies de formation
  - b) Les critiques
  - c) Nos suggestions
- 2) le stage professionnel
  - a) Rappel des modalités du stage professionnel
  - b) Les critiques
  - c) Nos suggestions

B – Lors de l'installation du notaire

- 1) La recherche et la sélection de l'office
  - a) Analyse économique des études
  - b) Accès aux données statistiques
  - c) La mise en place d'une inspection spéciale
- 2) La reprise de l'office
  - a) La répartition des produits et des charges
  - b) la problématique des cotisations professionnelles
  - c) Apurement des comptes débiteurs
  - d) Quant au transfert des comptes CDC (clients et office)
  - e) Accompagnement du cessionnaire
- 3) La création d'office
  - a) Rappel succinct de la procédure
  - b) La solitude du notaire créateur
  - c) Les mesures d'accompagnement : le parrainage et l'assistance technique

#### II – La solitude du notaire en exercice individuel

Introduction

A – Les constats d'isolement et de solitude

- 1) Constat d'isolement territorial
- 2) Constat d'isolement économique

- 3) Constat d'isolement intellectuel et culturel
  - a) Difficulté du notaire d'être toujours au niveau d'excellence
  - b) Isolement psychologique et social du notaire
  - c) Difficulté dans le recrutement voire dans le maintien des collaborateurs compétents nécessaires au bon fonctionnement de l'étude individuelle
  - d) Quitter l'étude pour se former
  - e) Le remplacement des employés du notariat
- 4) Constat d'isolement technologique et des réseaux d'information

### III – L'isolement du notaire en société

A – l'adoption d'une structure sociétaire, un remède à la solitude au champ d'application limité

- 1) les apports de l'exercice sous forme sociétaire
  - a) Face aux problèmes humains
  - b) Face aux problèmes matériels
- 2) Les lacunes de l'exercice sous forme sociétaire
  - a) Au niveau économique
  - b) Au niveau humain

B – L'adoption d'une forme sociétaire : l'apparition de nouvelles formes de solitude

- 1) La solitude liée aux contraintes des sociétés
  - a) Les contraintes liées aux prises de décisions
  - b) Les contraintes liées à la répartition des bénéfices ( et de la charge de travail)
- 2) La découverte d'une nouvelle situation de solitude : la mésentente
  - a) La difficile séparation
  - b) la dissolution judiciaire
  - c) Le réméré
  - d) L'arbitrage

## Deuxième Partie

### Les préconisations

Introduction

On constate qu'une entreprise même élémentaire comme l'est le tout-petit office notarial constitue une cellule économique complexe. On dépasse une définition matérielle de l'entreprise ; ce n'est pas seulement un fonds de commerce ou une clientèle, c'est un ensemble de liens, un réseau de relations, une organisation du tout. Même si les notions d'organisation et d'intelligence économique paraissent abstraites, on comprendrait mal qu'à la lumière de ces travaux du congrès, le notariat demeure étranger à ces pistes de réflexion et d'actions.

#### I – Les notions

A – L'organisation de l'entreprise

- 1) La définition
  - a) La configuration de l'entreprise
  - b) Les moyens mis en œuvre
  - c) La prise de décisions
- 2) Les principaux types d'organisation
- 3) Les structures hybrides
- 4) les caractéristiques communes aux petites entreprises
- 5) La démarche qualité ; un préalable nécessaire

## B – L'intelligence économique

- 1) Un monde en mutation
- 2) Le concept
- 3) Sa signification pour les PME
- 4) la mise au point d'un modèle pour les PME

## C - Conclusion

## II- Les applications

### A – Un dossier de présentation de l'office cédé

### B – La société d'exercice libéral

- 1) Les apports
  - a) Composition du capital social
  - b) Les dirigeants de la SEL
  - c) Rapports entre associés
- 2° Régime fiscal
  - a) Constitution de réserves
  - b) Différence au niveau de l'assiette de l'impôt
  - c) Le problème de la déductibilité des intérêts

### C – Les nouveaux moyens de formation

### D – Vers l'évolution du statut du notaire salarié

- 1) Rappel historique
- 2) Rappel du statut du notaire salarié
- 3) Quelles idées pour augmenter le nombre de notaires salariés

### E- De l'entraide en général et du parrainage en particulier

- 1) Les notions d'entraide en général
  - a) Le parrainage
  - b) Le mécénat
  - c) Le patronage
  - d) Le tutorat
- 2° Le parrainage et le tutorat appliqués au notariat
  - a) L'accompagnement pendant 6 mois du cédant auprès du cessionnaire
  - b) Le parrainage notarial
  - c) Le concept

### F – L'externalisation et les groupements de moyens

- 1) L'externalisation
  - a) La définition
  - b) Les justifications à l'externalisation
  - c) les risques liés à l'externalisation
  - d) L'approche économique
  - e) L'approche juridique
  - f) La mise en œuvre
- 2) Les groupements de moyens
  - a) Des préoccupations identiques à l'externalisation
  - b) La définition
  - c) La rigueur dans la mise en œuvre et la formalisation juridique

- d) Les avantages et le risque liés au groupement de moyens
- e) Le choix de la structure juridique

G – L'échange interactif ; les moyens technologiques, le partenariat et les réseaux

- 1) Les vecteurs de communication informatique comme le streaming ou les flux
  - a) Le Streaming
  - b) Les flux RSS
- 2) La maîtrise de l'information au moyen des technologies de l'information et de la communication
  - a) L'e-learning
  - b) L'enseignement à distance
  - c) La formation ouverte à distance
- 3) Le partenariat et les réseaux
  - a) Définition générale du réseau
  - b) Domaines d'utilisation
  - c) Applications notariales

Annexes

- Solitudes
- La solitude et le généalogiste
- Ebauche d'une généalogie de la solitude
- Nos aînés, ces grands oubliés
- Préparer et construire sa vieillesse

A chacun son prévisionnel ?

I – Les produits, l'activité, le chiffre d'affaires etc...

II – Les charges, les décaissements

# Hammamet 2009

## Avenir notaire :

### L'installation du notaire

L'équipe du congrès

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Président                  | Grégory Betta Notaire à Allauch (13) à l'époque du congrès  |
| Rapporteur général         | Jean-Philippe Sportouch Notaire à Enghien les bains (95)  |
| Rapporteurs                | Fabienne Collin Notaire assistant à Paris<br>Muriel Rabeyrolles Notaire à Moutiers (73)<br>Tiffany Attia Notaire assistant à Paris<br>Sophie Hery Notaire associée à Montélimar (26)<br>Caroline Loy Notaire assistant à Paris<br>Cécile Cornelli- Gallois Notaire salariée<br>Elsa Bagarry Notaire à Clichy la Garenne (92)<br>Patricia Attias Notaire à Pornichet (44)<br>Olivier Jamar Notaire à Chaumont-Gistoux (Belgique) |
| Commissaires généraux      | Christian Bernard Notaire à Jouy-en-Josa (78)<br>Marie-Caroline Houdry Notaire assistant à Enghien-les Bains 95   |
| Union pour la Méditerranée | André Voide Notaire honoraire, chargé des relations avec le notaires  |

**Préface** Sébastien Huyghe Député, Vice-Président de la Commission des lois à l'Assemblée nationale

#### L'installation du notaire (rapporteur général)

L'installation du notaire est au cœur des préoccupations du notariat compte tenu de l'objectif fixé par nos autorités de tutelle : atteindre rapidement le seuil de 10500 notaires malgré les nombreux départs à la retraite à venir. Il intéressera non seulement ceux qui aspirent à devenir notaire, mais aussi nombre de notaires qui projettent de céder leur office ou leurs parts, de s'associer ou de recruter un notaire salarié.

## Première Partie

### Le droit de l'installation

#### Chapitre I - Le droit de s'installer

- I - Un droit très ancien confirmé par la Révolution française
- II - L'ouverture de la profession s'est essentiellement effectuée grâce aux nouveaux modes d'exercice collectif
- III - Le statut d'officier public de l'authenticité modèle indiscutablement l'éventuel droit de s'installer
- IV - Les installations de plus en plus nombreuses dans le monde entier se réalisent dans des contextes très différents.
  - 1) Le notariat en Europe
  - 2) Le notariat dans le monde
  - 3) Les approximations de la notion de notariat latin
- V - Un droit maintenant réservé à des juristes de haut niveau
- VI - La pertinence du stage en vue d'une future installation
  - 1) Privilégier un stage en alternance d'une année
  - 2) Une installation en Alsace-Moselle se mérite

- VII - Des qualités morales sont indispensables pour devenir officier public
- VIII - Droit de s'installer ou liberté pour tous

## Chapitre 2 - Les aspects financiers de l'installation

### I - Valeur de l'office et détermination du prix de cession

- 1) L'analyse financière
  - a) Analyse de la formation du résultat
  - b) Analyse de l'actif économique
  - c) Analyse des capacités de financement de l'étude notariale
- 2) la détermination du prix de cession
  - a) Les méthodes d'évaluation
  - b) Les contrôles par le Ministère de la justice

### II - Le financement

- 1) Le coût de la transmission
  - a) Les règles de déductibilité des emprunts
  - b) Application chiffrée de la déductibilité des emprunts
- 2) Les droits de mutation
  - a) Mutations à titre onéreux
  - b) Mutations à titre gratuit
- 3) L'imposition des plus-values professionnelles
  - a) Cas d'exonération liés à l'importance de l'office transmis
  - b) L'exonération réservée aux dirigeants de PME partant à la retraite
  - c) Dispositions applicables aux dirigeants de sociétés imposées à l'IS pour détention de longue durée
  - d) Le report d'imposition en cas d'apport
- 4) Les incidences fiscales tenant au changement du régime fiscal

### III - Les modalités de financement

- 1) La garantie de l'emprunt par l'ANC
  - a) Procédure d'octroi des prêts
  - b) Remboursement du dépôt de garantie
- 2) Modalités de financement
  - a) Crédit Agricole
  - b) Caisse des Dépôts et Consignations

## Chapitre 3 - De la recherche d'installation à la nomination

### I - La recherche d'un office ou la prédominance des initiatives privées

- 1) L'art et la manière de trouver son ou son associé
  - a) La méthode pour y parvenir
  - b) Les moyens d'atteindre son objectif
- 2) La connaissance de l'office à reprendre
  - a) La transparence des informations
  - b) L'analyse de l'office

### II - La nomination du notaire ou les contrôles de la puissance publique

- 1) Le démarrage de la procédure
  - a) la constitution du dossier de cession
  - b) les pièges à éviter lors de la constitution du dossier de cession
- 2) Le déroulement de la procédure
  - a) Une procédure à multiples facettes

- b) Les décisions émanant des instances notariales et étatiques

Conclusion

## Chapitre 4 – l'exercice en commun de la profession de notaire

Introduction

Ai-je besoin d'un associé ?

- 1) Définir son propre projet en clarifiant ses compétences et celles recherchées chez son (sa) future associé (e)
  - a) Clarifier ses propres compétences et définir ses fonctions dans l'entreprise
  - b) Déterminer les valeurs que l'on recherche et les défauts que l'on considère comme rédhibitoires
- 2) Définir sa propension à partager
  - a) l'affectio societatis
  - b) La vocation de chaque associé à une part du résultat social
  - c) Un pouvoir reconnu et partagé

I - Le choix de son partenaire

- 1) Les erreurs à éviter
  - a) Recruter dans son réseau amical et familial
  - b) Se précipiter
- 2) L'ouverture d'esprit et le dialogue
- 3) L'intervention d'un professionnel du recrutement

II - La mésentente : comment l'éviter ?

- 1) La rédaction des statuts
  - a) Les éléments constitutifs de la société
  - b) L'organisation et le fonctionnement de la société
- 2) Le règlement intérieur ou la nécessaire définition et répartition des tâches
  - a) La motivation d'un règlement intérieur
  - b) Le domaine du règlement intérieur

III - La mésentente ; comment en sortir ?

- 1) Définition de la mésentente
  - a) Le blocage
  - b) Les décisions unilatérales en période de blocage
- 2) La phase amiable
  - a) La nécessaire médiation
  - b) le départ d'un ou plusieurs associés
- 3) La phase judiciaire
  - a) Le constat de mésentente par le TGI
  - b) Le retrait d'un associé avec affectation à un office créé
  - c) La nomination judiciaire d'un administrateur provisoire
  - d) La dissolution sanction de la structure

## Deuxième Partie

### Les libertés dans l'installation

#### Chapitre 1 – Le choix du statut

I - Préoccupations financières

- 1) Où investir ?
- 2) Quand investir ?
- 3) Comment investir ?
  - a) Investissement financier de départ
  - b) Prélèvements et salaires

## II - Préoccupations structurelles et managériales

- 1) le pouvoir
- 2) Discipline et réglementation

## Chapitre 2 - Les sociétés notariales

### I - les particularités de la SEL comparées à celles de la SCP

#### A- Les règles de fonctionnement

- 1) Les règles communes aux différentes SEL
  - a) La dénomination ou raison sociale
  - b) La responsabilité des associés
  - c) Les contraintes liées à la forme commerciale
- 2) La répartition du capital et des pouvoirs
  - a) La répartition du capital
  - b) La répartition des pouvoirs

#### B - Le régime fiscal et social

- 1) La fiscalité des résultats
  - a) L'impôt sur les sociétés et l'impôt de distribution
  - b) La fiscalité annexe
- 2) Le régime social
  - a) Le régime social en SCP
  - b) Le régime social en SEL

### II – La SEL unipersonnelle

#### A - Le régime de la SELU

- 1) Les règles de fonctionnement
  - a) Règles communes aux deux types de SEL unipersonnelles
  - b) Les règles spécifiques de la SELARLU et de la SELASU

#### B) Le régime fiscal et social du notaire associé

- 1) La rémunération de l'associé unique
  - a) Dans la SELU soumise à l'impôt sur le revenu
  - b) Dans la SELU soumise à l'impôt sur les sociétés
- 2) Le régime social du notaire en SEL Unipersonnelle
  - a) Dans la SELARLU
  - b) Dans la SELASU

#### C) - Les avantages et les inconvénients de la SELU

- 1) La SELU comparée à l'office individuel
  - a) La séparation des patrimoines et la responsabilité de l'associé unique
  - b) Les contraintes comptables et formelles

- c) La possibilité de choisir son régime fiscal
  - d) Une certaine neutralité en matière de cotisations sociales
- 2) - La SELARL et La SELAS comparées entre elles
- a) Un outil de gouvernance différent
  - b) La souplesse de la SELASU
  - c) La fiscalité applicable à la société
  - d) Conclusion sur le choix d'une SELU

### III - Les réseaux de notaires

#### A) Les réseaux mono-professionnels de notaire

- 1) Les mécanismes connus
  - a) Les regroupements de notaires
  - b) Les structures ayant vocation principale au partage des moyens
- 2) La diversité des besoins actuels et futurs
  - a) Le développement des petits offices
  - b) La réponse pour les grands offices aux hyper-structures d'avocats
  - c) La collaboration des notaires d'Europe
- 3) Une solution à mieux explorer : la société de participations des professions libérales (SPFPL)
  - a) L'évolution législative de la SPFPL
  - b) Le régime actuel de la SPFPL
  - c) Un cas pratique de SPFPL

#### B) L'interprofessionnalité

- 1) La protection de l'indépendance de notre profession
  - a) Tant que les notaires seront des officiers publics... la structure d'exercice doit avoir une profession unique : notaire
  - b) Une idée dangereuse « l'inventeur de site conditionné » logé dans une société interprofessionnelle
- 2) La plus-value de l'interprofessionnel intégrée dans une SPFP
  - a) Le partage des savoirs complémentaires au service du client
  - b) Une meilleure compétitivité des professionnels du droit français face aux firmes de droit anglo-saxon

### IV - La localisation de l'office de notaire

#### A) La création d'étude : volonté politique

- 1) Répondre à la problématique du maillage territorial
- 2) pourquoi augmenter le nombre d'offices
  - a) Pour une plus grande disponibilité et un meilleur service à la clientèle
  - b) Pour assurer la pérennité du notariat français, un notariat au service de la population
- 3) Doit-on revoir les plans de création au regard de la crise économique actuelle ?
  - a) Que penser des études mises en concours qui tardent à être pourvues ?

#### B) L'invention de site ; volonté individuelle

- 1) La limite aux règles de densité de population pour décider une création
- 2) Développements du concept de l'invention de site

### Aspects européens

## Annexes

Recueil des propositions

ABCDDaire

Bulletin officiel du Ministère de la Justice

Circulaire de la DACS du 24 avril 2009

# **Berlin 2010**

## **Le respect de la vie privée**

L'équipe du congrès

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Présidents                | <b>Jacques Charlin</b> Professeur, Notaire honoraire<br>et <b>Hugues Baudere</b> Notaire à Pugnac  |
| Personnalités participant | <b>Sabine Abravanel- Jolly</b> Maître de conférence Université Jean<br>Moulin Lyon 3<br><b>Danièle Bourcier</b> Directrice de recherches au CNRS<br><b>Chantal Delsol</b> Professeur Université de Paris EST<br><b>Muriel Revillard</b> Chercheur au CRIDON de Lyon  |
| Rapporteurs               | <b>Anne-Sophie Brunier</b> Notaire assistant à La Tronche<br><b>Cédric Daugan</b> Notaire stagiaire à Louvres<br><b>Virginie Feuvrier-Oudot</b> Notaire à Morteau<br><b>Bruno Fleury</b> Notaire stagiaire<br><b>Madeleine Gruzon</b> Notaire à Mitry-Mory<br><b>Xavier Leclerc</b> Correspondant informatique et liberté (CIL) à<br>l'ADSN<br><b>Yves Lotrous</b> Notaire à Fontainebleau |

### **Rapport général introductif : Le respect de la vie privée (JacquesCharlin)**

Nous observons que le notaire lui-même se devra de respecter un certain nombre de règles protectrices de la vie privée. Et c'est lui et son environnement humain et d'actes qui seront étudiés en premier lieu ; le notaire est ici sujet de droit.

En outre, en tant que conseil, rédacteur d'actes, celui-là devra prendre en compte le respect de la vie privée de son client, au travers du droit - son outil préféré - qu'il va pratiquer. C'est donc cette façon d'utiliser la règle protectrice de son client, par le notaire, qui sera retenue dans un second temps : le droit objet du notaire.

### **Préambule philosophique : vie privée – individu et groupe (Chantal Delsol)**

### **Préambule sociologique : Allemands et Français face à la vie privée – Que nous apprend le droit sur les cultures (Danièle Bourcier)**

## **Première Partie**

### **Le notaire sujet de droit**

#### **Titre I- Notaire, réglementation traditionnelle et vie privée**

##### **Chapitre I - Vie privée – secret professionnel et autres confidentialités**

- 1) Rappel du principe du secret professionnel
- 2) Les exceptions au principe
  - Exception au secret professionnel voulue par la loi
  - Défaillances humaines ou d'insuffisances légales

## **Chapitre II - Vie privée et production d'actes au quotidien**

- 1) Les téléprocédures avec Real
- 2) Les fichiers testamentaires
- 3) L'acte authentique sur support électronique et le Minutier central
- 4) Témoignages – réflexions
- 5) La vie privée et l'office notarial

## **Titre II – Notaire, réglementation « informatique et libertés » et vie privée**

### **I- La loi informatique et libertés**

- 1) La genèse de la protection des données
- 2) La directive européenne 95/46 CE
- 3° La transposition de la directive 95/46 CE
  - Une transposition tardive des pays de l'Union
  - La transposition de la directive 95/46 CE en droit français
- 4) L'avenir
  - Evolution de la directive « vie privée »
  - Rapport sénatorial mars 2009
  - Proposition de loi
  - Petite loi

### **II - L'office notarial**

- 1) Droit du travail
- 2) Gestion de l'étude

### **III - La création de la fonction de correspondant au sein de l'office**

- 1) La réflexion préalable à la désignation d'un correspondant
  - Les éléments déclencheurs de la désignation
  - La nature de la désignation et le statut du correspondant
  - le choix de la personne désignée correspondant
- 2) La procédure de désignation
  - Modalités
  - Le contenu de la notification
  - Déploiement
  - Comparatif européen du CIL

### **IV - Les premières actions du correspondant**

- 1) Mettre en place des procédures formalisées
- 2) Etablir la liste des traitements
- 3) Faire un bilan annuel
  - Préambule des bilans du CIL
  - Faits marquants de l'année
  - Liste des traitements de données personnelles
  - Diffusion de la culture « informatique et libertés »
  - Réponses aux demandes internes et externes
  - Audit et contrôle
  - Estimation de la charge de travail
- 4) Veiller à l'application de la loi

## **V - Le CIL mutualisé de la profession**

- 1) Genèse
- 2) Télé@ctes et AU-006
  - Historique du traitement
  - Téléprocédures
  - Autorisation unique AU-006
- 3) MICEN
  - Etape 1 : Signature de l'acte
  - Etape 2 : Dépôt de l'AASE
  - Opérations d'administration du système
  - Schéma organisationnel
- 4) Procédures CIL mutualisé ADSN
  - Chronologie de la mission di CIL
- 5) Nouveau règlement national du notariat

## **VI - Autorisation unique n° AU-006**

## **VII - Délibération n° 20010-032 du 11 février 2019**

# **Deuxième Partie**

## **Le droit objet du notaire**

### **Titre I – Droit des personnes et respect de la vie privée**

#### **Chapitre 1 - La vie privée autonome**

##### **1 - L'aspect abstrait de la vie privée : l'identité**

- 1.1 - La filiation
  - La filiation : règles de base
  - La filiation : respect de la vie privée et actes notariés
  - Le notaire et son devoir de conseil
- 1.2 - Le nom de famille
  - L'attribution du nom de famille
  - Le changement de nom
  - Les autres identifications de la personne
  - le notaire face à l'identification de la personne
- 1.3 - La nationalité
  - la nationalité et le respect de la vie privée : pratique notariale
  - La nationalité, aspect technique

##### **2 - L'aspect concret de la vie privée : le corps**

- 2.1 - Le corps humain (don d'organe)
  - Qui peut donner ?
  - L'information du donneur
  - Le consentement du donneur
  - Le don doit être autorisé
- 2.2 - Le sexe – le transsexualisme
  - Notions générales sur la transsexualité
  - Le transsexualisme et le notariat
- 2.3 - La maladie (vie privée et maladie mentale)
  - L'hospitalisation

- Le séjour en hôpital psychiatrique
- La sortie de l'hôpital psychiatrique
- 2.4 - La mort
  - Vie privée et droit de décider de sa propre mort
  - Le sort de son propre corps après la mort
  - Don de son corps à la science

## **Chapitre 2 - La vie privée dépendante**

### **1 - Dans le cadre d'un binôme égalitaire**

- 1.1 - Le couple uni
  - Le mariage
  - Le pacte civil de solidarité
- 1.2 - Le couple en crise – le divorce
  - le divorce par consentement mutuel
  - Le divorce contentieux

### **2 - Dans le cadre d'un binôme inégalitaire**

- 2.1 - La minorité
  - La vie privée du mineur au regard de sa personne
  - La vie privée du mineur au regard de ses biens
  - L'administration des biens du mineur par un tiers non investi de l'autorité parentale
- 2.2 - Les majeurs protégés
  - La mise en place de la mesure de protection
  - Les acteurs de la protection judiciaire
  - La personne vulnérable quant à sa personne
  - La personne vulnérable quant à son patrimoine

### **Annexe**

- Annexe I - Liste des actes regardés comme actes d'administration ou comme actes de disposition
- Annexe II - Liste des actes regardés comme actes d'administration ou de dispositions sauf circonstances d'espèce.

## **Titre II – Droit du patrimoine et respect de la vie privée**

### **Chapitre 1 - Le principe et sa mise en œuvre**

Observations préalables  
 Une protection juridique nationale  
 Une protection juridique internationale

#### **1 - Au travers des actes**

- 1.1 - Le testament
  - Le testament olographe
  - Le testament par acte public, testament authentique
  - Le testament dit «mystique»
  - Le testament dit «international»
  - Conclusion
- 1.2 - Le mandat de protection future

## **2 - Au travers des conseils**

- 2.1 - le droit immobilier
  - le contrat de bail notarié
  - L'environnement – la question des éoliennes
  - La vidéosurveillance dans les copropriétés
- 2.2 - Le droit médical

## **Chapitre 2 - Les exceptions**

### **1 - Dans un intérêt privé (la protection ou la liberté d'autrui)**

- 1.1 - Le droit successoral
  - La recherche de l'actif
  - La recherche du passif
- 1.2 - Le droit des assurances

### **2 - Dans un intérêt public**

- 2.1 - Atteinte à la vie privée : la toute puissance du fisc
- 2.2 - Atteinte à la vie privée dans le domaine judiciaire
- 2.3 - Atteinte à la vie privée : lutte contre le blanchiment de capitaux et le terrorisme

Annexe 1 - Les critères de déclenchement de la déclaration TRACFIN

Annexe 2 - Lettre du 13 janvier 2010, Ministère de la justice

Annexe 3 - Caisse de garantie

## **Postface « le droit à l'image et l'individu »**

### **1 - Le droit extrapatrimonial à l'image**

- 1.1 - Notion
- 1.2 - Une protection relative du droit extrapatrimonial
  - Le consentement de la personne vivante
  - L'atteinte justifiée par le droit à l'information
  - La liberté d'expression artistique

### **2 - Le droit patrimonial à l'image**

- 2.1 - Notion
- 2.2 - Régime juridique
  - La responsabilité délictuelle
  - Les règles du droit commun des contrats et le rejet du modèle des droits d'auteur



# Istanbul 2011

## Relations plurielles

### Pluralité d'acteurs

### Et rôle du notaire

L'équipe du congrès

|                    |  |
|--------------------|--|
| Présidente         | <b>Aliénor Guillaume</b> Notaire   |
| Rapporteur général | <b>Xavier-Jacques Mechain</b> Notaire  |
| Rapporteurs        | <b>Nathalie Dugaud</b> Diplômée notaire<br><b>Eric Lebrun</b> Diplômé notaire<br><b>Mathieu Peron</b> Diplômé notaire<br><b>Guillaume Leveque</b> Diplômé notaire<br><b>Ludovic Arnaud</b> Notaire |
| Professeurs        | <b>Jean Aulagnier</b> Doyen honoraire Université d'Auvergne<br><b>Raymond le Guidec</b> Agrégé des Facultés de droit, Professeur Université de Nantes  |

#### Introduction (Aliénor Guillaume)

La réflexion menée par notre congrès sur les relations plurielles entretenues par nos concitoyens sur l'individualisme, le pluralisme, le relativisme à l'œuvre dans notre société, sur leur traduction dans notre droit, et sur le rôle du notaire chargé par l'Etat de réguler ces relations sur le plan juridique, éclaireront, nous l'espérons, tous les acteurs de notre profession, ainsi que leurs partenaires, sur les mouvements de fond affectant actuellement la société et le droit français.

#### Présentation du rapporteur général Introduction aux travaux du congrès 2011

Il eut été illusoire de vouloir traiter l'ensemble des figures plurielles de notre droit. Deux commissions :  
- La première commission s'est intéressée aux outils juridiques « pluriels » mis au service de la famille et à leur arrière-plan sociologique.  
- La seconde commission s'est attachée à décrire différents outils juridiques « pluriels » mis au service de l'organisation, du financement et de la gestion des entreprises, et à leur justification économique.

Entretien avec M. **Florent Guenard**, Maître de conférences au département de philosophie de l'Université de Nantes :

- \* Qu'est-ce que l'individualisme ?
- \* Quelles sont alors les caractéristiques d'une société individualiste ?
- \* Il y a un idéal de l'individualisme - le modèle socratique, le fameux « *Connais- toi toi-même* » - qui semble bien loin de l'individualisme angoissé de nos contemporains...
- \* Peut-on en dire plus sur cet individualisme de masse qui caractérise nos sociétés modernes ?
- \* Il n'y a donc aucune part pour la nostalgie d'un âge d'or de la vie sociale ?
- \* Roule-t-on alors vers un abîme sans lois ?
- \* Quelles évolutions nouvelles à prévoir ?

#### Notariat et culture stratégique

- 1 - Le macroenvironnement
  - 2 - Le secteur d'activités
    - La menace des entrants
    - Le pouvoir de négociation des acheteurs et des fournisseurs
    - La menace des substituts et le rôle des pouvoirs publics
- Concernant la réflexion sur une fusion des professions de notaires et d'avocats  
Concernant l'interprofessionnalité

**Conclusion**

**Propositions**

## **Première commission Famille et patrimoine**

**Introduction aux travaux de la première commission**

Relations plurielles et famille  
Relations plurielles et divorce  
Relations plurielles et mandat  
Relations plurielles et libéralités

### **Le notaire et la protection du conjoint survivant**

- 1 - La voie successorale légale
- 2 - La voie successorale conventionnelle
  - 2.1 - Le conjoint, donataire ou légataire universel
  - 2.2 - La faculté de cantonnement du conjoint
  - 2.3 - Le cantonnement à l'usufruit seulement
  - 2.4 - Les libéralités successorales exonérées
  - 2.5 - Les descendants informés et protégés
- 3 - La voie matrimoniale
  - 3.1 - Conjoint, attributaire de la communauté entière
  - 3.2 - La faculté de prélèvement du conjoint
  - 3.3 - le prélèvement du seul usufruit
  - 3.4 - Les conventions de mariage non imposées
  - 3.5 - Les enfants informés et protégés
- 4 - La voie bénéficiaire
  - 4.1 - Le conjoint, bénéficiaire de la totalité du capital
  - 4.2 - La faculté d'option du conjoint
  - 4.3 - La faculté d'option du seul usufruit
  - 4.4 - L'exonération de tout droit de mutation
  - 4.5 - Les descendants peu informés et mal protégés

**Pour conclure : une information généralisée et partagée**

### **Famille, patrimoine, relations plurielles et rôle du notaire**

#### **1 - Famille et patrimoine sous le signe du pluralisme**

- 1.1 - Couples et patrimoine
- 1.2 - Transmission du patrimoine
  - Les libéralités graduelles et résiduelles
  - La donation partage

#### **2 - Mise en oeuvre notariale du pluralisme**

- 2.1 - Notaire conseil
- 2.2 - Notaire rédacteur

### **Les relations plurielles dans le droit du divorce L'avant-divorce et les mesures d'expertise**

## **1 - Le notaire, acteur dans le divorce...**

### 1.1 - Le notaire, auxiliaire du juge

1.1.1 - Objectifs des missions des articles 255-9 et 10 du Code civil

1.1.2 - Le statut du notaire expert : un statut spécifique

- Règles particulières relatives à sa nomination elle-même
- Application des règles de procédure civile
- Deux exceptions existent par rapport à l'expert judiciaire

1.1.3 - Un statut spécifique complété de pouvoirs renforcés pour le notaire expert

### 1.2 - Contenu et déroulement de ces missions, collaboration et coordination des acteurs pluriels, relations du notaire expert avec les avocats et les confrères

1.2.1 - le contenu des missions des articles 255-9 et 10 du Code civil confiées au notaire et leurs spécificités

- L'article 255-10 du Code civil
- L'article 255-9 du Code civil

1.2.2 - Relations plurielles et séquençage d'un dossier d'expertise

- Le notaire est le chef d'orchestre des opérations
- Le correspondant habituel du notaire expert est l'avocat
- L'issue de la mission, le compte rendu au juge

## **2 - Contribuant à la pacification du contentieux matrimonial**

2.1 - L'expertise ou *«toutes les chances de parvenir à un accord avant-divorce»*

2.2 - L'expertise ou *«l'anticipation des difficultés de la liquidation post-divorce»*

## **Propositions**

### **Les relations plurielles dans le droit du divorce Le rôle du notaire après le divorce**

#### **1- Le notaire, acteur amiable**

1.1 - Fondement et contenu des nouvelles dispositions

1.1.1 - Le dispositif de la loi du 26 mai 2004

1.1.2 - Le nouveau dispositif

1.2 - La phase entre le jugement et l'assignation en partage : la phase de tentative de règlement amiable

1.2.1 - Quels sont les acteurs de cette séquence et leurs pouvoirs ou responsabilités

- Quels sont les pouvoirs du notaire

-Quelle valeur ajoutée peut-il apporter dans cette phase de procédure s'il ne parvient à diriger les parties vers un partage amiable ?

- Quels problèmes vont se poser en pratique ?

- Ecueils à éviter

- Le problème de la rémunération

1.2.2 - Questions pratiques ; comment démontrer l'échec de la tentative amiable et les problèmes d'application de la loi dans le temps ?

- la rédaction d'un écrit pour démontrer l'échec de la tentative

- Problème de l'application des nouvelles dispositions dans le temps

#### **2 - Le rôle du notaire dans le partage judiciaire**

2.1 - La procédure du partage judiciaire simple et complexe et le rôle du notaire

Description des deux types de procédure

- La procédure simplifiée : articles 1361 – 1363 du CPC

- La procédure complète : articles 1374 – 1376 du CPC

2.2 - La loi confère des droits et des devoirs au notaire liquidateur pour respecter ses objectifs d'efficacité

- Ses pouvoirs
- Ses devoirs

## **Propositions**

### **Le regain des donations avec délivrance à terme**

#### **1 - La mise en œuvre du terme**

- 1.1 - De la naissance de l'obligation à son exécution
  - Formalisme contractuel
  - Illustration pratique
- 1.2 - De la diversité du terme
  - Définition du terme
  - Terme suspensif et extinctif
  - Le traitement fiscal

#### **2 - La pluralité d'acteurs**

- 2.1 - Droits et obligations du donateur
- 2.2 - Droits et obligations des donataires

#### **3 - Modèle de clause insérant une délivrance à terme**

- 3.1 - Clause à insérer dans l'acte de donation constatant la délivrance à terme
- 3.2 - Clause à insérer dans l'acte de quittance constatant la délivrance à terme

### **Le réveil des donations à charge de rendre**

#### **1 - Une pratique consacrant le rôle du notaire...**

- 1.1 - Un rôle exigeant et modérateur consacré par la règle d'unité d'acte
- 1.2 - Le rôle de conseil consacrant le principe de dualité des bénéficiaires
  - 1.2.1 - Droits et obligations des bénéficiaires
    - Situation du disposant dans le cadre des donations à charge de rendre
    - Situation du premier gratifié dans le cadre des donations à charge de rendre
    - Situation du second gratifié dans le cadre des donations à charge de rendre
    - Le traitement fiscal tendant vers un régime unique

#### **2 - L'exigence de protection de l'avoir familial**

- 2.1 - Une utilisation au sein du couple
- 2.2 - Vers une protection personnelle
  - 2.2.1 - Descendant célibataire avec une activité professionnelle à risque
  - 2.2.2 - Une utilisation classique de la donation résiduelle en présence d'un enfant handicapé

### **La redécouverte de l'avantage matrimonial et du cantonnement**

#### **1 – La faculté de cantonnement**

- 1 - Le parallélisme entre faculté de cantonnement et la clause modulable en matière d'avantage matrimonial
- 2 - Intérêt du démembrement de propriété intégré à la faculté de cantonnement
  - 2.1 - Aspect théorique du mélange du démembrement et du cantonnement
  - 2.2 - Proposition de modèle de convention de quasi-usufruit pour sauvegarder les droits du nu-propiétaire, à la suite de l'utilisation du cantonnement et du démembrement de propriété, s'exerçant sur une somme d'argent
- 3 - Critique quant au caractère limité de la faculté de cantonnement
  - 3.1.1 - Caractère indispensable d'une donation entre époux
  - 3.1.2 - Modèles de clauses
    - Insérées dans une donation entre époux

- Insérées dans une déclaration de succession où le conjoint survivant a bénéficié du cantonnement

## **2 – L’avantage matrimonial**

- 2.1 - Deux modes de mise en œuvre de la notion d’avantage matrimonial
  - 2.1.1 - La technique du contrat de mariage
  - 2.1.2 - La technique du changement de régime matrimonial
    - Aspect civil du changement de régime matrimonial
    - Aspect fiscal du changement de régime matrimonial
- 2.2 - Autres outils liés à l’avantage matrimonial
  - 2.2.1 - Clauses dérogeant à la composition de la masse partageable : préciput et prélèvement
  - 2.2.2 - Clause dérogeant au partage par moitié : partage inégal et attribution intégrale de communauté
    - Clause de partage inégal
    - Clause d’attribution intégrale de communauté

## **Le mandat de protection future**

### **1 - Le mandat de protection future au regard du droit comparé**

- 1.1 - Sur la scène européenne
- 1.2 - Sur la scène internationale

### **2 - L’objet du mandat de protection future pour soi et pour autrui**

- 1 - Le mandat de protection future pour soi-même
  - 1.1 - Le mandat de protection future pour soi-même
  - 1.2 - le mandat de protection future pour autrui
  - 1.3 - Le mandataire de protection future et «les tiers»
    - Le mandataire
    - Les tiers
    - 1.3.1- La forme du mandat de protection future
      - Le mandat sous seing privé
      - Le mandat notarié
      - Les incertitudes de la loi nouvelle
      - Indifférence d la forme du mandat quant à la protection de la personne du mandant
    - 1.3.2 - Effet du mandat de protection future
      - Mise en œuvre du mandat de protection future
      - Obligations du mandataire
      - Obligations du mandant
      - La fin du mandat et ses conséquences

## **Le mandat posthume**

### **1 – La nature juridique et les éléments constitutifs du mandat posthume**

- 1.1 - Qualification du mandat posthume
  - 1.1.1 - Un futur défunt
  - 1.1.2 - Un ou plusieurs futurs mandataires
  - 1.1.3 - Le héritiers
- 1-2 - Conditions de validité du mandat posthume
  - 1.2.1 - L’intérêt sérieux et légitime
  - 1.2.2 - Instrumentum

### **2 – Les effets du mandat posthume**

- 2.1 - L’étendue de la mission du mandataire posthume
  - 2.1.1 - Administration et gestion du mandataire posthume
  - 2.1.2 - La question des actes de disposition

- 2.1.3 - L'obligation de rendre des comptes du mandataire posthume
- 2.1.4 - La rémunération du mandataire posthume
- 2.2 - L'extinction du mandat posthume

## **L'exécution testamentaire**

### **1 – Nature juridique de l'exécution testamentaire**

- 1.1 - Définition de l'exécuteur testamentaire
- 1.2 - Fin de l'exécution testamentaire

### **2 – Mission et pouvoirs de l'exécuteur testamentaire**

- 2.1 - L'exécuteur testamentaire ordinaire
  - 2.1.1 - Veiller à l'exécution du testament
  - 2.1.2 - Mission conservatoire
- 2.2 - L'exécuteur testamentaire doté de pouvoirs spécifiques
  - 2.2.1 - En présence d'héritiers réservataires
  - 2.2.2 - En l'absence d'héritiers réservataires

## **Le mandat successoral**

### **1 - Désignation du mandataire successoral conventionnel**

- 1.1 - Exigence d'unanimité relative des héritiers
- 1.2 - Détermination de la personne mandataire
- 1.3 - Mode de désignation du mandataire

### **2 – Mission du mandataire successoral conventionnel**

- 2.1 - L'administration de la succession
- 2.2 - Les obligations du mandataire successoral conventionnel
- 2.3 - La responsabilité du mandataire successoral conventionnel

### **3 – La fin du mandat successoral conventionnel**

## **Deuxième commission Economie et Affaires**

### **I**

#### **Introduction aux travaux de la deuxième commission**

- Relations plurielles et sociétés
- Relations plurielles et patrimoine
- Relations plurielles et notariat

## **Les pactes d'associés**

### **1 – Les pactes d'associés**

- 1.1 - Constitution statutaire ou extrastatutaire
  - 1.1.1 - Possibilités de pactes statutaires en fonction des formes de sociétés
    - L'interdiction de déroger aux principes généraux d'égalité entre associés
    - l'évaluation des droits à dire d'expert
    - les conventions de vote
  - La liberté contractuelle une aspiration qui trouve des solutions dans les sociétés les plus anciennes et les plus modernes

- les sociétés civiles
- 1.1.2 - Les SAS
  - Le principe de liberté
  - Le formalisme de base
- 1.1.3 - Les actions de préférence et les clauses d'inaliénabilité
  - Les actions de préférence
  - Les clauses liées aux cessions
  - Les clauses d'inaliénabilité
  - Les clauses de retrait forcé ou d'exclusion
- 1.1.4 - Les sanctions du non respect des pactes
  - Principe de la relativité des pactes
  - Sanctions des obligations de faire statutaires
  - Sanctions des obligations de faire extrastatutaires
- 1.2 - Le droit des obligations concurrent du droit des sociétés
  - 1.2.1 - Garantie de l'exécution des pactes
    - Le gage d'instruments financiers
    - Le doublement des pactes par une fiducie
  - 1.2.2 - Le reflux des pactes léonins
  - 1.2.3 - L'exécution des pactes

## **2 – Création de structures de maintien des obligations du pacte**

### **3- Contradictions avec l'ordonnement juridique ?**

- 3.1 - Rappel de exclusions légales
  - 3.1.1 - Les exclusions légales obligatoires
  - 3.1.2 - Les exclusions légales facultatives
- 3.2 - Possibilité d'exclusions statutaires
  - 3.2.1 - Les cas d'exclusion envisageables
    - L'exclusion judiciaire
    - Les exclusions statutaires ou quasi-statutaires
  - 3.2.2 - Les cas d'exclusion pour mésentente

## **Les Family Buy Out**

### **1 – La transmission à titre gratuit**

- 1.1 - Opportunité et faisabilité
  - 1.1.1 - Sur le plan de la composition familiale
  - 1.1.2 - En fonction de la composition patrimoniale
  - 1.1.3 - Nécessité de gage pour les créanciers
  - 1.1.4 - Préparation de la retraite
    - L'impôt sur la plus-value
      - Le droit commun
      - Le dispositif relatif à l'exonération en cas de départ à la retraite
    - L'impôt sur la fortune
      - Les parts de société soumises à l'impôt sur le revenu
      - Les parts de société soumises à l'impôt sur les sociétés
        - Les fonctions de dirigeant de la société
        - La condition de proportion de détention de la société
      - L'exonération des titres faisant l'objet d'engagement collectif de conservation
        - Les titres concernés
        - L'engagement collectif de conservation des titres
          - L'objet de l'engagement
          - Les signataires de l'engagement
        - La remise en cause de l'engagement
          - La conséquence en cas de transmission à titre gratuit
          - La conséquence en cas de transmission à titre onéreux
    - L'imposition sur la fortune des titres détenus par les salariés
      - Les titres concernés

- Les activités concernées par les associés salariés
- La durée et conditions de détention

## **2 - Phase préparatoire**

- 2.1 - Répartition des tâches en cas de pluralité de repreneurs
- 2.2 - Adaptation de la structure exploitante, des statuts sociaux des actionnaires et des pactes Dutreil réputés acquis
  - Nécessité de changement de forme sociale et incidence sur le statut social des repreneurs
  - Opportunité des pactes Dutreil
    - Quant au champ d'application
    - Quant aux conditions d'application
    - Opportunité de ne pas conserver l'immobilier dans l'entreprise
- 2.3 - Apport à titre onéreux ou pur et simple
  - 2.3.1 - La réponse à un besoin de liquidité
  - 2.3.2 - Un effet de levier financier, juridique et fiscal
  - 2.3.3 - Un financement qui peut être participatif
    - Les limites de l'endettement de la holding reprise
      - L'abus de droit
      - L'amendement Charasse

## **L'EIRL : un double objectif de protection patrimoniale et d'accès au crédit**

### **1- La protection du patrimoine personnel de l'entrepreneur : gage de la liberté d'entreprendre**

- 1.1 - La création du patrimoine d'affectation
- 1.2 - La responsabilité limitée de l'entrepreneur

### **2 – Les limites de la protection du patrimoine de l'entrepreneur : gage de l'accès au crédit**

- 2.1 - Disparition de la séparation des patrimoines de l'entrepreneur **in bonis**
- 2.2 – La réunion des patrimoines de l'entrepreneur failli
  - La remise en cause partielle de la séparation des patrimoines de l'EIRL
  - La déchéance complète de la séparation des patrimoines

## **Le contrat de fiducie : tour d'horizon**

### **1 - l'économie du contrat de fiducie**

- 1.1 - Le transfert fiduciaire
- 1.2 - Les biens affectés

### **2 – Les conditions de la constitution du contrat de fiducie**

- 2.1 - Les conditions de fond
  - 2.1.1 - La fiducie ne se présume pas
  - 2.1.2 - Les participants à l'opération de fiducie
    - Le constituant
      - le constituant personne physique
      - le constituant personne morale
        - Le fiduciaire
        - Le bénéficiaire
        - Le tiers protecteur
  - 2.1.3 - Les objectifs de la fiducie
    - La fiducie gestion
    - la fiducie sûreté
    - La fiducie libéralité
- 2.2 - Les conditions de forme
  - 2.2.1 - L'acte constituant la fiducie
    - Un contrat écrit, au contenu obligatoire

- les mentions obligatoires de droit commun
- Les mentions obligatoires spécifiques à la fiducie-sûreté
  - La nature de l'écrit
- 2.2.2 - La publicité de l'acte instituant la fiducie
  - L'enregistrement fiscal du contrat
  - La publicité foncière
  - Le registre national des fiducies

## **L'application du contrat de fiducie**

### **1 – L'exécution du contrat de fiducie**

- 1.1 - Remarques liminaires
  - 1.1.1 - La fiducie innomée
    - Les fiducies-gestion innomées
    - Les fiducies-sûreté innomées
    - le maintien des opérations fiduciaires innomées aux côtés de la fiducie nouvelle
  - 1.1.2 - La fiducie et le droit commun
  - 1.1.3 - La fiducie et le passif fiduciaire
- 1.2 - Les droits et obligations des organes fiduciaires
  - 1.2.1 - Les droits et obligations du constituant
    - Les obligations du constituant
    - Les droits du constituant
  - 1.2.2 - Le fiduciaire
    - Les pouvoirs du fiduciaire
    - Le fiduciaire, un propriétaire sous contrôle
    - Le bénéficiaire et le tiers désigné

### **2 – La pertinence du mécanisme fiduciaire**

- 2.1 - Les créanciers et le patrimoine fiduciaire
- 2.2 - L'intérêt de la fiducie en cas de procédure collective du constituant
  - 2.2.1 - Le sort des contrats de fiducie en cours lors de l'ouverture de la procédure
    - Le sort des contrats de fiducie en cours lors de l'ouverture de la procédure
    - Le transfert fiduciaire durant la période suspect
  - 2.2.2 - La garantie des créanciers au travers des procédures de continuation ou de liquidation
    - La relative paralysie du contrat de fiducie en période de sauvegarde
    - Le jeu de la garantie fiduciaire lors de la liquidation
- 2.3 - La pertinence du contrat de fiducie au travers de ses utilisations
  - 2.3.1 - La fiducie –gestion
  - 2.3.2 - L fiducie sûreté
  - 2.3.3 - Fiducie transmission

## **Le dénouement de la fiducie**

### **1 – Les causes du dénouement du contrat de fiducie**

- 1.1 - Les causes d'extinction liées à l'opération
  - 1.1.1 - Le terme du contrat
  - 1.1.2 - La réalisation de l'objectif poursuivi
- 1.2 - Les causes de dénouement liées aux intervenants
  - 1.2.1 - Le constituant
    - la révocation du contrat
    - Le contrat de fiducie face au jeu des procédures collectives
    - Le décès du constituant
  - 1.2.2 - Le fiduciaire
  - 1.2.3 - Le bénéficiaire

### **2 – Les conséquences juridiques du dénouement du contrat**

- 2.1 - L'effet normal du contrat : le transfert de propriété
  - 2.1.1 - Le dénouement de la fiducie-sûreté
  - 2.1.2 - Le dénouement de la fiducie-gestion
- 2.2 - L'effet du dénouement pathologique du contrat : le retour du bien chez son propriétaire

## **La fiducie : outil juridique de compétitivité économique**

### **1 – La compétitivité économique**

- 1.1 - La fiducie et le **trust** anglo-américain
- 1.2 - La fiducie et la finance islamique

### **2- Le principe de neutralité fiscale**

- 2.1 - La neutralité fiscale à l'épreuve de la constitution de la fiducie
  - 2.1.1 - Les droits d'enregistrement et de publicité foncière
  - 2.1.2 - Les impôts directs et la TVA
    - Le constituant professionnel
    - Le constituant agissant dans le cadre de son patrimoine privé
- 2.2 - La gestion du patrimoine fiduciaire
  - 2.2.1 - Les droits d'enregistrement
  - 2.2.2 - Les impôts directs et la TVA
    - Le constituant professionnel
    - Le constituant agissant dans le cadre de son patrimoine personnel
  - 2.2.3 - Les impôts directs locaux
    - La Contribution économique territoriale
    - Les taxes foncières
- 2.3 - le dénouement
  - 2.3.1 - Les droits d'enregistrement
  - 2.3.2 - Les impôts directs et la TVA
    - Le constituant professionnel
    - Le constituant agissant pour son compte personnel

## **Le notaire communicant**

### **1 – Notaire et communication linguistique**

### **2 – Pragmatique du discours notarial**

- 2.1 - Le contenu de l'énoncé
  - 2.1.1 - Les matériaux du discours
    - Le lexique notarial
    - Technicité du discours notarial
      - La définition des mots
      - L'extension des mots
    - Le langage d'une profession
      - Le style notarial (la répétition – la complication syntaxique)
      - Les qualités idéales de l'énoncé
  - 2.1.2 - Les structures du discours
    - La formule (un énoncé unique – unité de composition)
    - La clause (nature et contenu de la clause - la clause de style)
    - Le canal de transmission : l'écrit et l'oral (brève histoire de la lecture – utilité de la lecture orale des actes)
- 2.2 - Les facteurs d'évolution du discours notarial
  - 2.2.1 - Le consumérisme
    - Le progrès du consumérisme
    - Consumérisme et notariat
  - 2.2.2 - Le progrès technique
    - Les potentialités du multimédia
    - lectures et consultations médiatisées

### **3 – Notaire et communication relationnelle**

- 3.1 - Le marketing relationnel
- 3.2 - La gestion de la relation client (CRC)
- 3.3 - La communication relationnelle
  - L'entrée en matière du rendez-vous
  - La découverte des besoins
  - L'argumentation
  - La conclusion d'un rendez-vous

#### **Proposition**

### **Le notaire français et la pluralité linguistique**

#### **1 – La primauté de la langue française**

- 1.1 - Un principe de primauté
  - 1.1.1 - Rappel historique
  - 1.1.2 - Applications du principe
  - 1.1.3 - Un principe réaffirmé
- 1.2 - Evolutions
  - 1.2.1 - Rappel historique
  - 1.2.2 - La cohabitation des langues dans l'activité notariale
  - 1.2.3 - La disparition du principe de primauté du français ?

#### **2 – La problématique de la traduction interprétariat**

- 2.1 - Traduction et notariat
  - 2.1.1 - Rappel historique
  - 2.1.2 - Spécificité de la traduction juridique
- 2.2 - Traducteurs et interprètes
  - 2.2.1 - La profession de traducteur interprète
  - 2.2.2 - Les critères du choix d'un traducteur interprète
  - 2.2.3 - L'efficacité internationale des actes
    - La légalisation
    - Vers l'acte authentique européen

#### **Propositions**

#### **Conclusions : *Faisons face à la complexité sans état d'âme***

- Une communication externe renouvelée
- Une certaine approche de la modernité
- Un argumentaire à développer au quotidien
- Moderniser l'accès à la fonction de notaire
- Un rôle de régulation sociale



# Grenade 2012 (Espagne)

## Le livre et la plume

### « Publicité Foncière et Notariat : Quel avenir ? »

L'équipe du congrès

|                        |  |
|------------------------|--|
| Présidente             | Madeleine Gruzon Notaire à Mitry-Mory  |
| Rapporteur général     | Muriel Suquet –Cozic Diplômée notaire, auteur  |
| Rapporteurs            | Hélène Susset Notaire assistant<br>Marie-Isabelle Cordovilla Clerc de notaire<br>Sandie Marcot Consultant, spécialisée dans le service aux notaires<br>Xavier Leclerc Consultant, spécialisé en droit informatique et libertés<br>Cédric Daugan Notaire assistant<br>Jean-François Girard Notaire assistant<br>Marie-Laure Enault Auteur spécialisée en Publicité foncière |
| Rapporteur référent    | Alain Fournier Conservateur des hypothèques honoraire  |
| Rapporteur de synthèse | Philippe Simler Doyen honoraire de la Faculté de droit de Strasbourg   |

#### Le mot de la présidente

Si 2012 suscitait des interrogations diverses sur la fin du monde, nous avons une certitude : celle de la disparition des conservateurs des hypothèques.

Mais alors quelles conséquences pour la publicité foncière ?

Le Notariat qui a toujours joué un rôle privilégié en ce domaine, quel sera le sien à l'avenir ?... Et voilà le congrès 2012 ainsi lancé !

#### Avant-Propos (Alain Fournier)

1 - L'histoire de la publicité foncière

2 - L'état des lieux de la publicité foncière

A- Le droit de la publicité foncière né de la réforme de 1955

B- L'organisation et le fonctionnement de la publicité foncière depuis la réforme de 1955

#### Introduction (rapporteur général)

Les évolutions constatées depuis dix ans et citées en ouverture ont entraîné un renouvellement des règles et des pratiques. En ont émergé des solutions nouvelles mais aussi des problèmes nouveaux. Ces nombreux changements récents nous ont naturellement poussés à scinder nos travaux en débutant par un état des lieux de la situation actuelle avant d'envisager les perspectives, éclairées par l'apport des droits étrangers.

- Première commission ; La publicité en France
- Deuxième commission : Comparatif international
- Troisième commission : Perspectives

La publicité foncière est l'un des moteurs qui font avancer le Notariat sur la voie de la modernité. Le remarquable chemin parcouru de concert doit-il s'arrêter ici ?

## Première commission La publicité en France

### Partie I Historique

Titre I - l'évolution de la publicité foncière jusqu'au décret du 4 janvier 1955

Chapitre I - Droit romain

Chapitre II - L'ancien droit

Section I - L'absence de publicité des mutations immobilières

Section II - Vers une législation sur la publicité des hypothèques

Chapitre III - Droit intermédiaire : la révolution française de 1789

Chapitre IV - Le code civil

Chapitre V - La loi du 23 mars 1855

Titre II - La publicité foncière depuis le décret du 4 janvier 1955 et son décret d'application du 14 octobre 1955

### Partie II Etat des lieux

Titre I - La publicité foncière organisée par la réforme de 1955 :  
caractéristiques et règles fondamentales

Chapitre I - Le caractère confortatif de la publicité

Section I - Les actes soumis à la publicité

Section II - Actes et décisions judiciaires dont la publication est la condition de leur opposabilité  
aux tiers

Section III - Actes et décisions judiciaires dont la publication est prescrite à titre

Section IV - Actes et décisions judiciaires visés à l'article 35 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955

Section V - Résolution des conflits entre titulaires de droits concurrents

Section VI - Le rôle du conservateur des hypothèques

Chapitre II - Le caractère mixte de la publicité

Section I - Une publicité à l'origine essentiellement personnelle

Section II - Une publicité devenue réelle

## Chapitre III – Le principe novateur de l'effet relatif

Section I - Le principe de l'effet relatif et son contenu

Section II - Les exceptions à l'effet relatif

Section III - Le contrôle de l'application de l'effet relatif

Section IV - Modalités spéciales d'application de l'effet relatif

## Chapitre IV – Le principe de l'authenticité des actes à publier

Section I - La réforme de la règle de l'authenticité en matière de publicité foncière

Section II - Le nouveau dispositif : forme des actes pouvant être publiés

Section III - Application aux décisions des juridictions et aux actes présentés à la formalité

Section IV - Documents constatant divers changements (art. 28 du décret du 4 janvier 1955)

## Chapitre V - Les exigences nouvelles pour la sécurisation du fichier et les adaptations de la loi du 6 avril 1998

Section I - L'identification des parties

Section II - La désignation des immeubles

## Titre II - Le domaine de la publicité foncière

### Chapitre I - la publicité des privilèges et hypothèques

Section I - Les sûretés réelles concernées

Section II - Modalités de publicité des privilèges et hypothèques

### Chapitre II - La publicité des droits sur les immeubles autres que les privilèges et hypothèques

Section I - La publicité à fin d'opposabilité aux tiers

Section II - La publicité à fin d'information

## Titre III - L'organisation et le fonctionnement de la publicité foncière à l'ère des nouvelles technologies

### Chapitre I - L'organisation administrative

### Chapitre II - La documentation hypothécaire et les nouvelles technologies

Section I - le registre des dépôts informatisé

Section II - Le fichier immobilier

Section III - Les autres fichiers

- Minutier central électronique des notaires de France (MICEN)

- Acte authentique sur support électronique (AASE)

- www. hypothèques.com

- Téléperval / télécollections

- Base avant contrat

- AMALFI (Alsace-Moselle)

### Chapitre III – Les relations conservations des hypothèques – offices notariaux

Section I - Les mesures de rationalisation adoptées en 1998 et 2006

Section II - Les mesures de dématérialisation du circuit des formalités

- La genèse du projet
- Une révolution pratique permise par un cadre juridique existant
- Périmètre fonctionnel
- Résultats nationaux

## Chapitre IV - La délivrance des renseignements

### Section I - Les réquisitions de renseignements

- La demande sur papier
- Demande par Télé@cte

### Section II - La délivrance des renseignements après recherches

- Les recherches
- La délivrance

### Section III – La responsabilité du Conservateur quant à la délivrance des renseignements

## Titre IV – Les procédures de refus et de rejet

### Chapitre I - Le refus de dépôt

#### Section I - Principales causes

#### Section II - Procédure

#### Section III - Effets

### Chapitre II – Le rejet de la formalité

#### Section I - Principales causes

#### Section II - Procédure

#### Section III - Effets

### Chapitre III – Les recours contre la décision du Conservateur

#### Section I - L'exercice des voies de recours

#### Section II - La décision du juge et ses conséquences

#### Section III - L'action en responsabilité civile à l'encontre du Conservateur

## Titre V – Le régime particulier de publicité en Alsace-Moselle

#### Section I - Le livre foncier alsacien- mosellan : une organisation juridique à l'allemande

#### Section II - Le livre foncier alsacien-mosellan : effets juridiques et modernisation à la française

## Deuxième commission

### Comparatif international des systèmes de publicité foncière

#### Partie I

#### Les systèmes Torrens : le titrement

#### Titre I - Le titrement, système utilisé pour garantir la propriété individuelle sur de nouveaux territoires

#### Chapitre I – L'act Torrens, moyen efficace et rapide de sécurisation du foncier

Section I - Raisons historiques de l'adoption du système Torrens en Australie  
Section II - Aspects techniques du système Torrens

## Chapitre II Le système Torrens utilisé par la France lors de la conquête de Madagascar

Section I - L'objectif recherché par les occidentaux : rendre le droit de propriété certain, définitif et inattaquable  
- L'immatriculation, préalable indispensable à la reconnaissance d'un droit de propriété  
- La vie de l'immeuble

Section II - La volonté des occidentaux de fixer le droit de propriété des autochtones par la mise en place d'un cadastre indigène

## Titre II – le titrement, système utilisé par les pays en voie de développement pour garantir la valeur économique de la propriété

### Chapitre I - Objectifs recherchés par le titrement dans les pays en voie de développement

Section I - Pourquoi développer le titrement dans les pays en voie de développement ?  
Section II - Comment réaliser le titrement ?

### Chapitre II – Exemple actuel de titrement : la réforme foncière à Madagascar

Section I - Situation actuelle : la faillite du système Torrens  
Section II - La volonté de redresser la situation par la mise en place d'un mode de titrement se voulant efficace  
- La volonté de créer « un titre simplifié sécurisé » comme réponse à l'insécurité foncière récurrente à Madagascar  
- Insuffisances et lacunes de la réforme

## Partie II

### Les systèmes translatifs : le livre foncier allemand

#### Chapitre I - Le livre foncier allemand ou le notariat dans son plus simple appareil

Section I - Le rôle atténué du notaire allemand dans le transfert de propriété outre-Rhin  
Section II - Le juge du livre foncier : un acteur diligent au service de la garantie des informations juridiques

#### Chapitre II - Un objectif commun : la protection juridique du tiers de bonne foi

Section I - Protection par inscription ou publication : deux conceptions théoriques différentes  
Section II - Protection par inscription ou publication : les conséquences pratiques

## Partie III

### Les systèmes déclaratifs : le système foncier espagnol

#### Chapitre I - L'organisation de la publicité foncière en Espagne

Section I - Le conservateur des hypothèques, figure de proue du système de publicité foncière espagnol  
Section II - Aspects techniques du registre foncier espagnol

#### Chapitre II - Aspects juridiques de la publicité foncière en Espagne

Section I - Informations contenues sur les registres fonciers  
Section II - Effets juridiques de l'inscription

## Partie IV

### Le système foncier américain

#### Chapitre I - Le transfert de titre américain ou le « transferring title »

Section I - La notion de titre

Section II - La forme du titre américain

#### Chapitre II – Publicité foncière américaine et assurance titre : deux notions complémentaires

Section I - La nécessité de publier le titre foncier et le rôle actif de l'homme de loi

Section II - Organisation matérielle de la publicité foncière et assurance titre

## Troisième commission

### Perspectives

#### titre I – Le domaine de la publicité foncière

La doctrine majoritaire s'accorde à penser que le champ d'application de la publicité foncière est limitatif – y compris pour la publicité facultative – ce qui empêche la publication d'opérations non prévues par le textes. Les opérations citées ci-après posent problème à cet égard :

- Actes sous condition suspensive
- Résiliation des baux
- Publicité spéciale des donations
- Avants-contrats et pacte de préférence

#### Titre II – Accomplissement de la publicité

##### Chapitre I - La forme des documents présentés

Section I - L'exigence d'un acte authentique

Section II - Les bordereaux collectifs

##### Chapitre II – Désignation des parties

Section I - Désignation des personnes physiques

Section II - Désignation des personnes morales

##### Chapitre III - Le dépôt

#### Titre III – Demandes de renseignements hypothécaires

Titre IV – Evolutions techniques

##### Chapitre I - Améliorer le système de télépublication

##### Chapitre II - Perspectives d'évolution

## Titre V – Fonctionnement général du système

Chapitre I - Améliorer le fonctionnement du système en l'état

Chapitre II - Améliorer le système en vue d'un meilleur fonctionnement



# New York 2013 (USA)

## Mécénat – Philanthropie

### Le notaire acteur de la générosité citoyenne

L'équipe du congrès

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Présidente               | Annie Lamarque Notaire à Collioure, correspondant mécénat au CSN   |
| Rapporteur général       | Fabrice Luzu Notaire à Paris   |
| Rapporteurs              | Marie-Caroline Barrut Notaire à Lyon<br>Alexandra Etasse Notaire à Paris<br>Sophie Gonsard Notaire assistant au Vésinet, Groupe Althémis<br>Laurence Puig Notaire à Rivesaltes |
| Avec la participation de | Maria Tazi-Boucher Notaire assistant à Bordeaux<br>Samy Rebaa Conseil en stratégie Mécénat à Sète  |
| Rapporteur de synthèse   | Sophie Schiller Professeur à l'Université Paris Dauphine   |

**Préambule** (Robert Fohr, Chef de la mission du mécénat, Ministère de la culture et de la communication)

**Avant propos** (de la Présidente)

A côté des « outils traditionnels » du mécénat que sont les legs et les donations, la loi AILLAGON et certaines mesures administratives ont permis d'introduire d'autres actes philanthropiques qui confèrent à leurs auteurs des avantages fiscaux trop encore méconnus des professionnels et donc pas suffisamment utilisés.

J'espère qu'en parcourant ce rapport, « le mécénat et la philanthropie » vous seront devenus plus familiers et que, comme nous, vous serez convaincus de l'utilité pour le notariat d'ajouter cette corde à son arc.

**Mécénat, philanthropie et générosité** (Rapporteur général)

Quel rôle pour le notaire ?

En matière de générosité citoyenne, trois types d'intervenants se côtoient :

- Tout d'abord, des philanthropes, personnes physiques ou morales qui s'engagent pour différentes raisons d'affecter une fraction de leur patrimoine ou de leurs revenus à une œuvre.
- Ensuite des organismes sans but lucratif qui doivent collecter des fonds pour financer leur objet.
- Enfin, l'Etat qui, pour des raisons budgétaires, doit se désengager de certaines de ses missions au profit de la générosité privée et l'incite en confectionnant un environnement fiscal bienveillant mais singulier.

Pour animer ce triptyque, il manque un intervenant central, un coordonnateur. L'ambition de notre équipe est de démontrer qu'en matière de philanthropie et de mécénat le rôle du notaire est central. Il s'agit de s'inscrire dans une réelle démarche stratégique.

**Paroles d'acteurs** (témoignages)

Introduction

## Titre I - Quelques éléments historiques

### Titre II - L'Etat providence : une spécificité française ?

#### Chapitre I - Spécificités françaises

Section I – Approche historique

#### Chapitre II - Approche internationale

Section I - Les pays de culture anglo-saxonne

Section II - Les émergents : les BRIC

#### Chapitre III - Générosité privée ou générosité collective ?

## Titre III - Tentative de définition

### Partie I

#### La générosité

##### Titre I - les ressorts de la générosité

Section I - l'élan du philanthrope, personne physique

Section II - Les motivations du philanthrope, personne morale

##### Titre II - Les domaines d'intervention de la générosité

Section I - Le domaine social

Section II - Le sport

Section III - La culture, le patrimoine

Section IV - La santé

Section V - L'éducation

Section VI - La solidarité internationale

Section VII - L'environnement

Section VIII - La recherche

Section IX - Conclusion

## Titre III – La philanthropie, un lien entre les hommes

#### Chapitre I - Les actions sanitaires et médico-sociales

Section I - Origine, historique

Section II - Fonctionnement et structure des fondations gérant des établissements à caractère sanitaire et social

Section III - Les domaines d'intervention

Sous section I - Dans le domaine de l'enfance

Sous section II - Dans le domaine de l'adulte

## Chapitre II - Les actions sociales

### Section I - L'emploi

Sous section I – Le public concerné

Sous section II – Les acteurs et leurs actions

### Section II - Le logement

### Section III - L'humanitaire

## Titre IV - Un exemple de mécénat : L'homme dans son environnement

### Chapitre I - Mécénat environnemental et personnes physiques

### Chapitre II - Le mécénat environnemental et les entreprises

Section I - Missions du Ministère de l'Ecologie

Section II - Les « pionniers » du mécénat environnemental

Section III - Les partenariats « public - privé »

# Partie II Philanthropes et mécènes

## Titre I – Le citoyen philanthrope

### Sous Titre I – Comment structurer sa générosité ? Créer un Organisme sans But Lucratif (OSBL)

### Chapitre I - L'association loi 1901

#### Section I - Le cadre juridique

Sous - Section I - Définition juridique

Sous section II - Organes et gouvernance de l'association de la loi 1901

#### Section II - Les pouvoirs de l'association déclarée de la loi 1901

Sous section I - Sans autorisation administrative préalable et spéciale

Sous section II - Sous certaines conditions consistant en une déclaration après de l'autorité administrative (Préfecture dépendant du lieu du siège social de l'association)

#### Section III - Les ressources

Sous section I - Principe de non lucrativité

Sous section II - Ressources nécessaires à la réalisation de l'objet de l'association

#### Section IV - La fin de l'association déclarée de la loi de 1901

Sous section I - La dissolution de plein droit

Sous section II - La dissolution volontaire

Sous section III - La dissolution sanction

Sous section IV - Formalités liées à la dissolution

#### Section V - Quelques associations spécifiques

Sous section I - catégorie intermédiaire entre les associations simplement déclarées et celle bénéficiant de la reconnaissance d'utilité publique

Sous section II - Autres cas particuliers

#### Section VI - Associations de la loi de 1901 et pratique notariale

#### Section VII - Avantages / inconvénients

## Chapitre II – L'association reconnue d'utilité publique ARUP)

### Section I - le cadre juridique

Sous section I - Définition juridique de la reconnaissance d'utilité publique

Sous section II - Organe et gouvernance

### Section II - Les pouvoirs de l'ARUP

Sous section I - Capacité spécifique liée à la reconnaissance d'utilité publique

Sous section II - Acceptation des libéralités

### Section III - Les ressources

Sous section I - Gestion patrimoniale des associations

### Section IV - La fin de l'ARUP

Sous section I - Dissolution volontaire

Sous section II - Dévolution des biens de l'ARUP suite à la dissolution

### Section V - Avantages / inconvénients

### Section VI - De l'association ... aux fondations

## Chapitre III – La fondation abritée ou sous égide ( FA ou FSE)

### Section I - le cadre juridique

Sous section I - Définition juridique

Sous section II - Existence juridique de La FA ou FSE

Sous section III - Constitution et gouvernance de la fondation abritée ou sous égide (FA ou FSE)

### Section II - Les pouvoirs

### Section III - Les ressources

### Section IV - Dissolution

### Section V - Une fondation abritée spécifique ; La fondation universitaire

### Section VI - Avantages / inconvénients

Sous section I - Avantages

Sous section II - Inconvénients

## Chapitre IV - La fondation reconnue d'utilité publique FRUP)

### Section I - Le cadre juridique

Sous section I - Définition juridique

Sous section II - Organes et gouvernance

### Section II - Les pouvoirs

### Section III - Les ressources

Sous section I - Affectation de biens par les fondateurs

Sous section II - Subventions publiques

### Section IV - Les modifications statutaires

### Section V - La disparition de la fondation

### Section VI - Avantages et inconvénients de la FRUP

## Chapitre V - Tableaux comparatifs, Eléments de synthèse

## Chapitre VI - Le fonds de dotation

### Section I - Le cadre juridique

Sous section I - Définition juridique

Sous section II - Constitution et gouvernance

### Section II - Ressources et capacité du FDD

### Section III - Modifications statutaires, prorogation ou dissolution du FDD

Sous section I - En cas de modification statutaire

Sous section II - En cas de procédure de dissolution

Sous section III - En cas de liquidation

### Section IV - Avantages / inconvénients

Sous section I - Avantages

Sous section II - Inconvénients

Sous section III - Comparaison

## Chapitre VII - Fiche pratique ; L'acceptation des dons par le OSBL

## Chapitre VIII - Quelques éléments de la fiscalité des OSBL

Section I - En matière de droits de mutation à titre gratuit

Section II - En matière d'impôts commerciaux

### Sous titre II - Une fiscalité incitative

#### Chapitre I - En matière d'impôt sur le revenu

Section I - Dons ouvrant droit à la réduction d'impôt

Section II - Le régime de la réduction d'impôt

#### Chapitre II - En matière d'impôt de solidarité sur la fortune

Section I - Dons ouvrant droit à la réduction d'impôt

Section II - Le régime de la réduction d'impôt

Section III - Limitation de la base imposable à celle de l'usufruit en cas de transmission en nue-propriété au profit de certaines personnes morales.

### Sous titre III - Une stratégie patrimoniale à construire

#### Chapitre I - Les contraintes de l'environnement juridique dans un contexte de droit civil français

Section I - Le régime matrimonial du philanthrope

Section II - Les droits des héritiers réservataires

Sous section I - Estimer le risque de dépassement de la quotité disponible

Sous section II - Comment sécuriser au mieux l'organisme donataire ?

#### Chapitre II - Tirer le meilleur profit de l'effet de levier fiscal pour un montant de don prédéfini en matière d'impôt direct (IR / ISF)

Section I - Augmenter le « pouvoir du don »

Sous section I - Donner est toujours un appauvrissement sur le plan patrimonial

Sous section II - Mieux communiquer sur « le pouvoir du don »

Sous section III - La crainte d'une forte élasticité à la baisse

Section II – Comment arbitrer entre la réduction IR et la réduction ISF

Sous section I - Recherche d'une articulation optimale entre les réductions « don » et PME

Sous section II - Une substitution limitée

Section III - Le cas particulier des contribuables plafonnés en ISF

Sous section I - L'évaluation du plafonnement 2013

Sous section II - Effet d'éviction, principe et illustration

#### Chapitre III - La donation d'usufruit temporaire

Section I Présentation de l'économie de l'opération

Sous section I - Du côté de l'OSBL

Sous section II - Du côté du donateur

Sous section III – Biens objets de la donation

Sous section IV - Des conventions spécifiques à prévoir ?

Section II - Eviter le risque d'abus de droit

Section III - Spécificité du fonds de dotation

Sous section I - Le fonds de dotation peut-il être donataire d'un usufruit temporaire

Sous section II - Les fruits perçus par le fonds de dotation peuvent-ils être considérés comme une « ressource » ?

Sous section III - La valeur de l'usufruit doit elle être inscrite à un compte de dotation, et si oui lequel ?

Sous section IV - Quelle est la fiscalité applicable aux produits de l'usufruit perçu par le fonds de dotation usufruitier ?

Section IV - Comparer la donation d'usufruit temporaire avec les réductions IR ou ISF

## Chapitre IV - Rechercher la meilleure stratégie en fonction du calendrier de la libéralité et de son initiateur (le titulaire du patrimoine ou ses héritiers)

Section I - Libéralité limitée par le contribuable lui-même

Sous section I - Transmission au décès

Sous section II - Transmission par donation

Sous section III —Transmission graduelle ou résiduelle

Section II - Libéralité initiée par les héritiers par prélèvement sur la succession

## Chapitre V - Quelles stratégies en fonction de la nature du bien donné ?

Section I - En présence de biens immobiliers

Sous section I - Mise à disposition gratuite du bien immobilier pour une durée limitée

Sous section II - Transmission en nue-propiété ou en pleine propriété

Section II - Valeurs mobilières et titres de sociétés

Sous section I - Donner avant de céder

Sous section II - Procéder à une donation d'usufruit temporaire

## Chapitre VI – Autres situations et objectifs à prendre en compte

Section I - Contribuable résident fiscal français ou non résident ?

Section II - En fonction de la récurrence de l'action philanthropique

Sous section I - Donner à un ou plusieurs organismes de manière récurrente, en ajustant chaque année en fonction des avantages fiscaux possibles

Sous section II - Effectuer une focalisation sur un organisme spécifique et le cas échéant créer ou contribuer à créer une structure ad hoc

Section III - En fonction du niveau de contrôle souhaité et personnalisation de l'action philanthropique

## Sous titre IV - Des instruments juridiques nouveaux

### Chapitre I - La fiducie philanthropique : une stratégie d'avenir ?

Section I - Le concept de fiducie – philanthropique

Sous section I - Traits caractéristiques de la fiducie – gestion

Sous section II - Fiducie et philanthropie

Sous section III - La fiducie philanthropique répond-elle à un besoin ?

Section II - L'inspiration canadienne et notamment québécoise

Sous section I - Comment fonctionne une fiducie résiduaire de bienfaisance (FRB) au Québec ?

Sous section II - Quels sont les avantages d'une FRB au Québec ?

Sous section III - Avantages des fiducies caritatives dans certains Etats canadiens

Sous section IV - Quels sont les inconvénients du recours à une FRB ou à une fiducie caritative ?

Section III - L'exemple de la fondation de droit belge

Sous section I - Définition de la fondation

Sous section II - Particularités des fondations privées

Sous section III - Droits de mutation à titre gratuit

Section IV - Cas d'utilisation en France de la fiducie – gestion dans un objectif philanthropique

Section V - Les limites au développement en France de la fiducie philanthropique

Sous section I - La réserve héréditaire et l'interdiction de la fiducie – transmission

Sous section II - La fiducie n'est pas un trust

### Chapitre II - Les dons « innovants »

Section I - La multiplication des « dons innovants »

Sous section I - Les pseudos dons télévisuels

Sous section II - Le don par SMS

Sous section III - La « générosité embarquée », le don sur salaire

- Sous section IV - Les dons de RTT ; une nouvelle forme de générosité à encourager
- Sous section V - Les produits financiers solidaires
- Section II - les difficultés soulevées par ces « dons innovants »
  - Sous section I - Difficultés de preuve et de qualification juridique liées aux dons en ligne et aux dons innovants.
  - Sous section II - Protection propre à l'intention libérale
  - Sous section III - Protection de la réalité du consentement
  - Sous Section IV - Capacité et pouvoirs
  - Sous section V - Quel régime juridique ?
  - Sous section VI - La fiscalité du don par SMS
- Section III - Conclusion

## Titre II - L'entreprise mécène

### Sous Titre I - Une fiscalité incitative

#### Chapitre I - Les réductions d'impôt

- Section I - Dons au profit de certains OSBL
  - Sous section I - Le champ d'application de la réduction d'impôt
  - Sous section II - Le régime de la réduction d'impôt
- Section II - Dons en vue de l'acquisition par l'Etat ou toute personne publique d'un trésor national
- Section III - Mécénat par l'acquisition directe d'un trésor national

#### Chapitre II - Les déductions

- Section I - les dépenses d'acquisition d'œuvres d'artistes vivants ou d'instruments de musique
- Section II - Les versements à fonds perdus en faveur de la construction

### Sous titre II - Des instruments juridiques spécifiques

#### Chapitre I - La fondation d'entreprise

- Section I - Le régime juridique de la fondation d'entreprise
- Section II - La constitution d'une fondation d'entreprise : mode d'emploi
- Section III - Organisation et fonctionnement de la fondation d'entreprise
- Section IV - La fiscalité de la fondation d'entreprise

#### Chapitre II - L'association d'entreprise

#### Chapitre III - Le mécénat d'entreprises

- Section I - Une manne pour l'intérêt général encore peu exploitée
- Section II - Comprendre le mécénat de compétences
  - Sous section I - Pré requis
  - Sous section II - Qu'est-ce qu'un don en nature ?
  - Sous section III - Qu'est-ce qu'un don en compétence
- Section III - La fiscalité du mécénat de compétence
- Section IV - Comment l'évaluer
- Section V - La place du mécénat d'entreprise en France
- Section VI - Quelques exemples
- Section VII - Conclusion

#### Chapitre IV - Les clubs d'entreprises, un outil de collecte pour les bénéficiaires, un outil relationnel pour les mécènes

- Section I - Intérêt d'un club d'entreprises
- Section II - Conclusion



# PORTICCIO 2014

## Notariat du 21<sup>è</sup> siècle : du statut au savoir-être !

L'équipe du congrès

Président  
Rapporteur général  
Coach, consultante, formatrice  
Rapporteurs

**Bertrand Martin** Notaire  
**Jean Michel Segura** Notaire  
**Catherine Cataldo**  
**Sylvie Antoine** Spécialiste en ressources humaines du  
notariat  
**Frédéric Gerbet** Notaire associé à Nîmes  
**Michel Vogelweith** Notaire honoraire

**Grands témoins**

**Raymond le Guidec** Professeur émérite de l'Université de  
Nantes  
**Gilles Rouzet** Notaire honoraire, Conseiller honoraire à la  
Cour de Cassation

### Avant propos (Bertrand Martin et Michel Segura)

Le premier pilier que constitue le statut d'officier public n'est en lui-même pas suffisant pour honorer la qualité d'officier public qui nous est confiée, il faut en plus acquérir. la manière de l'exercer. C'est la dimension psychologique de notre profession, c'est le savoir-être

Voici présentées les deux composantes du thème de ce 45<sup>e</sup> congrès du MJN : « Notariat du 21<sup>è</sup> siècle du statut au savoir-être »

## Partie I Propos introductifs

### Chapitre I

La vision des membres de l'équipe du congrès sur le savoir-être

### Chapitre II

Introduction

Dans une première partie, le savoir-être va être analysé eu égard à notre propre déontologie, notre éthique, la morale et pourquoi pas en comparant avec d'autres professions et avec le monde de l'entreprise.

Ensuite seront développés le savoir-être du notaire dans ses activités, le management de son étude, l'évolution et le développement actuel de la qualité dans la profession.

Et enfin, comment le savoir-être pourrait être analysé psychologiquement.

Dans une deuxième partie, nous avons essayé de rechercher les pistes de réflexion pour adapter notre savoir-être à nos activités car le changement n'est jamais facile à accepter et à mettre en place, que ce soit le changement du titulaire d'une étude, l'intégration d'un nouvel associé, un déménagement d'étude ou tout simplement la recherche de la qualité et les conséquences dans sa mise en place, bref la résistance au changement.

## **Partie II**

### **Tour d'horizon**

#### **Titre I**

**D'abord une tentative de définition : déontologie, éthique et morale, quelles nuances ?**

#### **Titre II**

### **Déontologie notariale**

#### **Chapitre I - Les fondements textuels de la déontologie notariale**

**La particularité de la profession : la qualité d'officier public et ses conséquences**

Section I - De 1803

- Exposé des motifs de la loi du 25 ventôse an XI
- L'ordonnance du 25 juin 1945

Section II - ... Au règlement national de 2011

- Les principes de déontologie
- Les règles professionnelles

Section III - Le guide de la morale notariale à l'usage des notaires et notaires honoraires

#### **Chapitre II - Déontologie et savoir-être dans les relations notaire-client**

Section I - Comment répondre à la critique et l'attente du client ?

Section II - Comment remédier à la mauvaise image de marque de l'étude ?

Section III - La reconnaissance

- Le besoin de reconnaissance externe
- La reconnaissance en interne

#### **Titre III**

### **Déontologie d'autres professions**

**Chapitre I - Les autres officiers publics et ministériels**

**Chapitre II - Les autres professions juridiques et judiciaires**

**Chapitre III - Les professions de la santé : l'exemple des infirmiers**

**Chapitre IV - Les professions dites « des techniques et cadres de vie »**

**Chapitre V - Les professions de la fonction publique : l'exemple de la police nationale**

**Chapitre VI - Les professions de l'immobilier**

#### **Titre IV**

### **Conclusions communes aux titres II et III**

#### **Titre V**

**Ethique d'entreprise et responsabilité sociétale ou sociale des entreprises (RSE)**

**Chapitre I - D'où vient le concept général de la RSE ?**

## **Chapitre II - Les sources législatives et réglementaires de la RSE**

## **Chapitre III - La norme internationale iso de la RSE**

## **Chapitre IV - Qu'en est-il au niveau européen ?**

## **Chapitre V - Alors une RSE pour le notariat ?**

Section I - Dans le domaine sociétal

Section II - Dans le domaine des engagements sociétaux en faveur du développement durable

Section III - Dans le domaine environnemental

Section IV - Mais des efforts restent à faire

## **Chapitre VI - Pourquoi la profession a-t-elle intérêt à se lancer dans la RSE ?**

## **Chapitre VII - Comment le notariat pourrait-il procéder ?**

### **Titre VI**

#### **Rappel historique des outils du savoir-faire**

### **Chapitre I - Un petit historique du management**

Section I - L'organisation scientifique du travail (1910 – 1930)

Section II - L'influence de la psychologie (1930 – 1960)

Section III - La planification stratégique (1960 -1070)

Section IV - Le management par la qualité (1°70 – 1990)

Section V - Vers un nouvel humanisme du management ?

### **Chapitre II - Notariat et management**

Section I - Les premiers pas du management notarial

Section II - Les novateurs de la démarche qualité

Section III - La DQN enfin !

Section IV - Qu'en est-il à ce jour dans la profession ?

### **Chapitre III - Le management et les prémisses du savoir-être à travers les congrès JN et les assemblées de liaison**

Section I - Le management thème phare du congrès JN de 1994 et l'assemblée de liaison de 2006

Section II - L'organisation du temps : thème partiel du congrès JN de 1990 et de 2004 et de l'assemblée de liaison de 1981

Section III - Le pilier du savoir-être : éthique et déontologie, thème de 2 congrès de JN (1996 et 2010) et de 2 assemblées de liaison (1992 et 2005)

Section IV - Avant de « savoir-être » on « est » ; le notaire doit « mieux se connaître » ; thème partiel des congrès de JN (2005 et 2002)

Section V - La communication et le comportement dans les rapports avec les clients et les collaborateurs à travers différents congrès

Section VI - En guise de conclusion

### **Titre VII**

#### **Application pratique du management et de la qualité**

### **Chapitre I - Le savoir faire notarial**

Section I - L'accueil

Section II - Le **milieu** (environnement de travail)

Section III - Les collaborateurs

Section IV - Les moyens

Section V - Les méthodes de travail

### **Chapitre II - Comment savoir si le client est satisfait ?**

## **Chapitre III - Les outils de la démarche qualité**

### **Titre VIII**

#### **Définir le savoir, le savoir faire et le savoir-être**

- Le savoir
- Le savoir faire
- Le savoir être

#### **Chapitre I - Définition**

#### **Chapitre II - Le savoir-être dans le notariat**

#### **Chapitre III - Conclusion sur le mieux être**

#### **Chapitre IV - Quels comportements ou qualités pourraient être du savoir-être ?**

### **Titre IX**

#### **De l'intérêt pour le notariat des différents courants de pensée liés à la psychologie et à la communication**

##### **Sous titre I - Les différents courants de pensée liés à la psychologie et à la communication**

#### **Chapitre I - Psychanalyse**

#### **Chapitre II - Hypnose ericksonienne**

#### **Chapitre III - Approche centrée sur la personne**

#### **Chapitre IV - L'école de palo alto**

#### **Chapitre V - Analyse transactionnelle**

#### **Chapitre VI - La gestalt-thérapie**

#### **Chapitre VII - Programmation neuro-linguistique**

#### **Chapitre VIII - Communication non violente**

##### **Sous- titre II - L'application différente de ces courants de pensée dans la vie professionnelle et dans la vie privée**

#### **Chapitre I - Avantage pour la vie professionnelle**

#### **Chapitre II - Approches relevant de la vie privée**

Section I - Diverses techniques de développement personnel

Section II - diverses techniques de thérapies

#### **Chapitre III - En conclusion**

**Sous-titre - L'application de ces courants de pensée dans les outils à la disposition du notariat**

**Chapitre I - La formation**

**Chapitre II - Tutorat**

**Chapitre III - Le consulting**

**Chapitre IV - Le coaching**

**Chapitre V - La distinction entre thérapie, tutorat consulting et coaching**

**Chapitre VI - La médiation**

**Chapitre VII - Les échanges de pratiques**

### **Partie III Pistes de réflexion**

#### **Titre I Transverses**

##### **Sous-titre I - Résistance au changement**

**Chapitre I - L'humain et le changement**

**Chapitre II - Mais il peut y avoir avant une période, plus ou moins longue, de résistance**

**Chapitre III - Les changements techniques mis en place par la profession**

**Chapitre IV - Changements internes dans la structure de l'office**

Section I – Départ d'un notaire titulaire et arrivée de deux jeunes notaires

Section II – Changements internes imposés

Section III – Changement interne proposé

##### **Sous- titre II - L'intégration d'un nouvel associé**

##### **Sous-titre III - Tutoiement**

**Chapitre I - Le tutoiement entre notaires est-il de rigueur ?**

**Chapitre II - Les relations avec les collaborateurs**

**Chapitre III - Peut-on tutoyer son client ?**

Section I- Rendez-vous assuré par un seul notaire

Section II – Rendez-vous assuré par deux notaires

##### **Sous-titre IV - Déménagement**

## **Sous-titre V - Prestation de serment**

### **Titre II Internes**

**Chapitre I - Entretien annuel d'évaluation**

**Chapitre II - Comment motiver les collaborateurs pour adhérer à la qualité**

### **Titre III Externes**

**Sous-titre I - Clients insatisfaits**

### **Titre IV Situations vécues**

### **Titre V Conduite de réunion**

**Sous-titre I - Les réunions de notre équipe**

**Sous- titre II - La préparation d'une réunion**

**Sous-titre III -La conduite d'une réunion**

**Chapitre I - Les différents rôles**

**Chapitre II - La gestion du temps**

**Sous-titre IV - Le suivi d'une réunion**

### **Titre VI Réflexion sur les notions de contenu, processus et sens**

**Sous-titre I - Un exemple**

**Sous-titre II - Le contenu**

**Sous-titre III - Le processus**

**Sous-titre IV - Le sens**

## **Titre VII Coaching**

### **Sous-titre I - Définitions**

**Chapitre I - Ma définition du coaching**

**Chapitre II - D'autres définitions du coaching**

### **Sous-titre II - Différentes formes de coaching**

**Chapitre I - Coaching individuel**

**Chapitre II - Coaching d'équipe**

**Chapitre III - Coaching de groupe**

### **Sous-titre III – Comment choisir un coach ?**

**Chapitre I – Formation au coaching**

**Chapitre II – Groupe de pairs**

**Chapitre III – La supervision**

**Chapitre IV – La thérapie**

**Chapitre V – Les fédérations de coaching**

**Sous-titre IV –En conclusion : qu'est-ce que le coaching peut apporter au notariat ?**

## **Titre VIII**

**Savoir être notaire, le notaire médiateur (Raymond le Guidec)**

**Sous-titre I - Médiation notariale dans les divorces, les séparations**

**Sous-titre II - Médiation notariale et transmission successorale**

**Chapitre I - Anticiper**

**Chapitre II - Régler**

## **Titre IX**

**Ethique et savoir être (Dominique Depenne)**

## **Titre X**

**Témoignages de personnes extérieures au notariat**

**Annexe I – Glossaire du « savoir-être »**

**Annexe 3 – Lettre**

**Annexe 3 - Questionnaire**



# Venise 2015 (Italie)

## L'eau patrimoine commun des nations

### Le notaire et la maîtrise de l'eau

### Enjeux et perspectives

#### L'équipe du congrès

|  |   |
|--|---|
| Président  | <b>Nicolas Nicolaidès</b> <i>Notaire à Grenoble (Isère)</i>   |
| Rapporteur général   | <b>Marie -Thérèse Prunier</b> <i>Notaire à Saint-Laurent-du- Pont (Isère)</i>   |
| Président des commissions  | <b>Jean-Pierre Gilles</b> <i>Notaire à Arles (Bouches du Rhône)</i>   |
| Rapporteurs  | <b>Jean-Pierre Gilles</b> <i>Notaire à Arles (Bouches du Rhône)</i><br><b>Jean-Philippe Roux</b> <i>Notaire à La Grande-Motte (Hérault)</i><br>Tous deux rapporteurs dans le cadre du Congrès National « Le développement durable – un défi pour le droit » Nice 2008 |
|  | <b>Isabelle Grosso</b> <i>Notaire assistant à Grenoble (Isère)</i>  |
|  | <b>Nadia Ghennouchi</b> <i>Notaire assistant à Voiron (Isère)</i>   |
|  | <b>Laurence Legrain</b> <i>Juriste au CRIDON de Lyon (Rhône)</i>  |
|  | <b>Anne Lallement</b> <i>Notaire assistant à Saint-Quentin-Fallavier (Isère)</i>  |
| Rapporteur de synthèse   | <b>Philippe Billet</b> <i>Professeur Agrégé de Droit Public – Université Jean Moulin 3, Directeur de l'Institut de droit de l'environnement de Lyon (EDPL – EA 666)</i>   |
| Avec la participation de <b>Jean-Marie Gilardeau</b> <i>Juriste en Droit Rural et Droit de l'Environnement</i> |   |

Nous avons choisi un thème, une ville et endossé une approche à la fois différente et conforme à la philosophie du mouvement.

Sachez utiliser ce rapport comme un outil de votre quotidien qui saura vous apporter des réponses sur un sujet aussi vaste et d'avenir que « l'eau ».

Nous allons donc vous faire découvrir certains domaines qui doivent faire partie de votre vie, certains aspects de l'eau méconnus, inconnus, ignorés.

Ce rapport vous aidera à répondre aux nombreuses questions qui s'ouvrent à nous et qui aujourd'hui semblent rester sans solution.

**Nicolas Nicolaidès** *Président*

### L'eau patrimoine commun des nations

### Le notaire et le droit de l'eau

Le thème du Congrès aborde une problématique où l'universel rejoint le particulier ; et si la pratique notarial reste le fil conducteur de nos travaux, cette pratique trouve ses fondements dans une connaissance qui va au-delà de la règle de droit, notamment en ce qui concerne l'accès à l'eau et à l'assainissement pour tous et les conséquences du changement climatique. L'eau c'est la vie; elle doit être protégée, mais l'homme doit également apprendre à s'en protéger.

La première partie de nos travaux est consacrée à l'eau, source de vie. Les différents usages que nous faisons de l'eau, usages domestiques, agricoles et industriels doivent être maîtrisés afin de ne pas porter atteinte à la qualité de cette ressource vitale, une fois qu'elle a été utilisée et que les rejets domestiques et industriels, après traitement doivent retourner au milieu naturel.

La deuxième partie du congrès est consacrée aux risques naturels, à leur identification et aux moyens de prévention; ce sujet a pris depuis quelques années une dimension nouvelle liée au phénomène du

changement climatique et à ses conséquences sur la qualité de la ressource, sur sa variabilité et sur les phénomènes extrêmes liés à l'eau.

Le notaire doit maîtriser « la culture du risque, la connaissance du risque et la mémoire du risque » et par les informations qu'il a l'obligation de donner à ses clients, permettre à chacun de devenir l'artisan de sa propre sécurité.

En effet, à l'occasion de toutes les transactions immobilières que nous traitons (ventes, partages, succession...) nous occupons une place privilégiée pour diffuser nos connaissances à nos clients.

La conclusion de nos travaux donne une dimension internationale à notre congrès puisque MJN est partenaire de l'action internationale des Nations Unies « l'eau source de vie » qui met l'accent sur l'accès à l'eau et à l'assainissement pour tous.

Ainsi notre congrès trouve sa place entre l'Exposition Universelle qui se déroule cette année à Milan et qui dispose d'une antenne à Venise « Venezia aquae 2015 » et la conférence de Nations Unies sur le climat, COP 21, qui a lieu fin 2015 à Paris.

*Marie-thérèse Prunier Rapporteur général*

## **Avant-Propos**

### **Le défi Mondial de l'eau**

### **L'accès à l'eau et à l'assainissement pour tous**

### **Le droit à l'eau et à l'assainissement**

La communauté internationale de l'eau  
La ressource en eau dans le monde  
La répartition de l'eau dans le monde  
Eaux sans frontière – eaux partagées  
L'eau source de conflit  
Les actions internationales  
Les résultats  
L'après 2015 : l'eau pour un monde durable

## **Introduction**

### **La législation au fil de l'eau**

### **Chapitre I - Le droit de l'eau**

Section I - L'eau patrimoine commun de l'humanité  
Section II - Une grande variété de types d'eaux  
Section III - La multiplicité des usages de l'eau  
Section IV - Le statut juridique de l'eau et des milieux aquatiques

### **Chapitre II - La politique de l'eau**

Section I - Les conventions internationales  
Section II - La réglementation européenne  
Section III - Les textes nationaux

### **Chapitre III - Les acteurs de l'eau**

Section I - Les acteurs au niveau international  
Section II - Les acteurs au niveau de l'union européenne  
Section III - Les acteurs nationaux  
Section IV - Les établissements publics de l'Etat

- Section V - Les acteurs au niveau régional
- Section VI - Les acteurs au niveau départemental
- Section VII - les acteurs au niveau des bassins hydrographiques
- Section VIII - Les acteurs au niveau communal et intercommunal

## **Chapitre IV - La planification des orientations**

- Section I - Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux sages
- Section II - Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux sages
- Section III - Les schémas connexes

# **PARTIE I - L'EAU SOURCE DE VIE**

## **Première Commission : L'appréhension de la ressource ou sa gestion quantitative**

### **TITRE I - Les eaux souterraines**

#### **Chapitre I - Les forages**

- Section I - La réglementation relative aux forages
  - Sous section I - Les forages à usage domestique de l'eau
  - Sous section II - La réglementation des forages à usage non domestique de l'eau
  - Sous section III - La réglementation des forages applicable aux forages de plus de dix mètres de profondeur
- Section II - Les modalités de contrôle des forages
  - Sous section I - L'obligation d'installation d'un compteur d'eau sur tout ouvrage de prélèvement
  - Sous section II - Les modalités de contrôle applicables plus particulièrement aux forages à usage domestique d'eau
  - Sous section III - Le contrôle applicable aux forages à usage non domestique d'eau
  - Sous section IV - le contrôle applicable aux forages de plus de 10 mètres de profondeur
- Section III - L'abandon des forages
  - Sous section I - La réglementation relative à l'abandon des forages à usage non domestique d'eau
  - Sous section II - L'absence de réglementation relative à la remise en état des forages à usage domestique de l'eau après abandon

#### **Chapitre II - Les captages**

- Section I - Les périmètres de protection des captages
  - Sous section I - Une protection concentrique des captages
  - Sous section II - La procédure de création des périmètres de protection des captages
  - Sous section III - les conséquences de la mise en place des périmètres de protection des captages : la création de servitudes
- Section II - Les zones de protection des captages
  - Sous section I - la zone de protection de l'aire d'alimentation du captage d'eau potable (ZPAAC)
  - Sous section II - les zones soumises à contraintes environnementales

## **TITRE II - LES EAUX DE SURFACE**

### **SOUS TITRE I - LES COURS D'EAU**

#### **Chapitre I - Le droit des cours d'eau et le rôle du notaire**

- Section I - La définition du cours d'eau : l'absence de définition légale, une définition d'origine jurisprudentielle et européenne
  - Sous section I - Les cours d'eau domaniaux
  - Sous section II - Les cours d'eau non domaniaux
  - Sous section III - Refonte des classements des cours d'eau liée à la présence d'ouvrages hydrauliques
- Section II - Le notaire et le cours d'eau

#### **Chapitre II – La vente d'un bien traversé par un cours d'eau**

- Section I - Quelles règles à connaître en présence d'un cours d'eau non domanial ?
  - Sous section I - L'obligation d'entretien à la charge du propriétaire riverain
  - Sous section II - Les droits du propriétaire riverain d'un cours d'eau non domanial
  - Sous section III - Les droits et devoirs des tiers
- Section II - Quelles sont les règles à connaître en présence d'un cours d'eau domanial ?
  - Sous section I - L'obligation d'entretien de la personne publique
  - Sous section II - Les obligations des riverains : le respect des servitudes attachées au cours d'eau

#### **Chapitre III – La vente d'un bien traversé par un cours d'eau équipé d'un ouvrage hydraulique**

- Section I - Les droits d'eau « fondés en titre » ou usines ayant une « existence légale »
  - Sous section I - Définition
  - Sous section II - Nature juridique du droit fondé en titre
  - Sous section III - Comment gérer un droit fondé en titre ?
  - Sous section IV - Modification des ouvrages fondés en titre à l'initiative du propriétaire de l'ouvrage
  - Sous section V - Traitement des demandes de réhabilitation des moulins fondés en titre
  - Sous section VI - La perte du droit fondé en titre
- Section II – Les droits d'eau « fondés sur titre » ou « fondés en droit »
  - Sous section I - Définition
  - Sous section II - Les règlements d'eau
  - Sous section III - Recherche des règlements d'eau
  - Sous section IV - les évolutions possibles d'un droit d'eau

### **SOUS TITRE II - LES PLANS D'EAU**

#### **Chapitre I - Approche d'une définition**

#### **Chapitre II - Les différents types de plans d'eau**

- Section I - Les lacs
- Section II - Les étangs
- Section III - Les piscicultures

Section IV - Les bassins  
Section V - Les lagunes  
Section VI - Les marais  
Section VII - Les barrages  
Section VIII - Les gravières  
Section IX - Les carrières

### **Chapitre III - Eaux libres et eaux closes**

### **Chapitre IV - La police des plans d'eau**

Section I - La création des plans d'eau  
    Sous section I - Les plans d'eau et la nomenclature eau  
    Sous section II - Les plans d'eau et le permis d'aménager  
    Sous section III - Les plans d'eau et le régime des installations classées pour la protection de l'environnement  
Section II - La vidange des plans d'eau  
    Sous section I - Régime de l'autorisation  
    Sous section II - Régime de la déclaration  
    Sous section III - Opérations ne relevant pas de la nomenclature  
Section III - Le prélèvement d'eau

### **Chapitre V - L'usage des plans d'eau**

Section I - La pêche  
Section II - La pisciculture  
Section III - La production d'énergie  
Section IV - Le nautisme et les activités de loisirs

## **SOUS TITRE III – Les zones humides**

Section I - La notion « zone humide » : définition  
Section II - La protection des zones humides  
Section III - La pratique notariale à l'épreuve de la législation applicable aux zones humides

## **TITRE III - LES EAUX DU CIEL**

### **Deuxième Commission : La gestion qualitative de la ressource, la protection qualitative de la ressource, usage domestique, usage industriel, usage agricole de l'eau**

## **TITRE I – L'USAGE DOMESTIQUE DE L'EAU**

Section I - Généralités concernant les services publics de l'eau et de l'assainissement  
Section II - Les documents propres aux services publics de l'eau et de l'assainissement  
Section III - Eau et urbanisme  
Section IV - Assainissement des eaux usées domestiques  
Section V - Les eaux de piscine  
Section VI - Les eaux pluviales

## **TITRE II - LES EAUX INDUSTRIELLES**

## **TITRE III - LES DECHETS ISSUS DE L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

## **TITRE IV - LES EAUX AGRICOLES**

# **PARTIE II - L'EAU DE TOUS LES EXTRÊMES**

## **Troisième Commission : Le notaire et les risques naturels**

### **TITRE I - LE RISQUE NATUREL LIE A L'EAU**

#### **Chapitre I - Hier un peu d'histoire**

#### **Chapitre II - Aujourd'hui**

Section I - La politique de prévention des risques naturels

Sous section I - Les divers types d'aléas

Sous section II - Le conseil d'orientation pour la prévention des risques

Section II - La gestion des risques d'inondation

Sous section I - La gestion au niveau européen

Sous section II - La gestion au niveau national

Section III - L'accès à l'information

Sous section I - L'information sur les risques naturels, miniers et technologiques

Sous section II - L'obligation d'information des sinistres

#### **Chapitre III - Demain : anticiper le réchauffement climatique ou comment venir à la culture du risque**

## **TITRE II - LE ROLE DU NOTAIRE - SES OBLIGATIONS ET LEURS LIMITES**

### **Chapitre I - Obligation d'information et devoir de conseil**

Section I - Le droit à l'information - le droit d'accès à l'information - le droit de participation dans le domaine de l'environnement

Sous section I - l'obligation d'information sur les risques majeurs

Sous section II - La particularité des risques naturels et du risque d'inondation

Section II - La mise en œuvre du droit à l'information

Sous section I - Rappel des textes

Sous section II - L'état des risques naturels, miniers et technologique (ERNMT)

Sous section III - La rédaction de l'état des risques naturels, miniers et technologiques

Sous section IV - Les annexes qui doivent être jointes à l'ERNMT

Sous section V - Le devoir d'information du notaire

Sous section VI - La collecte et l'analyse des informations

## **Chapitre II - Devoir de conseil et ses limites**

Section I - Quelques décisions significatives

- **Fiches pratiques**
- **Bibliographie**
- **Remerciements**

