



Edimbourg, en Écosse



m.j.n.

MOUVEMENT
JEUNE
NOTARIAT
www.mjn.fr

EDIMBOURG 2017

Le notariat du 21^{ème} siècle : enfin le zéro papier ?

Congrès MJN

Vivez l'expérience écossaise
et découvrez "l'Athènes du Nord" !

Équilibrer Valoriser

TRANSMETTRE
un patrimoine



Union notariale financière | www.unofi.fr



UNOFI

Editorial de la Revue MJN 2017



Grégory BETTA

**« Si tu peux voir détruit l'ouvrage de ta vie, Et sans dire un seul mot te mettre à rebâtir,
Ou perdre en un seul coup le gain de cent parties, Sans un geste et sans un soupir »**

L'année dernière, lors de notre Congrès de Venise, nous avons espéré que **la Loi dite « Macron » soit finalement moins douloureuse pour notre profession et pour la société française que la Loi dite « Duflot »**, qui a dévasté nos forêts en **triplant** notre consommation de papier, qui a **noyé** les usagers du service public notarial dans des informations **inutiles**, laissant **l'accessoire** voire le **dérisoire** prendre souvent le pas sur l'essentiel, qui a transformé nos éminents juristes en **techniciens de photocopieuse et de scanner**, et qui **pèse** tant sur la rentabilité de nos entreprises.

Nous le saurons sans doute en **2017**, année d'élections présidentielles et législatives.

Pour l'instant, le dynamisme, la modernité et l'unité de notre profession ont permis à nos offices notariaux de résister à la baisse dite « homothétique » de notre tarif.

Baisse du tarif qui a réussi à appauvrir les officiers publics que sont les notaires, sans parvenir à procurer le moindre pouvoir d'achat supplémentaire aux usagers du service public notarial.

En effet, s'il est très difficile pour un client de constater une économie substantielle lorsque l'émolument du contrat de mariage diminue de 195,00 € à 192,33 €, lorsque celui de l'acte de notoriété passe de 58,50 € à 57,69 €, ou celui de la procuration authentique en minute de 27,30 € à 26,92 €, ce grignotage dit « homothétique », à la marge du chiffre d'affaires des Offices notariaux, n'a pas été sans conséquence sur les résultats de nos entreprises, la baisse du résultat étant en moyenne mécaniquement trois fois celle de la baisse du chiffre d'affaires.

Et nous sommes bien loin, concernant ces actes, de la notion de « coût pertinent » ...

Peut-être connaissons-nous un jour les conséquences réelles de la Loi dite « Macron » au sujet de ce qui a été dénommé « **la liberté d'installation** » des notaires. "**Liberté d'installation**", termes ne paraissant pas adéquats, pour ne pas dire plus ... On ne s'installe pas « librement » Officier public. **On ne s'octroie pas librement le SCEAU de la République Française, la puissance de l'Etat.** Le Sceau de l'Etat nous est confié, dans un processus très strictement **encadré**, qui doit le rester.

Certes, **il fallait sûrement plus de notaires, et accélérer l'installation de nos valeureux diplômés notaires** désireux de s'associer ou de créer ; nous l'avons constaté lors du Congrès du Mouvement Jeune Notariat de 2009 : **« Avenir notaire, l'installation du notaire »**. Nous avons alors proposé d'accélérer le rythme des créations par concours, de rendre obligatoire l'application des Schémas Territoriaux d'Adaptation Structurale (SRAS), d'organiser une procédure d'invention de site et même de généraliser le concours. Au début des années 90, il était en effet annoncé « 10.000 notaires en l'an 2000 ».

Mais pas de manière **si précipitée, si violente et si désorganisée.**

Il existait un **CONCOURS** de très haut niveau, organisé par le Centre National de l'Enseignement Professionnel Notarial (Ministère de la Justice, Conseil Supérieur du Notariat, syndicats de notaires et de salariés), avec un jury composé d'un Professeur de droit, d'un Magistrat de la Cour de cassation et de deux notaires, et des épreuves écrites et orales, sur des sujets tant techniques (théoriques et pratiques) que de gestion et d'organisation. Ce concours a été qualifié de « concours de beauté » ; on a alors cru bon de le remplacer par l'HORODATAGE et le TIRAGE AU SORT : le « CLICK and DRAW LOTS » ... quelle humiliation pour les notaires et les futurs notaires !

Il existait une **CARTE** du maillage territorial, mise en place pendant plusieurs décennies par le Ministère de la Justice, en collaboration avec la profession notariale, tant le Conseil Supérieur du Notariat que les syndicats de notaires et de salariés, permettant de garantir le service public notarial sur tout le territoire de la République et la viabilité des Offices publics notariaux. Cette carte était évolutive et évoluait selon les besoins des français. L'Autorité de la Concurrence a traité les Offices de notaire comme des supermarchés pour tracer des zones qui ont bien peu de rapport avec la réalité de l'activité notariale et les besoins des citoyens en ce domaine.

> **Suite Edito page suivante**

> Suite Edito

Il existe aujourd'hui une **CONFRATERNITE** et une **UNITE** dans le notariat français. Souhaiterait-on leur substituer la CONCURRENCE et la ZIZANIE dans les Office publics, la « **Guerre des Sceaux** », au détriment des citoyens et de la République ?

Il était possible d'améliorer l'existant, ce qui paraît toujours plus sage, plus raisonné et plus ordonné.

Il était possible, simplement, d'accélérer un processus efficace, certes un peu lent, mais de grande qualité.

Il a été choisi de tout détruire et de bâtir hâtivement un édifice bien fragile, reposant sur des dogmes parfois bien surprenants et se fondant sur des textes bien incertains.

Le Conseil d'Etat commence à attirer l'attention de nos gouvernants sur cette fragilité du « **CLICK and DRAW LOTS** » ...

Peut-être ne seront-ce pas les futurs humbles et modestes créateurs qui bouleverseront le paysage notarial. Pour l'instant, leurs espoirs déçus en font les principales victimes de l'imbroglie ambiant.

En revanche, les déplacements et regroupements des Offices existants sont susceptibles de créer de nouveaux rapports confraternels et d'éprouver notre unité dans les grandes villes de la République.

Comme nous l'affirmions l'année dernière, psychologiquement ou structurellement, rien ne sera plus comme avant. **Ce ne sera pas mieux, ce ne sera pas moins bien, ce sera DIFFERENT !**

Certes, rien n'est jamais acquis ; mais rien n'est jamais perdu.

Le maillage territorial peut-il être tiré au sort ?

Le maillage territorial peut-il dépendre de la seule bonne volonté des notaires titulaires d'Offices ?

Le Conseil d'Etat sera sans doute appelé à répondre à ces questions...

A « **DROIT CONSTANT** »... Si la **LOI et le REGLEMENT** restent « en l'état »...

Chers amis, AYONS TOUS CONFIANCE en l'AVENIR, où l'unité, la cohérence, la justice et la qualité de service finiront par triompher.

Bonne et heureuse année 2017.

Grégory BETTA

*Président du Mouvement Jeune Notariat
Paris, le 18 décembre 2016*

SOMMAIRE

1 ► Vie du mouvement / p.5-17

- 5-9 • **David Kirszenbaum** :
"Modification des conditions d'accès à la profession :
Chronique d'une révolution annoncée".
- 10-12 • **Gregory Betta** :
"Une brève histoire de l'avenir".
- 12-13 • **Denis-Pierre Simon**
"47^{ème} Congrès MJN à Buenos Aires".
- 16-17 • **Frédéric Gerbet**
"48^{ème} Congrès MJN à Edimbourg, Écosse".
-

2 ► Europe & International / p.18-23

- 18-19 • **Cédric Daugan**
"Acquérir un bien immobilier en Californie ...
Comment ça marche ?".
- 20-21 • **Madeleine Gruzon**
"Interview Québec".
- 21-23 • **Pierre-Alexandre Courtois**
"Pacte Dutreil".
-

3 ► Opinions / p.24-25

- 24-25 • **Jean-Robert André** :
"Régulariser".
-

4 ► La vie de la profession / p.26-29

- 26-27 • **Virginie Dubreuil** :
"Interview de Maître Vincent Cuille".
- 28 • **Marie-Thérèse Prunier** :
"Invitation au voyage... La Chartreuse".
- 29 • **Alain Fournier** :
"Publicité foncière".
-

6 ► Bulletin d'adhésion / p.30

Modification des conditions d'accès à la profession :

Chronique d'une révolution annoncée



David KIRSZENBAUM

Membre du Conseil de Direction MJN

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ainsi que les textes récents y afférents ont bouleversés sans nul doute l'équilibre du notariat. Mise en œuvre au moyen d'un enchevêtrement de normes disparates, chaque nouvelle couche normative étant venue en préciser les contours, la réelle physionomie de la loi n'a été révélée que très récemment.

Revenons brièvement sur la chronique d'une révolution annoncée.

- Tout commence donc par la promulgation de la loi du 6 août 2015 qui renversera pour l'avenir l'ordonnement juridique de la profession. La loi est alors structurée autour de trois titres dont le premier est intitulé "Libérer l'activité". Ces mesures, lourdes de conséquences, réformeront en substance les conditions d'accès et d'exercice des officiers publics. Ainsi, le verdict tombe. Le tarif de la profession sera révisé régulièrement après avis de l'Autorité de la concurrence. Correspondre aux coûts réels supportés par les professionnels et accroître le pouvoir d'achat des ménages en constituent les ambitions. Encore, les personnes titulaires du diplôme et de l'expérience nécessaires pourront désormais s'installer librement. L'autorité de tutelle sera alors en charge de déterminer les zones à l'intérieures desquelles cette liberté pourra s'exercer sans condition. Le principe d'une liberté d'installation entrera ainsi en vigueur progressivement, afin de ne pas déstabiliser les professionnels déjà en place. La fin du numerus clausus de fait de la profession permettrait alors à tout le territoire de conserver et développer une réelle densité de professionnels.
- Libéraliser ainsi un métier trop hermétique et inadapté, redessiner un nouveau maillage territorial à l'aide d'une croissante ouverture de la profession, notamment aux plus jeunes, constituent donc le postulat justifiant la réforme du statut de la profession.
- Débats animés, hostilités et soulèvements ont alors accompagnés notre fin d'année 2015.
- Au cœur de la réforme, le notariat est ainsi considérablement déstabilisé. Les modifications tarifaires dorénavant imposées permettront-elles d'atteindre les objectifs annoncés ? Le nouveau système d'accès à la profession sera-t-il garant de la sécurité juridique nécessaire à toute installation d'un officier ministériel sur le territoire de la République ? La mesure profitera-t-elle réellement au nouveau arrivant ou emprunt de populisme, la réforme fera t-elle plus de dégâts qu'elle n'aura d'effets bénéfiques ?

- Voici le récit succinct de plus d'un an d'incertitude, d'indécision et de déception.

FÉVRIER 2016 - EVOLUTION TARIFAIRE :

- C'est au lendemain de la publication au journal officiel des décrets des 26 et 28 février 2016 relatif tant au tarif qu'à l'établissement de la carte liée à la liberté d'installation, que les praticiens ont pu cerner plus précisément l'ampleur de la réforme qui allait tous les affecter. Les pouvoirs publics ayant décidé d'une baisse générale, le nouveau tarif, entré en vigueur au 1^{er} mars 2016, introduit de nouveaux mécanismes mais le maintien de la structure du tarif est-il assuré ? Est-il source davantage de sécurité juridique et permet-il de respecter les objectifs annoncés de la loi ?
- Rien n'est moins sûr, le léger recul dont nous bénéficions à ce jour nous permet d'apporter les premiers éléments de réponse. Le système binaire, proportionnel ou forfaitaire, émoluments ou honoraires, est maintenu et applicable aux principales prestations réalisées par les notaires. Les clients conservent ainsi la visibilité d'une rémunération prévisible et transparente garant d'une sécurité juridique impérative en la matière. Pour les mutations immobilières ainsi que les formalités qui les accompagnent, deux plafonnements sont alors mis en place¹. L'introduction de ces nouvelles dispositions aux rangs desquelles le plafonnement de la rémunération ainsi que les taux maximums de remise ne correspondent nullement aux déclarations enflammées des ministres ayant lancé la réforme. En effet, le résultat auquel ils sont parvenus appelle un certain nombre de remarques. En laissant de côté la somme des articles aux renvois innombrables ne facilitant pas l'interprétation des règles en vigueur, d'autres observations doivent être relatées. Le premier tarif tel qu'il est mis en place à compter du début de l'année est prévu pour une période transitoire de deux (2) ans. Les notaires craignent ainsi à juste titre la faible prévisibilité et accessibilité de ces modifications que l'on imagine orientées. La sécurité juridique de ceux censés l'assurer paraît substantiellement mise à mal. Concernant également le plafonnement de la rémunération, les petits offices en souffriront d'autant plus que le plancher en dessous duquel la rémunération ne peut descendre est indécent. La faculté de remise, bien que largement encadré, souffrira des mêmes maux. Le profit substantiel pour les clients les moins aisés étant à la limite du ridicule, "cette réforme reflète une vision très parisienne de notre profession et une méconnaissance de la réalité des petits offices de province qui vont beaucoup souffrir,

alors même qu'ils assurent le maillage territorial²”.

- En effet, du vent d'ouverture qui devait accompagner la réforme ne reste qu'une baisse annoncée et non démontrée à ce jour de 2,5 % du tarif. Force est de constater qu'il est encore trop tôt pour en apprécier l'impact réel sur le notariat et la viabilité des offices les plus fragiles. Mais il est aisé de remarquer qu'accompagné du relèvement des taxes afférents aux droits de mutation, cette baisse du tarif n'a aucun impact direct sur les ménages contrairement au but poursuivi.

MAI 2016 - RÉVOLUTION DES CONDITIONS D'ACCÈS À LA PROFESSION - CANDIDATURE :

- L'épisode se poursuit ainsi quelques semaines plus tard, le 20 mai 2016 par un décret d'application n° 2016-661 relatif aux modalités de création, de transfert et de suppression des offices de notaires³. Le texte précise que les notaires pourront désormais librement s'installer dans les zones où l'implantation d'offices apparaît utile pour renforcer la proximité ou l'offre de services. Ces zones seront déterminées au sein d'une carte établie conjointement par les ministres de la justice et de l'économie, sur proposition de l'Autorité de la concurrence⁴. Le nouveau système d'installation alors mis en place sera-t-il garant de par son principe et ses modalités des exigences nécessaires afférentes à la nomination d'un officier ministériel ?

- L'équilibre financier ayant servi de base à la fixation des prix de cession pour les notaires nouvellement installés sera-t-il respecté ? La mesure profitera-t-elle réellement au nouveau arrivant ?

- Les nouvelles demandes de nomination devront ainsi être déposées à compter du premier jour du deuxième mois suivant la publication de la carte prévue à l'article 52 de la loi précitée, à 14h00 (heure de Paris), et durant un délai de dix-huit mois à compter de cette date⁵. Ces demandes seront enregistrées par “télé procédure” sur le site internet du ministère de la justice. Elles seront horodatées. Chaque demandeur ne pourra déposer qu'une seule demande par zone. Pour chaque zone fixée par la carte, les demandes seront instruites suivant leurs ordres d'enregistrements. Toutefois, lorsque le nombre des demandes de création enregistrées dans les vingt-quatre (24) heures suivant la date d'ouverture du dépôt des demandes sera supérieur, pour une même zone, aux recommandations, l'ordre de ces demandes sera déterminé par tirage au sort !⁶ Sera alors instauré en la matière la règle du “premier arrivé, premier servi”. Une prime à la course via un site internet permettant aux plus rapides de s'installer en contrepartie de la fourniture d'un dossier complet, dont on ignorait alors la composition définitive, devait être mis en place.

- Le notariat méritait d'autres égards de la part de nos représentants. Titulaire on le sait de prérogative de puissance publique, délégataire du sceau de l'état, la question de la nomination d'un officier ministériel nécessitait un système offrant plus de garantie. Dans une logique purement de marché s'éloignant radicalement de l'exception réglementée que constitue le notariat, la réforme s'est donc basée sur des considérations purement économiques. En effet, différentes études sociologiques révèlent que les “entreprises de notaires” ne sont pas plus fermées que les autres, que l'amélioration des droits des consommateurs n'est pas acquise et que l'influence de la réforme sur le pouvoir d'achat du citoyen français moyen n'est pas si

évidente. Quant aux transmissions, elles sont bien souvent réalisées en dehors du cadre familial moyennant finance pour des prix soumis au double contrôle des instances et de la Chancellerie. L'ensemble des jeunes notaires installés, pour lesquels les prêts professionnels sont toujours en cours de remboursement, risque ainsi de connaître des difficultés financières ; le montant des remboursements d'emprunt n'étant naturellement pas indexé sur la rentabilité des études ni leur valeur. Restera alors à observer l'attitude de la Caisse des Dépôts et Consignations. Pour la majeure partie de ces prêts à l'installation, l'Association Notariale de Caution aujourd'hui suspendu s'était portée caution des emprunteurs. La façon dont a été menée cette réforme est d'autant plus navrante que, si le législateur avait véritablement voulu augmenter le nombre de notaires tout en évitant ces effets dramatiques, il lui aurait suffi matériellement, de doter les instances professionnelles de véritables pouvoirs coercitifs. Cela aurait certainement permis de faire respecter des critères d'associations obligatoires mais il est vrai que la mesure aurait été moins médiatique. En dotant ainsi les instances professionnelles, sous contrôle de la Chancellerie, de véritables pouvoirs afin que ces critères soient respectés, la réforme aurait été efficace et équitable. Comme le relève si justement Monsieur le Professeur Mekki, il eût été également si simple à l'autorité de tutelle, comme il en avait été question il y a peu, de multiplier les créations d'office mise au concours afin d'affiner notre maillage territorial. Cette épreuve réalisée une fois par an et qui se voyait vivre impuissante ses dernières heures fin février, aurait pu constituer utilement une solution viable et durable. La méritocratie qui s'en dégageait n'a, il est vrai, pas le même effet politique que les mesures aujourd'hui instaurées. On le regrettera également. Le gouvernement aurait pu par ailleurs revoir à cet effet la règle du nombre de notaires salariés par rapport au nombre de notaires titulaires en instaurant la règle du un (1) pour un (1) (un notaire salarié pour un notaire titulaire), plutôt que de mettre en place celle du quatre (4) pour un (1). Il en va de même de la disparition même prorogée des habilitations. Cela aurait permis d'éviter que les offices grands consommateurs de clerks habilités ne remplacent ceux-ci par des notaires salariés sans qu'il s'agisse là d'une véritable volonté de reconnaître au promu le statut de notaire à part entière. Juridiquement par ailleurs, le nouveau principe d'installation ne semble pas nécessairement être le meilleur instrument en vue d'une augmentation progressive du nombre d'offices. Ce système recèle a priori de nombreuses sources de contentieux.

- L'effet d'affiche populaire que constitue la liberté d'installation aura pris le dessus sur ces considérations pratiques et cela au prix de “contorsions” législatives et réglementaires fragilisant notre modèle continental. Le décret instaure donc une prime à la course, un horodatage suivi d'un tirage au sort. On est loin des garanties espérées quant à la nomination d'un officier ministériel. Proche du but d'objectivité poursuivi, le principe de liberté d'installation encadrée retenu n'en est pour le moins éloigné. Les fragilités de mise en œuvre de ce nouvel encadrement nous permet en effet d'en douter.

JUIN 2016 - RÉVOLUTION DES CONDITIONS D'ACCÈS À LA PROFESSION - IMPLANTATION :

- Attendu de pied ferme, l'Autorité de la concurrence a donc proposé par avis le 9 juin 2016 aux ministres de la justice et

de l'économie une carte d'implantation de nouveaux offices de notaires. Cette carte visait à renforcer la proximité ou l'offre de services notariaux. Trois objectifs ont ainsi guidés l'élaboration de cette proposition. D'une part, améliorer le maillage territorial, afin de rapprocher les notaires de la population et des entreprises dans les zones actuellement mal desservies. D'autre part ouvrir la profession, en donnant aux jeunes l'opportunité de s'installer et de proposer de nouveaux services. Enfin, préserver la viabilité économique des offices existants, notamment dans les zones rurales. L'Autorité recommande alors au moyen d'une cartographie une augmentation de 20% du nombre de notaires libéraux d'ici 2018. L'effectif total des titulaires ou associés d'offices notariaux serait ainsi porté à environ 10 250 (contre 8 600 actuellement). Ces recommandations constitueraient alors la première étape d'un processus progressif visant à rajeunir et féminiser la profession. Le dispositif permettrait alors de rééquilibrer progressivement le nombre de notaires face aux besoins de l'économie française et à favoriser l'installation de nombreux diplômés aspirant à renouveler l'offre de service, sans pour autant menacer la viabilité des offices existants. L'Autorité a donc proposé au gouvernement d'adopter une carte identifiant des zones "d'installation libre" et des zones "d'installation contrôlée". Dans les zones vertes, "l'implantation d'offices apparaît utile pour renforcer la proximité ou l'offre de services". Les candidats remplissant les conditions prévues par la loi pourront y être nommés notaires dans la limite du rythme de création d'offices recommandé. L'Autorité a identifié 247 zones vertes. Pour l'ensemble de la France, elle recommande d'y nommer 1 650 notaires titulaires ou associés de nouveaux offices d'ici 2018. L'Autorité a également retenu 60 zones orange, dans lesquelles elle n'a pas identifié de besoin de création d'offices a priori. Il s'agit essentiellement de secteurs ruraux. L'installation de nouveaux notaires ne sera pas interdite par principe dans les zones orange, mais elle nécessitera un examen préalable pour écarter le risque de porter "atteinte à la continuité de l'exploitation des offices existants et de compromettre la qualité du service rendu". Le ministre de la justice sera toujours en droit d'y accepter une candidature. S'il la refuse, il devra motiver son choix "au regard, notamment, des caractéristiques de la zone et du niveau d'activité économique des professionnels concernés".

- La carte définitive devait alors être prochainement arrêtée par les ministres de la justice et de l'économie. Il a fallu attendre jusqu'en septembre 2016 pour en déceler les contours.

SEPTEMBRE 2016 - RÉVOLUTION DES CONDITIONS D'ACCÈS À LA PROFESSION - LE DÉNOUEMENT :

- Après de longs attermolements et attendus depuis trois mois, deux des trois arrêtés en date du 16 septembre 2016 relatives à la liberté d'installation des notaires viennent donc de paraître. Il s'agit de l'arrêté approuvant la carte des zones d'installation, qui fixe le nombre d'offices et de notaires qui pourront s'installer ; ainsi que de l'arrêté précisant les pièces à produire pour une demande de nomination. Grand absent, il manque à ce dispositif le troisième arrêté qui précisera le moment où le site du Ministère de la justice sera en mesure d'enregistrer les demandes de nomination.

- Afin d'assurer un rythme d'installation compatible avec une augmentation progressive du nombre de professionnels,

la carte est assortie de recommandations et d'objectifs. La création d'offices devrait ainsi conduire à la nomination d'un nombre de professionnels titulaires ou associés correspondant, pour chaque zone, au chiffre indiqué au sein du tableau figurant en annexe de l'arrêté.

Nom de la zone d'installation libre	Recommandation du nombre de création d'offices	Objectif de nomination de notaires titulaires ou associés en exercice d'une personne morale titulaire d'un office créé
Créteil (zone 93)	6	10
Marne-la-Vallée (zone 185)	3	5
Orly (zone 218)	4	6
Paris (zone 220)	96	159
Roissy-Sud Picardie (zone 248)	18	29
TOTAL (1)	127	209
TOTAL France entière (247 zones d'installation libre)	1002	1650

(1) Total des installations possibles dans les cinq (5) zones intégrant le territoire actuel de la Compagnie de PARIS.

- Ainsi le volet "installation" se concrétise à l'issue d'un long combat qui aura permis aux instances du notariat de modérer les prétentions de l'Autorité de tutelle⁷.

- Mixte de précipitation et de dogmatisme, la réforme des conditions d'accès à la profession fera-t-elle plus de dégâts qu'elle n'aura d'effets bénéfiques ? On peut le penser. Le contenu du dossier sollicité permet-il de garantir et d'encadrer suffisamment la nomination d'un officier ministériel ? On peut en douter et au regard de l'analyse du dossier fixant la liste des pièces à produire, il y a fort à y parier. Alors comment les nouveaux entrants seront-ils financés ? Comment seront-ils assurés ? Quel sera l'impact de l'ouverture sur la déontologie notariale ? La Solidarité ayant fait la réussite de la profession fonctionnera-t-elle du fait des nouveaux arrivants ?

- Concernant le contenu du dossier⁸, à côté de l'exigence somme toute logique d'une requête écrite datée et signée devant produire peu de justificatif. La première lecture de l'arrêté est donc surprenante, la seconde l'est tout autant. Produire un document émanant d'un professionnel de l'assurance garantissant la couverture de la responsabilité civile du demandeur à compter de sa nomination est donc le seul document particulier imposé.

- Cette exigence a le mérite de poser une problématique sans pour autant la résoudre. On le sait, le notaire est responsable vis-à-vis de ses clients, des dommages résultant de toute faute commise par lui et ses préposés dans l'exercice de ses fonctions. Au nom de la solidarité, il existe un système unique de garantie collective entre tous les notaires visant à prendre

Nous devons comprendre qu'une chose ne changera jamais : Il nous faudra toujours évoluer et nous adapter !

en charge les conséquences de la mise en œuvre de leur responsabilité. Afin de pouvoir faire face à sa responsabilité, la profession est ainsi dotée d'un double mécanisme de garantie. L'ensemble de la profession garantit donc aux clients des dommages également causés par des fautes intentionnelles ou pénalement répréhensibles d'un notaire, non couvertes par l'assureur. Cette garantie est illimitée. Tout notaire doit donc cotiser à la caisse de garantie collective, laquelle intervient en complément de l'assurance responsabilité civile du notaire, lorsque celle-ci est insuffisante pour couvrir un dommage. Les ressources de la Caisse centrale sont ainsi constituées par le produit d'une cotisation unique payable par chaque notaire au moment où il prête serment et remboursable au moment où il cesse d'exercer. Ces contrats présentent des avantages certains en termes de coût et de garantie. Il s'ensuit que les garanties prévues dans ces contrats sont assez larges et que les plafonds conventionnels qu'ils prévoient sont élevés au regard des plafonds légaux. Le taux de la cotisation dûe par chaque notaire pour l'année en cours est élevé. Lié à la sinistralité, le montant des prélèvements met alors en exergue les raisons de la réussite du système fonctionnant en vase clos. Qu'en est-il alors concernant les nouveaux arrivants ? Le système va-t-il perdurer ?

- Obligation est donc faite au candidat à l'horodatage en ligne de fournir une attestation d'assurance garantissant la couverture du demandeur à compter de sa nomination. Après de quel organisme se rapprocher ? Quelle forme devra recouvrer l'attestation ?

- Au 22 septembre 2016, confirmation et instruction claire étaient données par le conseil supérieur du notariat concernant la caisse de garantie des notaires. Il y a lieu de se rapprocher de la sécurité nouvelle, courtier historique du notariat en vue d'obtenir une attestation papier émanant de la compagnie. C'est donc le contrat actuel général qui aura pour rôle de couvrir la future responsabilité des candidats notaires. Nous nous sommes procuré la fameuse attestation qui n' 'a pas manqué de nous surprendre. Le nom du postulant n'est pas mentionné et les termes de la simple lettre adressée par mail sont d'une imprécision voulue à l'évidence. L'assureur du contrat souscrit par le CSN atteste en effet que la garantie professionnelle des notaires bénéficiera⁹ aux candidats souhaitant devenir notaires aussitôt que ceux-ci auront prêté serment, et ce, sans aucune autre formalité¹⁰.

- Non loin de nous satisfaire, les instances, impuissantes quant à la révolution inflationniste de la réforme, se sont donc contentées de s'y conformer. À la différence de la chancellerie empêtrée dans un brouillard communicatif, on ne pourra que louer pour autant leurs réactivités.

- Il en est de même concernant le financement absent de la liste exhaustive imposée. En effet, la caisse des dépôts et consignation aurait pour objectif annoncé de reconquérir des parts de marché inhérent au notariat. Le comité des engagements y afférent a annoncé en conséquence le 6 septembre dernier sa volonté claire d'accompagner les nouveaux arrivants. En premier lieu serait alors exigé une garantie hypothécaire et à défaut un contrat de cautionnement solidaire. La caisse des dépôts étudiera alors chaque dossier en fonction de sa viabilité. D'autre banque semble par ailleurs proposer des solutions identiques. Relevons à cet effet qu'à compter du premier janvier 2017, le taux d'intérêt unique disparaîtra au profit d'un taux différencié prenant en compte l'appréciation des risques y afférents.

- Le début du mois de novembre a été marqué par la fin des incertitudes entourant les nouvelles conditions d'accès à la profession. En effet, un Arrêté du 4 novembre 2016 publié le 8 novembre 2016 a fixé au mercredi 16 novembre 2016 à 14h00 la date d'ouverture du dépôt des demandes de nomination concernant un office notarial à créer¹¹. Le lendemain, le 9 novembre 2016, a été mise en place le portail dédié¹². Les professionnels concernés peuvent ainsi créer un compte, déposer leur demande, puis après avoir réuni et numérisé les pièces nécessaires à leur dossier, les télécharger en utilisant la téléprocédure prévue à cet effet. Encore, mettant en cohérence les aspects statutaires avec les dispositions du décret du 20 mai 2016 (dématérialisation des procédures de nomination, allègement du rôle des parquets généraux, suppression de la consultation obligatoire des instances professionnelles locales et possibilité pour une SCP d'être titulaire de plusieurs offices) le décret n° 2016-1509 da été publié le 10 novembre 2016. Enfin, par un arrêté du 14 novembre 2016 les modalités des opérations de tirage au sort ont été fixées¹³. Ainsi, alors que les conditions sont réunies, un tirage au sort est organisé lorsque le nombre des demandes de création d'office déposées dans les premières 24 heures de l'ouverture de la carte est supérieur, pour une même zone, aux recommandations. Ces demandes sont alors reclassées suite à un tirage. Le nouveau classement apparaît dans la colonne "classement suite à tirage au sort" au sein du portail. Les opérations ont lieu dans les locaux du ministère de la justice. Elles peuvent être réalisées à des dates différentes selon les zones considérées. L'ordre et le calendrier des tirages au sort sont fixés par les services de la Chancellerie. Chaque tirage au sort fait l'objet d'un procès-verbal signé

par le magistrat ayant procédé au tirage au sort ainsi que par le représentant du Conseil supérieur du notariat y ayant assisté et par l'agent de la direction des affaires civiles et du sceau en charge du secrétariat.

- Le notariat qui s'est toujours imposé utilement et nécessairement au cœur de notre ordre juridique continental méritait sans nul doute d'autres égards de la part de nos représentants. Les candidats à l'installation encadrée devront donc composer avec un dossier objectivement sommaire. Aucune condition d'expérience ne sera exigée (en dehors des premiers clercs ainsi que des titulaires de l'IMN). L'objectivité voulue et annoncée aura donc eu raison d'un dossier complet offrant davantage de garantie. La suppression du concours d'office créé était donc le prix à payer en vue de se rapprocher au plus près d'un système impartial et équitable... On ne pourra que conseiller aux candidats de s'aider du dossier précédemment sollicité lors de la réussite au concours. Etoffer en effet son dossier d'un projet d'entreprise, de justificatifs concernant le choix des locaux, de projets statutaires ainsi que d'un prévisionnel comptable ne pourra que renforcer la crédibilité de l'étude.
- Empreint d'un vent de liberté allant à l'encontre de la nature d'officier public du notaire, nos gouvernants ont métamorphosés les conditions d'accès à la profession. À la frontière du service public de l'authenticité et de l'exercice libérale, le notaire de demain n'aura d'autre choix que de s'y acclimater sans se perdre dans le brouillard que la réforme laisse sur son passage. Nous devons en effet conjuguer au présent les dispositions de la réforme. La nouvelle législation est dorénavant loi de la République et le temps des démêlés, des conflits est révolu. Il nous incombe d'en assurer la transition avec solidarité, pertinence et conviction.
- Nouvelles formations, nouvelles conditions d'accès à la profession et nouveau tarif guideront donc le notariat de demain. L'exercice de notre profession au travers de véhicules sociaux sophistiqués devient plus complexe mais

également plus riche. Il n'est plus temps de la contestation mais de l'adaptation. Avec la loi du 6 août 2015, la fonction est indubitablement appelée à se renouveler. Les notaires sont invités à reconquérir leurs positions historiques, à renforcer les liens avec leurs clients et à appréhender les évolutions numériques. Mettre en œuvre une gestion plus performante des offices, bousculer l'organisation et repenser le modèle économique constituera l'ambition de la profession. Chaque office devra ainsi composer avec un univers concurrentiel considérablement accru et naviguer au travers d'une politique législative inflationniste source d'une grande insécurité juridique. Le notariat change donc radicalement. Créer de la valeur ajoutée au sein de ce nouveau contexte implique en effet de nouveaux fonctionnements dans les Offices. L'utilisation de nouveaux véhicules sociaux aux moyens de projets d'entreprise variés fera évoluer nos pratiques. Cette réforme doit motiver plus qu'elle ne doit décourager. Elle offre, malgré ses imprécisions et ses incohérences, l'opportunité d'accroître la qualité des prestations et d'innover. L'ouverture et l'affaiblissement du numérus clausus n'y changeront rien, nous demeurerons garants de l'image de notre belle profession. Nous devons comprendre qu'une chose ne changera jamais : il nous faudra toujours évoluer et nous adapter ! Les chambres et instances auront indéniablement un autre rôle à jouer dans l'intérêt de la profession. Elles aideront les nouveaux arrivants par un accompagnement dédié, une structure d'accueil. Elles s'inscriront dans la continuité avec les offices existants favorisant leurs réorganisations ainsi que leurs déplacements au sein des nouvelles zones. Unicité, cohésion et entraide devront gouverner le futur de notre profession.

Pour ce qui est de l'avenir donc, il ne s'agit pas de le prévoir, mais de le rendre possible¹⁴. Alors aux nouveaux arrivants : À vos marques ? prêts ? cliquez !

David KIRSZENBAUM

^[1] Le montant des émoluments du notaire ne pourra pas dépasser 10% de la valeur du bien ou du droit objet de la mutation (avec un plancher de 90 euros difficilement négocié par les instances). Cette possibilité fait l'objet d'un encadrement très précis. Les taux de remise pratiqués par catégorie d'actes et tranches d'assiette sont plafonnés (10% pour la part d'émolument calculée sur les tranches d'assiette supérieur ou égale à 150.000,00 euros et 40% sur les tranches d'assiette supérieur ou égale à 10.000.000,00 euros). Rappelons que les offices créés ne sont pas en reste, ils bénéficieront d'une aide à l'installation.

^[2] Pierre-Luc Vogel, président du Conseil supérieur du notariat.

^[3] L'article 53 de la loi Macron prévoit également que les notaires cesseront désormais leurs fonctions à l'âge de soixante-dix (70) ans. Suite au dépôt d'un amendement, le gouvernement a obtenu la prorogation du délai de validité des habilitations limité ab initio au 1^{er} août 2016 jusqu'au 31 décembre 2020.

^[4] Le décret modifie ainsi les articles 49 et suivants, relatifs à la nomination aux offices créés, du décret n° 73-609 du 5 juillet 1973 modifié afférent relatif à la formation professionnelle dans le notariat et aux conditions d'accès aux fonctions de notaire.

^[5] Imprécision oblige, nous attendons à ce jour le décret d'application concernant la date fixée pour l'horodatage en ligne.

^[6] En présence d'un représentant du Conseil supérieur du notariat dans des conditions qui seront prévues par un arrêté (article 53 de la loi).

^[7] Puisqu'il s'agit désormais de 1.002 offices alors que le rapport de l'Autorité de tutelle laissait entendre qu'il pourrait en être prévu 1.650 si chaque demande déposée aboutissait à la création d'un office individuel.

^[8] Exigé a priori pour toute installation encadrée et cession de parts sociales pour lesquels le chemin classique PARQUET CHAMBRE CHANCELLERIE est modifiée (Articles 26 et 27 du règlement national devenus caducs à la suite des nouveaux textes régissant la profession).

^[9] En vertu de l'article 6-1 alinéa 1 de l'ordonnance du 2 novembre 1945 et de l'article 13 du décret du 20 mai 1955.

^[10] L'attestation valable du 01/03/2016 au 28/02/2018 ne pourra engager la compagnie en dehors des limites précisées par les clauses et les conditions du contrat d'assurance auquel elle se réfère. Dès la prestation de serment, une attestation nominative pourra alors être délivrée à première demande. Précisons ici que le contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle actuellement en vigueur jusqu'au 28 février 2018 prévoit : " Pour les notaires titulaires d'un office créé, la cotisation sera égale à un montant forfaitaire de 2.000 € hors taxes pour chacune des deux premières années suivant la date de prestation de serment... ».

^[11] <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/4/JUSC1632123A/jo/texte>.

^[12] <https://opm.justice.gouv.fr/>

^[13] <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.docidTexte=JORFTEXT000033385819&dateTexte=&categorieLien=id..>

^[14] Antoine de Saint-Exupéry.



Grégory BETTA

“Une brève histoire de l'avenir”

(Cet article est un extrait de l'intervention du Mouvement Jeune Notariat devant le Bureau du Conseil Supérieur du Notariat, dans le cadre de la préparation du plan d'action national d'action de l'« Après Loi Macron »).

À titre liminaire, veuillez me permettre de vous rappeler qu'il m'a été demandé une 'vision du futur'. Dès lors, ce que je vais vous dire n'est pas ce que je souhaite, ni ce que j'approuve, mais simplement ce que je vois, aussi loin que se porte mon regard, aussi loin que vogue mon esprit. J'utilise la première personne du singulier, « JE », car finalement, il me semble que ce que nous voyons du futur, ce que nous imaginons de l'avenir, est une « vue de l'esprit » qui a certains côtés très personnels. **Ainsi, ce que je vais vous dire ou décrire ne saurait engager l'association Mouvement Jeune Notariat ni, individuellement, les membres de son Bureau ou de son Conseil de Direction.**

Si vous le permettez, je scinderai cette vision de manière temporelle en deux parties très simples : **une vision à long terme (I), et une vision à court et moyen terme (II).**

1° PARTIE : VISION À LONG TERME : LA SCISSION

Antoine Laurent de LAVOISIER était chimiste, philosophe et économiste français du 18^e siècle. De cette pluralité de compétences, l'histoire a notamment retenu les quelques mots de cette maxime qui lui a été attribuée : « **Rien ne se perd, rien ne se crée, tout se transforme** ». Cette maxime serait en réalité la paraphrase du philosophe grec dénommé ANAXAGORE :

« Rien ne naît ni ne périt, mais des choses déjà existantes se combinent, puis se séparent de nouveau ».

Aussi loin que mon esprit peut aller, je vois la « séparation » de la détention du Sceau et de l'activité libérale, « **combinées** » préalablement, notamment, par le Conseiller Réel à la fin du 18^e siècle.

Cette scission du statut hybride, bicéphale de notre profession semble attendue par tous les « bords politiques ».

Je crois que cette scission s'accompagnera d'une double fusion :

- D'un côté, la fusion du sceau du notaire et du tampon du service de la publicité foncière. Le notaire Officier Public tiendra le fichier immobilier ; cela était d'ailleurs une proposition du Congrès MJN 2012 de Grenade sur le thème « publicité foncière et notariat quel avenir ? », alors même que l'on pouvait s'interroger sur les conséquences pour la publicité foncière de la disparition au 1^{er} janvier 2013 du statut des conservateurs des hypothèques.

- De l'autre côté, la fusion de notre activité libérale fondée sur les « domaines réservés » avec les avocats, huissiers et mandataires en vue de constituer le LAWYER français tant attendu par les « américanophiles » de tous bords. Le lawyer sera spécialisé dans tels ou tels domaines.

Quelques remarques à ce sujet : c'est le notaire qui a décidé de se restreindre au domaine immobilier : le notaire s'est centré sur son monopole d'activité.

Pour l'entreprise, économiquement, avec le recul, il est permis de penser que le statut d'officier public a conduit le notariat à abandonner les activités de droit des sociétés, de droit des affaires, de négociation, de syndic, de gestion immobilière... car la concurrence est alors difficile avec les autres professions qui n'ont pas toujours les mêmes obligations que nous.

Le statut d'Officier public pourrait aussi être perçu comme un obstacle à la souplesse du management (cf. habilitation et notaire salarié).

2° PARTIE : À COURT ET MOYEN TERME

À court et moyen terme, ce sont les conséquences immédiates de la Loi dite « Macron » qui seront les plus prégnantes.

Il y a effectivement les modifications de la profession concernant les thèmes abordés par la Loi « Macron » : installation, tarif, structures, notamment (II).

Il y a surtout, je crois, les modifications de l'état d'esprit du notaire, de la nature du statut, qui sont les conséquences collatérales, parallèles de la Loi Macron (I).

Je vais commencer par les modifications de l'état d'esprit du notaire et de la nature de son statut (I), pour ensuite étudier les thèmes abordés par la Loi Macron (II).

I . MODIFICATIONS DE LA PROFESSION NOTARIALE

La financiarisation n'est plus seulement un risque ; la financiarisation, c'est maintenant ! La Loi « Macron » génère effectivement **une nouvelle économie notariale**. Elle oblige le notaire à vivre et raisonner en permanence en **chef d'entreprise**.

À ce sujet, le Mouvement Jeune Notariat propose depuis un certain temps de **privilégier** la formation des futurs notaires et notaires en **comptabilité, gestion, finance, management et relation clientèle**.

Le droit n'est certes pas une marchandise, mais la prestation

juridique, la prestation notariale est en train d'en devenir une. Le coût pertinent devrait conduire à une analyse économique de chaque dossier.

Par ailleurs, comme tout chef d'entreprise, le notaire devra veiller au développement de son activité économique globale avec un nouveau slogan : « **TOUS PROPRIETAIRES !** ». À cet égard, le notariat pourrait demander à l'Etat que soient mises en œuvre les **DECISIONS 184, 185 et 186** de la Commission pour la libération de la croissance française présidée par Monsieur Jacques Attali en 2007/2008, constituée à la demande de Monsieur le Président de la République Nicolas Sarkozy. Ces décisions visent à développer l'accès à la propriété des plus modestes. Partant de l'observation selon laquelle, « **si 3 français sur 4 souhaitent devenir propriétaires, seuls 58% d'entre eux possèdent effectivement leur logement** », l'objectif de ces décisions est de « **proposer à tous les locataires modestes, dont les personnes âgées, d'accéder à la propriété, à travers des financements adaptés** ».

« DÉVELOPPER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DES PLUS MODESTES

Objectif :

Proposer d'ici 5 ans à tous les locataires modestes, dont les personnes âgées, d'accéder à la propriété, à travers des financements adaptés. Selon l'Observatoire de l'épargne européenne, si 3 Français sur 4 souhaitent devenir propriétaires, seuls 58 % d'entre eux possèdent effectivement leur logement.

DÉCISION 184

- Vendre une partie du parc d'HLM à ses occupants. En France, la loi portant engagement national pour le logement prévoit la possibilité de vendre les logements sociaux avec une décote pouvant aller jusqu'à 35% de la valeur du logement telle que déterminée par le Service des Domaines. Les logements vendus en application de cette loi sont comptabilisés dans le quota de 20% de logements sociaux imposé par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU).

Les bailleurs sociaux disposent donc de la faculté de céder des logements de leur parc à leurs occupants, en modulant la décote appliquée à la valeur de cession en fonction des revenus des acquéreurs et de leur ancienneté dans leur logement.

Les bailleurs sociaux devront conserver des logements locatifs et la fonction de syndic des immeubles en partie cédés à leurs locataires. Il est essentiel d'exiger en contrepartie la reconstruction d'un logement social pour un vendu. Il sera proposé aux acquéreurs des plans de financement à des conditions de taux et de durée avantageuses.

DÉCISION 185

- Permettre aux locataires de capitaliser 25% des loyers versés pendant 10 ans au moment de l'achat de leur logement HLM.

DÉCISION 186

- Permettre à tous les retraités proches du minimum vieillesse de jouir de l'usufruit d'un logement social adapté à leur besoin. »

Le notariat pourrait également demander à l'Etat que soit mise en œuvre la DECISION 176 de ladite Commission :

« LIBÉRER LE MOUVEMENT

Objectif :

Diminuer les droits de mutation et les frais annexes à l'acquisition d'un logement.

Une plus grande mobilité n'est possible que si les coûts entraînés par un déménagement diminuent : la France est l'un des pays industrialisés où les coûts des transactions immobilières (droits de mutation à titre onéreux – soit l'essentiel des frais de notaire, frais de certification et éventuels frais d'agence) sont les plus importants.

DÉCISION 176

- Supprimer totalement les Droits de mutation à titre onéreux (DMTO) liés à l'achat ou la vente d'un bien immobilier jusqu'à une valeur de 500 000 euros. Au-delà, les droits deviendraient progressifs. »

La mise en œuvre de ces propositions entrainerait le marché immobilier dans un cycle enfin vertueux, avec une augmentation du nombre de propriétaires, et donc une augmentation générale des volumes d'échanges et une consolidation adéquate des prix de l'immobilier.

II . PRINCIPALES MODIFICATIONS DE LA LOI MACRON

► 1) L'installation

Personnellement, je crois que l'expression de « liberté d'installation » que nous entendons est un non-sens, compte tenu de la détention du Sceau de la République Française par le notaire. On ne s'octroie pas librement le sceau de la République Française. Celui-ci est confié par l'Etat. D'ailleurs, le texte final, corrigé à la marge par le Conseil Constitutionnel, n'entraîne pas une « liberté d'installation ». L'installation reste sérieusement contrôlée par l'Etat.

La Loi « Macron » a mis en œuvre, à ce sujet, la **DECISION 216** de la Commission pour la libération de la croissance française présidée par Monsieur Jacques Attali en 2007/2008, constituée à la demande de Monsieur le Président de la République Nicolas Sarkozy. Monsieur Emmanuel Macron était alors le Rapporteur général adjoint de cette commission.

« DÉCISION 216

Ouvrir largement l'accès aux professions juridiques délégataires d'une mission de service public.

Certaines professions juridiques sont exercées dans le cadre d'une délégation de service public confiée à des professionnels habilités à authentifier des actes au nom de l'État, et à percevoir des taxes pour le compte de l'État. Il existe un large consensus pour veiller, autant que possible, à un maillage territorial homogène de ces services pour garantir un égal accès au droit.

Toutefois, le contrôle de la qualité des professionnels concernés et la surveillance de leurs activités ne peuvent justifier de maintenir une restriction de l'offre de ces services juridiques. Certains de nos voisins, qui partagent nos traditions juridiques romano germaniques, maintiennent des mécanismes de délégation de mission

de service public sans recourir à la vénalité des charges. La solution réside donc dans une très large ouverture du nombre de professionnels habilités à exercer ces professions.

Les notaires (4 500 offices et 130 bureaux annexes ; chiffre d'affaires : 6 milliards d'euros). Les autorisations d'ouverture des offices notariaux sont fixées par arrêté du garde des Sceaux. Les tarifs d'intermédiation immobilière des notaires sont également fixés par les pouvoirs publics. On assiste à une réelle augmentation des besoins de services juridiques personnels, liée notamment au vieillissement de la population, à la multiplication du nombre de divorces et plus largement à la diversification des formes d'organisation patrimoniales.

De plus, au moment où il est envisagé de confier aux notaires des compétences très étendues en matière de divorce par consentement mutuel, il est devenu obsolète de maintenir des restrictions à l'offre de services notariés. Par ailleurs, les entreprises attendent des services notariés innovants conformes aux standards internationaux, notamment en matière immobilière. Il convient donc d'ouvrir très largement les activités de notaire à de nouveaux professionnels entreprenants. Tout en maintenant des critères très stricts de qualification, de compétence et d'expérience professionnelle, il convient d'accroître massivement le nombre des offices notariaux et de mettre fin à l'organisation administrée de l'offre.

- Ouvrir totalement l'accès à la profession à tout détenteur d'un diplôme spécifique, en ne maintenant que les exigences de qualification, d'expérience et de moralité.
- Créer, pour assurer une présence homogène des notaires sur le territoire, condition de l'égal accès au droit, une taxe touchant les offices réalisant un nombre d'actes supérieur à la moyenne. Cette taxe alimentera un fonds destiné à subventionner les notaires installés dans des zones moins rémunératrices.
- Supprimer les tarifs réglementés et les remplacer par des tarifs plafonds. »

Il faudrait veiller à ce que des représentants de la profession notariale, qui connaissent bien l'économie notariale, puissent collaborer à l'établissement de la cartographie.

La règle de l'indemnisation par l'Etat des notaires en place doit bien sûr être préservée : elle est constitutionnelle.

À mon humble avis de créateur d'office, il me semble qu'il sera encore plus difficile qu'avant de créer et de rendre viable un Office notarial après la Loi « Macron », administrativement et économiquement.

► 2) Le tarif

Bien sûr, économiquement, la question du tarif sera cruciale.

Si nous parvenons à un coût effectivement « pertinent » pour chaque acte, la réforme pourrait alors être cohérente

et efficace. Le but serait qu'il n'existe plus d'acte « à perte ». Chaque acte doit être intrinsèquement rentable, afin de conserver la pertinence.

La conservation de la proportionnalité me paraît vitale car elle correspond à des réalités économiques incontournables : la rémunération de la garantie d'un risque doit être en adéquation avec le niveau du risque.

Il faut impérativement **simplifier** le tarif, le rendre plus compréhensible et plus clair.

Et développer les honoraires de conseils : établissement immédiat d'une facture par un logiciel de fixation de l'honoraire au temps passé selon la spécialité évoquée et selon la personne ayant conseillé puis paiement immédiat par carte bancaire.

À mon avis, le conseil juridique, le conseil notarial ne doit pas être gratuit. Il en va du respect par le client du conseil donné.

Il faudrait supprimer l'obligation de délivrance des reçus, ou tout au moins **modifier les conditions matérielles de leur délivrance qui sont clairement désuètes.**

Par ailleurs, il faudrait sans doute spécialiser tous les inspecteurs des études de notaires, **en ce compris les notaires inspecteurs.**

► 3) Les structures et l'interprofessionnalité

Selon la plupart des membres du Conseil de Direction du Mouvement Jeune Notariat, à court et moyen terme, l'un des enjeux essentiels concernera les structures d'exercice professionnel.

Comme le déclarait Monsieur le Député Sébastien Huyghe lors des débats parlementaires, « **on fait entrer le loup dans la bergerie** ». L'arrivée des capitaux extérieurs peut représenter un certain danger pour le respect de notre déontologie.

La Loi dite « Macron » et ses Décrets d'application vont donner le point de départ vers les hypermarchés du droit et du notariat : il semble qu'il y aura d'un côté des super-structures (des études parisiennes commencent à fusionner), de l'autre des micro-structures (notaire avec une ou deux personnes).

À mon avis, les instances professionnelles actuelles ont un rôle éminent pour inciter et aider les études actuelles à fusionner, ou, dans un premier temps, à mettre en commun leurs moyens de production, matériels et humains.

Les instances professionnelles actuelles ont également un rôle éminent pour **anticiper les échanges avec les autres professions, afin que ces échanges restent vertueux et ne deviennent pas ... « sauvages ».**

Pour conclure, je crois qu'il faut absolument positiver. Le Mouvement Jeune Notariat n'a jamais été « réactionnaire ». Il ne va pas le devenir aujourd'hui.

Le Mouvement Jeune Notariat continuera à être ce qui a fait sa force depuis toujours : « **visionnaire** ».

Je crois que la profession notariale doit s'adapter en admettant les évolutions récentes et en anticipant les évolutions futures. Comme le disait Peter Drucker, « **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

47^e Congrès MJN à Buenos Aires



Par Denis-Pierre SIMON :
Président du 47^{ème} congrès du MJN à
Buenos Aires (5 au 10/11/2016).

*Propos tenus lors du discours d'ouverture
du congrès au Conseil Supérieur du Notariat
Argentin à Buenos Aires (7/11/2016).*



Selon ses statuts, l'Association « MOUVEMENT JEUNE NOTARIAT » dite MJN est un Mouvement national pour le développement du rôle social et économique du notariat.

Notre sujet la **CONNAISSANCE** entre en plein dans cet objet ! Pourquoi avoir choisi il y a trois ans déjà ce sujet ? Pourquoi parler de la connaissance aux « sachant » que vous êtes ?

RAISON DU SUJET

Il y a mille raisons mais pour être synthétique je ne vous en livrerai qu'une seule qui n'est pas seulement une raison mais qui est un exemple : celui de la **CORÉE**.

- Savez vous que la CORÉE du Sud exporte plus que la fédération de Russie pourtant beaucoup plus peuplée, et trois fois plus grande !

Comment se fait-il qu'un pays tel que la CORÉE du Sud sans ressource naturelle exporte 20% de plus que le plus grand du monde nanti de ressources naturelles incroyable ?

La CORÉE vend au monde, des écrans, des cd, des voitures, des bateaux des moteurs de bateaux, bref beaucoup de technologie après avoir opté pour l'économie de la connaissance ; en CORÉE le gouvernement comporte un ministère de l'économie de la connaissance !

En 1957 ce pays avait le niveau de vie de la SOMALIE aujourd'hui son PIB est supérieur à celui de la France !

Vous le comprenez : On peut se dire : **intéressons-nous à la connaissance !**

- Je vous recommande d'aller voir sur "I tune" la présentation faite par un homme qui s'appelle Idris ABERKANE : il explique notamment que la connaissance (comme la bêtise) est infinie contrairement aux énergies fossiles et qu'en économie de la connaissance : $1+1=3$.

Une connaissance plus une connaissance = trois : une autre connaissance !

KM

Mais ce que je vous dis vous le savez sans doute et vous avez sûrement déjà entendu parler de Knowledge management en français de gestion de la connaissance :

- Nombreux sont les séminaires qui forment à cette gestion ; vous avez aussi sûrement entendu parler d'intelligence économique : qui est une manière d'organiser la collecte de l'information qui alimentera la connaissance, et une manière

de protéger cette connaissance : un petit exemple simple : Lorsque chacun d'entre vous participe à une journée de formation, à un congrès comme le notre, il en revient enrichi : il a appris des choses !

MAIS où les apprend-t-on ces choses : aussi bien en étant là à m'écouter que tout à l'heure à table ou vous partagerez votre connaissance avec celle de votre voisin de table qui vous fera part de son expérience de ses lectures.

- Cette connaissance que nous construisons chaque jour est celle qui nous permettra de nous mettre au service de nos clients.

5/09

Nous avons eu l'occasion de présenter les travaux de l'équipe de rapporteurs à l'université du notariat le 5 septembre dernier : nous avons invité en lever de rideau deux professionnels du numérique.

► Watson

- Le premier invité était le directeur d'IBM France chargé du programme WATSON : deux cents ingénieurs d'IBM travaillent depuis 20 ans sur ce projet incroyable : un processus cognitif capable d'être un sachant comme nous : ce programme pour ne pas dire ce robot est capable par ex de faire des consultations médicales ; il soignerait mieux que le spécialiste des cancers rares.

- Quelle est l'explication de cet exploit ? Les ingénieurs ont rentré dans la mémoire de cette machine un nombre incalculable de questions et de réponses que la machine est capable d'interconnecter : plus on l'interroge plus elle s'enrichit : un peu comme vous avez pu le voir dans le film HER.

- À la fin de sa démonstration, notre invité nous a montré une consultation juridique faite par la machine : nous avons été édifiés ; en moins de temps qu'il en faut pour le dire, la consultation était écrite à l'écran devant nos yeux !

Là on se dit, mais à quoi servirons-nous demain ?

► Blockchain

- Le second invité nous venait de la Caisse des dépôts pour nous parler des Block chains : je vais essayer de vous les expliquer simplement et pourquoi tout cet engouement autour d'elles.

Une block chaine est une technologie de stockage et de transmission d'informations, avec trois caractéristiques majeures : elle est transparente, sécurisée et fonctionne sans organe central.

“Cette connaissance que nous construisons chaque jour est celle qui nous permettra de nous mettre au service de nos clients.”



Séance solennelle d'ouverture du congrès en présence de nos hôtes Argentins.

- Elle est transparente : cela veut que chacun peut consulter l'ensemble des échanges inscrits sur la block chaîne depuis sa création
- Elle est sans organe central et fondée sur l'échange bien connue des Peer to Peer comme pour les échanges de fichiers de musique.

- Elle est sécurisée :

- **d'abord lors de sa création** par un premier élément qui se rapproche de celui utilisé dans le monde bancaire **RIB / code pin** et par un second élément qui est un processus de certification que l'on appelle **minage** : ceux qui vérifient la transaction sont appelés les mineurs (la vérification ne se fait pas transaction par transaction mais par bloc de transaction : d'où le nom block chaîne !) ces mineurs sont des volontaires indépendants qui sont rémunérés pour chaque transaction certifiée par un calcul savant : il y a une compétition pour miner une opération : c'est à celui qui résoudra le plus vite la calcul !
- **ensuite elle est sécurisée** par la démultiplication du registre des transactions : cela veut dire que pour arriver à falsifier la certification il faudrait pouvoir intervenir sur un très grand nombre de serveurs en même temps sans qu'aucun d'eux ne le détecte.
- **En théorie** une block chaîne est inviolable mais en pratique il est déjà arrivé plusieurs fois que des block chaînes soit Hackée dont une tout récemment et pour être précis le 25 septembre dernier : ce piratage a permis au hacker d'empocher 3,9 millions d'euros !

- Les block chaînes sont capables d'apporter une certification sans intervention humaine directe : c'est une révolution ! Bien sur cela nous interpelle : les actes authentiques seront-ils encore nécessaire demain.

CERTIFICATION / AUTHENTIFICATION

- La première chose à dire c'est que certification n'est pas authentification : mais certification plus assurance-titre ne seront-ils pas demain choisi par les gouvernements pour désintermédiaire un peu plus ?
- Un deuxième argument peut cependant être avancé : ce que la block chaîne fait ne peut plus être défaut : alors que ce dont les parties sont convenues, les parties peuvent le défaire : ce système revient à donner le pouvoir du juge aux techniciens qui gèrent le système !

OUTIL

La block chaîne doit être comprise comme un outil, une technologie et non comme une solution. Notre profession et bien d'autres doivent s'intéresser à cette nouvelle technologie : pourquoi ?

- L'accès aux « Data Center » bouleverse nos techniques d'apprentissage. Le numérique après avoir créé le trouble devient l'allié indispensable.
- Le « Net » s'est imposé en douceur au métier, mais la « block chaîne » angoisse encore ! Pourtant c'est probablement l'outil capable de nous amener vers une **intelligence collective**. Pas celle qui a permis l'édification des pyramides d'Egypte ou de la muraille de Chine ; ce Chefs d'œuvre ne sont pas le fruit d'une intelligence collective mais le fruit d'ordres donnés par quelques concepteurs à une multitude.
- Il s'agit de l'intelligence collective qui imiterait par exemple celle des poissons qui nous offrent de si merveilleuses danses de banc ! ou celle des termites qui édifient des monticules de Babel.

C'est la contribution de chacun à la réalisation d'une œuvre, imaginée, initiée, et réalisée par tous !

C'est la contribution de chacun à la réalisation d'une œuvre, imaginée, initiée, et réalisée par tous !

• Les block chains possèdent intrinsèquement la capacité de transformations à même de proposer de nouvelles formes d'organisation : l'organisation spontanée ! Celle de faire coopérer un groupe à large échelle dans l'optique d'une production concrète. Ce modèle théorique n'est, à ce jour, pas abouti : deux obstacles doivent encore être dépassés :

► **Le premier** est celui de la **confiance** ! Les transactions ne sont pas seulement comptables ou financières : par exemple, pour acheter un appartement, il est nécessaire de placer notre confiance dans la personne avec qui nous voulons entrer en interaction ! En d'autres termes dès que la technologie va nous amener à des applications sociales qui impliquent des relations humaines, il deviendra nécessaire d'établir une couche au-dessus de la block chaîne : celle de la confiance.

► **Le second** est donc celui de la **gouvernance** ! Dans ces réalisations, plus on apporte de valeur ajoutée au projet commun (par rapport à ce que les autres apportent), plus son influence et ses gains tirés du projet seront importants : il est donc essentiel que l'organisation soit tournée vers un ou des buts déterminés : cela est une chose impossible sans gouvernance externalisée. On parle déjà d'une autre technique celle des DAO (organisation décentralisée) : un logiciel fonctionnant sur une block chaîne qui fournit des règles de fonctionnement et de gouvernance à la fois transparentes et immuables : mais ces DAO soulèvent deux problèmes juridiques : la question de la responsabilité et celle de la régulation.

• En conclusion sur ce point de la block chaîne : PLUS le curseur de la confiance sera déplacé vers la technologie plus il sera nécessaire de développer des relations sociales et des organisations pour appuyer et certifier cette connaissance. La confiance du client se construit sur trois piliers de mémoire : **« la compétence, l'intégrité et la congruence »** Le notariat a toute sa place avec cette technologie mais d'autres s'en sont déjà emparés ; il faut donc agir vite ! Et demain lors de l'atelier des innovations, nous vous proposerons une block chaîne.

• Je vous ai beaucoup parlé des block chaînes, parce qu'elle sont un sujet d'actualité brûlant mais aussi parce qu'elles ouvrent la voie à cette intelligence collective : c'est en cela que les block chaînes rejoignent notre sujet du partage de la connaissance.

• De tous temps les gens observent, regardent, ont des signes, et intuitivement réagissent en fonction de leur expérience et en fonction de leur connaissance pour essayer d'avoir la meilleure attitude possible : ils interprètent leur environnement et donnent des réponses : meilleure est la connaissance meilleure est la réponse !

Ce qui va permettre une entreprise nouvelle, compétitive,

c'est sa capacité à innover, c'est-à-dire sa capacité à trouver des réponses nouvelles à des problèmes nouveaux.

• Connaissez-vous ce que font **les bibliothécaires lyonnais** : vous irez voir sur internet : leur exploit est connu du monde entier : ils relèvent le pari de répondre à n'importe quelle question en 72h ! Leur technique est simple ; il traite de la question collectivement et par leur recherches respectives par leur collaboration ils démontrent la force d'un groupe bien organisé dans la gestion de la connaissance.

• On peut craindre que certains services rendus par nos professions soient Ubérisés, on peut être certain que la loi de Moore nous contraindra bien vite à des actes quasi gratuits (si l'état accepte de ne rien ponctionner !). Il est donc essentiel que la profession réalise que la plus value qu'elle apporte est une plus value à haute valeur ajoutée : celle de la connaissance ! **« Toute décision résulte de conjonction d'une compétence et d'une information »** nous devons développer cette connaissance en nous organisant autour de la connaissance.

• **Il faut la construire** : c'est le problème de la formation continue qui doit devenir quasi quotidienne ;

• il faut que nous apprenions dans nos études **le sens critique**,

• il faut que nous apprenions **les techniques de débats** ;

• il faut que les locaux des études soient repensés pour **une culture du partage** ;

• il faut que **nos ressources et connaissances** soient protégées, valorisées, capitalisées.

• La connaissance a été le pétrole de toutes les époques ; c'est sous cet angle que les rapporteurs de ce congrès ont souhaité se livrer à l'analyse de la profession et de ses lendemains ; je salue le travail accompli par les rapporteurs que je vais vous présenter dans quelques minutes ; je vous recommande la lecture du rapport qui vous donnera des pistes et des modes d'emplois.

Demain nous vous présenterons des techniques nouvelles pour la profession ; mercredi nous mènerons des débats.

Monsieur ABERKANE nous dit : toute révolution même celles technologiques passent par trois phases incontournables : ridicule, dangereux, évident !

Nous ne trouvons plus ridicule des ordinateurs battent aux échecs les plus grands champions mondiaux.

Nous sommes encore dans la crainte ; **nous devons dépasser cette peur et faire de ces technologies des évidences pour l'exercice de notre profession.**

Merci,
Denis-Pierre SIMON

48^e Congrès MJN à Edimbourg, Écosse



Notariat du 21^{ème} siècle : enfin le zéro papier ?

Du 28/10/2017 au 01/11/2017

Pierre, feuille, ciseaux ... Calame, plume, stylet ... **Argile, papyrus, tablette ! ...**

Les sumériens, environ 3.300 ans avant JC, ont inventé le premier stylet : le Calame.

À la différence des premiers hommes qui se servaient des parois des grottes pour communiquer, les sumériens et autres habitants de la Mésopotamie optèrent pour un support plus facile à transporter : l'argile.

Ils le lissèrent avec leurs mains en forme de tablette et y tracèrent les premiers signes pictographiques avec un calame taillé en biseau.

Depuis, l'appétit de progrès, qui serait inhérent à la nature humaine, selon Sophocle, nous a guidés dans cette spirale d'évolution de la transmission des messages écrits, passant de l'argile au papyrus puis au papier pour arriver à l'ordinateur. L'apparition des nouvelles technologies d'écriture et de lecture nous pousse tous les jours, un peu plus vite, vers un monde numérique, dont la tablette et son stylet sont devenus les supports faciles à transporter...

Pierre, feuille, ciseaux !...

Et si le numérique nous offrait un improbable retour aux sources ?...

“NOTARIAT du 21^{ème} siècle : enfin le zéro papier ?” Le point d'interrogation est important, voire primordial !

En effet, est-il utile d'aller vers le tout zéro papier ? Faut-il garder le papier ? Faut-il garder un peu de papier ?

Faut-il tout mettre dans les ordinateurs ? Faut-il envisager un mix des deux ?

Et surtout faut-il oublier l'humain ? Ou au contraire faut-il absolument préserver la position et la présence de l'homme ?

Voilà donc quelques questions qui seront forcément posées, d'une part, à l'équipe de rapporteurs et, d'autre part, lors du congrès qui se voudra le plus pratique possible avec des échanges et des travaux en ateliers.

- **En terme d'organisation**, le congrès se déroulera donc à Édimbourg, capitale écossaise, 2^e destination touristique du Royaume-Uni, classée au Patrimoine mondial de l'Unesco pour ses quartiers médiévaux et géorgiens, et possédant aussi de beaux musées à visiter avant d'aller goûter à la convivialité écossaise dans un pub !...

- Édimbourg est une ville imprégnée d'histoire. Elle fut aux XVIII^e et XIX^e siècles un centre artistique majeur du monde anglophone avec des résidents aussi illustres que Robert Burns, Robert

Louis Stevenson, Charles Dickens ou Walter Scott.

L'inventeur du téléphone Graham Bell est natif de la ville, sans oublier Sir Sean Connery...

- La présence de son riche passé saute d'ailleurs aux yeux. Surnommée l'“Athènes du Nord”, Édimbourg possède un patrimoine architectural exceptionnel et un bonheur n'arrivant jamais seul, elle se visite aisément à pied !

- Bien évidemment, nous visiterons également d'autres lieux forts de l'Écosse et notamment le château de Stirling et également une distillerie !...





Catherine Capaldo, Alexia Nallet, Stéphanie JeanJean-Boudon, Virginie Dubreuil, Benoît Bodart, Jérôme FERIAUD, Yohan Pegon, Frédéric Gerbet.

► L'équipe du Congrès

Présidé par Frédéric GERBET, notaire à NIMES, aura comme rapporteur général :

/ **Stéphanie JEANJEAN-BOUDON** Notaire à CARPENTRAS,

Et comme rapporteurs :

/ **Alexia NALLET** notaire à NEUVILLE-SUR-SAONE,

/ **Virginie DUBREUIL** notaire à ANNET SUR MARNE,

/ **Catherine CAPALDO**, coach consultante formatrice à PELISSANNE, ancien notaire assistant,

/ **Benoît BODART**, notaire à TOUL,

/ **Yohan PEGON**, notaire assistant à SAINT CYR AU MONT D'OR,

/ Et **Jérôme FERIAUD** notaire à BEAUCAIRE.

Cette équipe est à pied d'œuvre pour écrire le rapport préalable des travaux.

Espérant vivement que vous serez nombreux à ce congrès et vous assurant que vous serez séduits par la convivialité et la chaleur humaine qui règne en Ecosse et particulièrement dans les pubs...

En effet, les Écossais sont très sympas et avenants, mais à condition de ne pas les confondre avec les Anglais !

À bientôt

Frédéric GERBET

Notaire à NIMES,

Président du 48^{ème} Congrès du Mouvement Jeune Notariat

Rue d'Edimbourg



► INFOS PRATIQUES

Vous trouverez toutes les informations sur ce prochain congrès sur notre site -mjn.fr- à partir du 20 février 2017. (Bulletin d'inscription, thème et programme du congrès)

Mais n'hésitez pas à nous joindre avant cette date au 01.45.22.19.74 si vous souhaitez vous pré-inscrire et obtenir des informations plus précises.

(Pour les « très organisés », vous pouvez même déjà réserver vos vols pour Edimbourg, sachant que le congrès débutera le samedi 28 octobre en fin d'après-midi (18h30) et se clôturera le mercredi 1^{er} novembre au matin.)

Acquérir un bien immobilier en Californie...

Comment ça marche ?

Quelques chiffres introductifs :

Selon la tendance actuelle du marché san franciscain, un studio partira en moyenne à \$ 700.000 tandis qu'une petite maison dans un quartier reculé se vendra \$ 1.3 million au moins.

À cela s'ajoute la taxe foncière annuelle dite "Proprety Tax" dont le montant s'élève aujourd'hui à San Francisco à 1% de la valeur vénale d'acquisition.

Bref, des moyennes qui ne sont en rien comparables à nos moyennes françaises.

Laurent Martini (Agence Pacific Realty Co.), célèbre agent immobilier dans le quartier de la Marina à San Francisco, a accepté de nous dévoiler le processus d'acquisition immobilier dans ses grandes lignes.

Pour rappel, le notaire officier public n'existe pas aux Etats-Unis. Les contrats de vente sont rédigés sur des formulaires pré-établis fournis par les agents immobiliers.

Par ailleurs, ne pas oublier que chaque état en général et chaque comté en particulier, ont leurs propres règles concernant les transferts immobiliers.

L'exposé qui suit se limite donc en grande partie à la ville de San Francisco. Il dévoile néanmoins les contours d'un système bien différent du nôtre.

1 • LA RECHERCHE DU BIEN

En Californie, chaque agent immobilier a, dans son portefeuille, des mandats de biens à la vente (durée du mandat : 90 jours, renouvelable) qu'il doit partager avec les autres agences, à travers un système commun appelé MLS "**Multiple Listing System**". C'est une gigantesque base de données au niveau national.

La compétence de l'agent d'y inscrire un bien est, elle, étatique et fonctionne par ville sous réserve de paiement d'une taxe.

Cette centralisation des biens à la vente est en libre consultation (gratuite) sur Internet mais les agents y ont un accès plus large que le simple particulier. C'est un énorme avantage pour l'acheteur par rapport à



Cédric DAUGAN, Diplômé Notaire

Juriste patrimonial international Cabinet TSLO, LLP San Francisco. Représentant COUTOT-ROEHRIG USA.

d'autres systèmes comme en France, par exemple, où il faut faire le tour des agences immobilières pour voir ce qu'il y a en magasin à un instant T.

La mention d'un bien à vendre sur le MLS est toutefois facultative : soit le vendeur demande à son agent d'inscrire le bien sur le MLS, soit il refuse et l'on retombe sur le système français dit "du tour des agences".

L'inscription d'un bien à vendre sur le MLS n'en est pas neutre pour autant et entraîne certaines obligations, notamment l'inscription de la vente sur le listing une fois celle-ci réalisée, l'identité des parties, de l'agent, le tout dans le délai de 10 jours suivant l'enregistrement de l'acte au comté. A défaut, des pénalités sont dues par les parties.

Enfin, l'agent perçoit sa commission même si le vendeur trouve de lui-même son acquéreur.

Il est à noter que le MLS contient des offres de biens à la location.

2 • LES VISITES OU "OPEN HOUSE"

Une fois les biens sélectionnés, l'acquéreur peut les visiter dans le cadre des "**Open House**".

Aux Etats-Unis, les "Open House" sont des événements gratuits et ponctuels qui permettent d'ouvrir au public une maison en vente. Des pancartes installées dans la rue préviennent d'une "open house", il suffit de s'y rendre seul ou accompagné de son agent.

L'acquéreur y prend alors connaissances des conditions de vente, notamment du prix et du délai pour déposer une offre d'achat. Le vendeur est libre de choisir entre une date précise pour le dépôt des offres qui lui seront faites ("**Offer Date**") ou, au contraire, d'accepter les offres au gré des visites ("**Offers as they come**").

3 • L'OFFRE DE PRIX

Une fois le bien repéré, l'acquéreur doit faire une offre écrite par le biais de son agent. L'agent reste l'intermédiaire

“il est primordial pour l’acquéreur de prendre une assurance sur le titre propriété”

essentiel entre les parties. D’ailleurs, chaque partie peut avoir son propre agent, la commission (de 5 à 6 %) est alors divisée entre eux.

Les agents “acquéreurs” ont l’obligation de présenter au vendeur ou à son représentant toutes les offres faites par leurs clients, même celles au dollar symbolique.

Il est intéressant de noter qu’à l’inverse de la France, il n’existe aucun droit de préemption comme nous les connaissons (DPU, par exemple).

Un “**Deposit**” d’au moins 3%, l’équivalent de notre indemnité d’immobilisation, doit être versé si l’offre est acceptée. Ce “**deposit**” est versé sur un compte séquestre ouvert auprès de “**l’Escrow Company**” (voir ci-dessous).

4 • LES INSPECTIONS

Une fois l’offre acceptée, deux options s’offrent au candidat acquéreur :

- soit prendre le bien en l’état (la clause “**as is**”),
- soit demander une inspection détaillée des lieux dite “**Property Inspection**”, (coût \$ 800) et/ou une inspection relative aux animaux “**Pest and Termite Report**” (coût \$ 300).

Ces inspections, facultatives, sont réalisées à la demande du vendeur ou de l’acquéreur mais restent aux frais de l’acquéreur seul. En fonction des résultats, l’acquéreur peut poursuivre, renégocier ou se rétracter.

À noter : depuis 2013, une loi propre au comté de San Francisco impose au vendeur de présenter lors d’une vente d’un bien à usage d’habitation le “**Seismic Retrofit Report**” (rapport d’état sismique) pour tous les immeubles de plus de 5 appartements ou de plus de 2 étages.

5 • LE FINANCEMENT

Le candidat acquéreur peut, comme en France, acheter son bien immobilier comptant (“cash”) ou avoir recours à un prêt bancaire.

Dans ce dernier cas, l’obtention d’un crédit prend ici en moyenne 21 jours.

Le délai de réflexion comme nous le connaissons (Loi Scrivener) n’existe pas en Californie.

Pendant ce délai de 21 jours, il est d’usage que la banque demande une estimation du bien, objet de la vente, auprès d’un organisme spécialisé et indépendant.

Cette estimation écrite dite “**Appraisal**” est un indicateur important pour cette dernière, qui sait, dès lors, si le prix d’achat proposé est pertinent.

L’acquéreur peut également procéder de manière inverse et commencer par obtenir son financement ou, du moins, savoir s’il est éligible à pouvoir bénéficier d’un prêt. On parle alors de client pré-approuvé (“**Pre-approved**”).

Dans un cas comme dans l’autre, la banque vérifiera la solvabilité de l’emprunteur au travers notamment de ses revenus, de sa situation fiscale, de son “**credit score**”*, etc.

Il est d’usage que les banques demandent à l’emprunteur un apport personnel d’environ 20% du prix.

À l’issue, 2 situations peuvent se présenter :

- soit le financement n’est pas obtenu : l’acheteur a la faculté de se rétracter et de récupérer son “**Deposit**”;
- soit le financement est obtenu : les parties peuvent alors conclure la vente.

* *Brièvement, le «credit score» est une note à 3 chiffres (de 330 à 800) attribuée à chaque personne aux Etats-Unis ayant un numéro de sécurité sociale. Il reflète la capacité à rembourser ses dettes. En d’autres termes, il établit votre profil financier pour savoir si vous êtes un élève sérieux (si vous réglez vos factures et remboursez vos dettes à temps) ou un mauvais payeur. Au final, plus votre note est haute, plus vous serez apprécié des banques et plus vous obtiendrez une carte de crédit ou un crédit facilement.*

6 • LA CLÔTURE DE LA VENTE OU “CLOSING”

Une fois le financement obtenu, la vente se fait dans les quelques jours qui suivent.

C’est à ce moment précis qu’intervient l’agent de clôture dit “**Escrow Officer**” qui :

- Représente l’acheteur dans le transfert du titre et le transfert de propriété;
- Effectue les recherches de validité sur le titre de propriété (l’équivalent de notre origine de propriété) ;
- Propose l’assurance de ce titre (“**Owner’s Title Insurance Policy**”). En pratique, cette assurance garantit l’état du titre de propriété à un instant T ;
- Synchronise le paiement des fonds à travers son compte séquestre.

Les coûts de “**closing**” pour l’acquéreur varient de \$1,500 (paiement cash) jusqu’à environ 2% du prix d’achat lorsqu’il y a un prêt. La signature du contrat se fait ensuite dans les locaux de l’agent de clôture (“**Escrow Company**”).

Au final, une vente se réalise en Californie dans un délai allant de 8 jours (paiement cash) jusqu’à 30 jours maximum en cas de prêt.

Aux Etats-Unis, le Service de Publicité foncière n’existe pas, c’est pourquoi il est primordial pour l’acquéreur de prendre une assurance sur le titre propriété afin de se prémunir contre d’éventuelles erreurs d’enregistrement à la recette locale.

Cédric Daugan

> Interview Québec

De M^e **Éric Martin**, *Notaire*
& M^e **Laurier Gauthier**, *Avocat*
par M^e **Madeleine GRUZON**, *Notaire à MITRY MORY*

Vous êtes respectivement notaire et avocat : vous êtes associés tous deux dans une même structure, et pourtant vous n'exercez pas la même profession ? Pouvez-vous nous en dire deux mots ?

- Le législateur Québécois a décidé d'élargir le droit de pratiquer une profession au sein d'une personne morale en modifiant le Code des professions de façon à permettre l'exercice d'activités professionnelles au sein d'une telle personne morale en 2001.
- À compter de cette date, chaque ordre professionnel pouvait, à sa discrétion, autoriser l'exercice de la profession de la façon maintenant permise par la loi amendée en adoptant un règlement visant l'encadrement d'un tel exercice professionnel.
- Le législateur n'a pas voulu s'immiscer dans la mise en application de cette nouvelle approche et il a référé le tout à l'Office des professions.
- Il n'a également fait aucune distinction entre les divers types de professionnels exerçant à titre d'officier public, de justice ou de certification laissant ce soin à l'Office des professions et chacune des professions concernées.
- C'est ainsi que Le Barreau du Québec a adopté son règlement autorisant cette forme de pratique en 2004 et la Chambre des Notaires a par la suite adoptée le sien en 2005. Ces deux règlements furent par ailleurs adoptés et soumis à l'Office des professions et au Gouvernement du Québec, ce dernier ayant d'ailleurs, par l'entremise du Ministre de la justice et de ses pouvoirs généraux de réglementation, conservé un pouvoir d'intervention si jugé opportun.
- Bien que comportant certaines nuances, chacun de ces deux ordres professionnels permet maintenant la pratique au sein d'une personne morale dans la mesure où l'entité demeure sous le contrôle de ses membres et que les personnes détentrices de participation dans l'entité sont elles-mêmes soumises au Code des professions ou à des règles déontologiques jugées acceptables par l'Office des professions.
- Nous joignons à ce courriel la documentation pertinente pouvant être fournie à vos correspondants.
- Nous tenons à préciser que, dans notre cas, nous n'avons pas procédé à des fusions des pratiques professionnelles respectives car nous avons décidé de conserver des structures opérationnelles autonomes et indépendantes l'une de l'autre, sous le contrôle total des professionnels y exerçant, tout en partageant ensemble les résultats économiques de toutes les activités exercées.

Comment se compose votre Etude ?

- Notre regroupement exploite des firmes dans les villes de Trois-Rivières, Québec et Lévis.



- À Trois-Rivières, la firme se nomme Leblanc Martin inc. et offre des services de notaires et d'avocats tout en restant à prédominance notariale.
- L'entité légale est détenue globalement de la façon suivante : les actions votantes par M^e Éric Martin, notaire et les actions participantes par la firme KSA, avocats, dont M^e Éric Martin, notaire, est également associé.
- Concrètement, l'entité KSA regroupe les bureaux de Trois-Rivières, Lévis et Québec et est composée d'environ 30 avocats et notaires et 30 techniciens et secrétaires.
- Plus spécifiquement, le bureau de Trois-Rivières est exploité par 5 notaires, 2 stagiaires/notaires, 1 avocat, 12 techniciennes/secrétaires.
- À Trois-Rivières, nous travaillons en spécialisation sous trois secteurs : droit immobilier, droit des personnes (successions, testaments, mandats) et droit corporatif. C'est cette dernière spécialisation que nous travaillons de concert permet notamment d'offrir à nos clients des services plus spécialisés.

Me GAUTHIER, quelle est votre formation ?

M^e Laurier Gauthier, avocat, est également ingénieur et membre de l'Ordre des ingénieurs. Il possède également une maîtrise en gestion de projets.

Existe-t-il la même structure avec les experts comptables ?

Depuis 2003, les comptables agréés peuvent exercer leur profession par le biais d'une personne morale. Cependant, ceux-ci sont sujets à la réglementation de leur ordre professionnel quant à la pratique avec d'autres professionnels.

Comment vivez-vous cette "inter-professionnalité" ?

- Outre le fait que la combinaison d'expertises nous permet de nous conforter lors de nos prises de position, celle-ci facilite le développement de la clientèle, étant donné le très large éventail de notre offre de services.
- Pratiquant de cette façon depuis plus de 5 ans, il a été clairement établi que nos clients sont satisfaits de cette multidisciplinarité. Cette complémentarité des deux professions et l'ouverture d'esprits des associés, notaire et avocats impliqués, se vit très bien quotidiennement.

Vous avez une étude à Trois Rivières, mais pouvez-vous recevoir des actes partout ? Pouvez-vous nous expliquer ?

Effectivement, à titre de notaire, nous pouvons exercer et recevoir des actes partout au Québec. Succinctement, il existe environ 3500 notaires au Québec, dont plus de 60%

pratiquent dans les régions autres que les villes importantes de Montréal et Québec. En conséquence, le notariat demeure une profession extrêmement décentralisée.

Dans votre mission, existe celle d'officier d'état-civil. Pouvez-vous nous expliquer ?

L'article 10 et 11 de la Loi sur le notariat décrit spécifiquement la mission du notaire à titre d'officier public.

Loi sur le notariat :

• « **Article 10** - Le notaire est un officier public et collabore à l'administration de la justice. Il est également un conseiller juridique.

En sa qualité d'officier public, le notaire a pour mission de recevoir les actes auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité qui s'attache aux actes de l'autorité publique, d'en assurer la date et, s'il s'agit d'actes

reçus en minute, d'en conserver le dépôt dans un greffe et d'en donner communication en délivrant des copies ou extraits de ces actes. »

• « **Article 11** - Dans le cadre de sa mission d'officier public, le notaire a le devoir d'agir avec impartialité et de conseiller toutes les parties à un acte auquel elles doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité. »

En conséquence, c'est ce rôle d'officier public qui distingue fondamentalement le notaire des avocats. C'est que l'État lui reconnaît le statut d'officier public et qu'en conséquence, les actes qu'il rédige et reçoit sont authentiques.

Dans ce rôle, le notaire agit à titre impartial et doit conseiller toutes les parties à l'acte qu'il instrumente.



Pacte Dutreil

Un outil pertinent pour la transmission du patrimoine professionnel



Pierre-Alexandre COURTOIS,

M2 Droit Notarial (Paris-Dauphine)

M2 Gestion de Patrimoine (Lyon 3)

M2 Droit civil et D.U de droit fiscal approfondi (Clermont)

Le droit fiscal réserve parfois bien des surprises au chef d'entreprise peu prévoyant désireux de transmettre son patrimoine professionnel.

En effet, les taxes sont parfois un frein à la transmission d'une structure que le chef d'entreprise a, toute sa vie durant, été amené à construire. Le droit fiscal étant souvent le premier adversaire du chef d'entreprise négligent, il convient d'accompagner les entrepreneurs désireux de procéder à une transmission à titre gratuit en les informant de l'existence du dispositif Dutreil.

Le pacte Dutreil doit son nom à Renaud Dutreil, ministre des PME, du Commerce, de l'Artisanat et des professions libérales de 2005 à 2007. L'idée du ministre était d'alléger le coût de la transmission et d'inciter à transmettre sa structure. Véritable « poumon de l'économie »^[1], l'entreprise représente souvent l'élément majeur du patrimoine de son dirigeant. C'est précisément en connaissance de ces enjeux que l'ancien député de l'Aisne a souhaité (avec l'appui de Maître Bernard Monassier et Yvon Gattaz) « mettre un coup d'arrêt à cette étreinte destructrice »^[2] afin d'éviter le maintien d'une fiscalité confiscatoire et empêcher les délocalisations. Même

s'il n'est pas l'unique outil de transmission (on ne saurait oublier le LBO et le FBO)^[3] le dispositif vise une large gamme d'entreprises (I) et permet de bénéficier d'avantages fiscaux significatifs (II) sous réserve du respect de conditions qu'il ne faut pas négliger sous peine de perdre le bénéfice de ces avantages (III).

I • LE LARGE CHAMP D'APPLICATION DU DISPOSITIF DUTREIL

• Première observation relative au pacte Dutreil : son champ d'application est particulièrement large. En effet, c'est à l'article 787 bis du CGI que l'on retrouve les entreprises « Dutreillables » concernées par le dispositif. Sont visées « les parts ou les actions d'une société ayant une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale transmises par décès ou entre vifs ». Une pluralité d'entreprises^[4] se trouvent donc concernées par le pacte.

• Une autre question a longtemps laissé place à une interrogation : l'application du pacte au loueur en meublé professionnel.

• Avant 2015, une divergence d'opinion s'exprimait en doctrine.

- Selon certains auteurs (notamment le Professeur Frédéric Douet), « l'activité de loueur en meublé professionnel, sans fourniture de prestations de services ou avec fourniture de prestations de services accessoires » ne pouvait pas entrer dans le champ d'application d'un pacte Dutreil^[6].
- A contrario certains éminents praticiens (Maître Pierre Cenac, Valéry Barbaglia et Maître Emmanuel Laporte) estimaient que le régime Dutreil pouvait s'appliquer à la location meublée professionnelle même si le respect des conditions par le donataire était rare en pratique^[6].
- Fin 2015, l'administration a semble-t-il mis fin au débat en précisant qu'est éligible au dispositif Dutreil, l'activité de loueur en meublé à usage d'habitation exercée à titre habituel (LMP)^[7]. Toutefois, rien n'est encore définitivement gagné puisque cette position n'a pas encore été reprise au BOFIP.
- La transmission de forêts (par donation ou succession) peut aussi être sujette à l'application du pacte Dutreil. Dans une telle situation, un cumul de deux exonérations trouve à s'appliquer (dispositif Dutreil et Régime Sérot) ce qui permet une réduction de l'assiette taxable de plus de 93%. Pour cette raison, de nombreux notaires soulignent l'intérêt d'un tel cumul^[8]. Un eldorado se niche donc au carrefour du droit fiscal et du droit forestier.
- Enfin, précisons qu'une des particularités du pacte Dutreil est de s'appliquer sans condition de filiation : le dispositif concerne donc la transmission d'une entreprise à un descendant, à un collatéral ou bien encore à un tiers non-parent^[9].

II. LES AVANTAGES FISCAUX D'UN DISPOSITIF PERMETTANT DE LEVER LES FREINS EN MATIÈRE DE TRANSMISSION

- Le pacte Dutreil permet de bénéficier d'une réduction de l'assiette taxable (soumise aux droits de mutation à titre gratuit) de 75% si trois conditions (ci-après évoqués) sont respectées. Le chef d'entreprise prévoyant réalise donc une économie de droit de mutation à titre gratuit qu'il ne faut pas négliger. Pour bien comprendre les avantages du pacte il convient de prendre une illustration chiffrée^[10].
- Monsieur A détient avec Monsieur B et Monsieur C une société commercialisant du vin en Bourgogne (évaluée à 3 000 000 euros). À 71 ans, il souhaite prendre sa retraite et transmettre la pleine propriété de ses parts (correspondant à 60% de la société) à ses deux enfants désireux de reprendre l'exploitation.

- **SI** Monsieur A ne prend aucune disposition, le coût de la transmission sera particulièrement onéreux pour ses deux enfants lesquels « subiront » les droits de mutation à leur niveau maximum. Ainsi, ne bénéficiant pas de l'abattement de 75%, chacun des enfants devra s'acquitter de :

$900\,000 - 100\,000 \times 0,3 - 57\,038 = 182\,962$ / enfant.
Aussi, il convient de proposer un dispositif à Monsieur A, pour lui permettre d'optimiser la transmission.

- **SI** Monsieur A satisfait aux exigences du pacte, une

réduction de 75% de l'assiette taxable trouvera à s'appliquer. Les droits dus par chaque enfant seront de : $(900\,000 \times 0,25) - 100\,000 = 125\,000$ soumis aux droits de mutation soit une somme due de 23 194 euros^[11]. L'économie réalisée représente donc 159 768 euros par enfant !

- **SI** la seconde situation est la plus avantageuse, elle l'aurait été encore plus si Monsieur A s'était décidé à transmettre ses parts (toujours en pleine propriété) avant son 70^{ème} anniversaire. En effet, dans une telle hypothèse, un abattement de 50% des droits s'ajoute à l'avantage déjà évoqué ci-dessus. Le montant dû s'élève alors à 11 597 euros par enfant. Une cerise sur le gâteau... Une cerise évaluée (au total) à 23 194 euros.

- Les différentes situations prouvent que la fiscalité peut revêtir un double visage : l'allié du chef d'entreprise prévoyant mais l'adversaire du patron négligeant...
- L'intérêt du dispositif Dutreil semble être encore plus important depuis la réforme de la fiscalité à titre gratuit (en vigueur depuis le 17 août 2012), puisque le rappel fiscal a été ramené à 10 ans au lieu de 15 précédemment^[12] et le montant de l'abattement en matière de droit de mutation à titre gratuit est passé, pour les enfants (vivants ou représentés), de 159 325 euros à 100 000 euros.

III. LES CONDITIONS À REMPLIR POUR BÉNÉFICIER DES AVANTAGES

Pour bénéficier des avantages fiscaux prévus par l'article 787 B du CGI, il convient de remplir trois conditions :

► a - La prise d'un engagement collectif de conservation

- La personne souhaitant transmettre son entreprise doit prendre, avec au moins un autre associé (personne physique ou morale) un engagement collectif de conservation d'une durée minimale de deux ans^[13]. Le point de départ de l'engagement est le jour de l'enregistrement de l'acte (si acte sous signature privée) ou la date de l'acte authentique si l'engagement collectif est pris par acte notarié. Cette durée de deux ans est incompressible, de sorte que l'engagement collectif doit arriver à son terme même si la transmission est réalisée avant l'expiration des deux ans. Il est également important de préciser que cet engagement collectif de conservation doit porter sur au moins 20% des droits financiers et des droits de vote si l'actif transmis est une société cotée et sur au moins 34% des mêmes droits si la société n'est pas cotée (la seconde situation étant la plus fréquente).

- À la suite de cet engagement collectif, succède un engagement individuel de conservation.

► b - L'engagement individuel de conservation

- Le jour de la transmission, chaque héritier, donataire ou légataire, doit prendre un engagement individuel de conservation d'une durée de quatre ans. Le point de

départ de l'engagement individuel est la date de fin de l'engagement collectif.

- Outre le délai et les parties prenantes, une différence entre engagement collectif et engagement individuel existe aussi sur le terrain de la sanction : si la violation de l'engagement collectif par l'un des signataires entraîne remise en cause du pacte pour tous les héritiers, le non-respect de l'engagement individuel ne « sanctionne » que le fautif.

- Dans le premier cas, tous les signataires devront, par principe, payer un complément de droits et des intérêts de retard alors que dans le second, le seul fautif (manquant à son engagement individuel) y sera tenu.

► c - L'exercice d'une fonction de direction

- En plus des deux engagements préalablement évoqués, une fonction de direction doit être exercée par l'un des associés ayant signé l'engagement collectif ou l'un des signataires de l'engagement individuel. C'est l'article 850 O bis du CGI qui détermine les fonctions visées. L'exercice de cette fonction doit être réalisé pendant la durée de l'engagement collectif et pendant trois ans à compter de la transmission. En cas de non-respect, la sanction pèsera sur tous les héritiers ou donataires qui devront s'acquitter d'un complément de droits (et des intérêts de retard^[14]).

- Pour conclure, il convient d'évoquer deux dispositifs permettant de secourir les héritiers d'un chef d'entreprise n'ayant pas prévu le recours au pacte : il s'agit du « Dutreuil réputé acquis » et du « Dutreuil post-mortem ». Ces deux éléments constituent des mécanismes de rattrapage efficaces lorsque les dispositions n'ont pas été prévues en temps voulu. L'engagement collectif de conservation nécessaire pour bénéficier des avantages fiscaux est « réputé acquis » lorsque les conditions d'un tel engagement étaient déjà respectées (détenion des titres requis avec son conjoint ou partenaire de pacs depuis au moins deux ans^[15] et exercice d'une fonction de direction). Les héritiers (donataires

ou légataires) devront prendre un engagement individuel de quatre ans (le point de départ de cet engagement sera le jour ou l'engagement collectif arrive à son terme). Il est aussi possible de conclure un engagement « Dutreuil post-mortem » : les héritiers prendront (éventuellement avec d'autres associés) un engagement collectif de conservation 6 mois après le décès.

- Si le dispositif Dutreuil ne constitue pas le seul outil pour optimiser la transmission de son patrimoine, il ne doit pas être négligé par le chef d'entreprise désireux de passer la main. La prévoyance est une qualité dans la vie courante, en fiscalité cela peut en plus, rapporter gros. La magie fiscale du Dutreuil ne s'arrête pas là puisque le pacte Dutreuil présente aussi un avantage en matière d'ISF. En effet, les parts ou actions de sociétés faisant l'objet d'un engagement de conservation de six ans bénéficient d'une exonération de 75%^[16].

- Si le dispositif Dutreuil-Transmission doit être connu par les dirigeants et constitue une véritable éclaircie dans le ciel de la fiscalité française, il n'est pas possible de passer outre des considérations psychologiques, familiales et la volonté d'un patron.

- Le schéma de 787 B doit donc être la cerise mais ne doit, en aucun cas entraîner une transmission qui serait contre-nature. Il doit donc s'inscrire dans une démarche globale et mûrement réfléchie.

Conseiller des familles et expert en droit du patrimoine, il appartient au notaire de jauger ces aspects pour aiguiller au mieux les dirigeants des pivots de l'économie française...

Pierre-Alexandre Courtois

^[1] P. JULIEN SAINT-AMAND, Engagement Dutreuil-Transmission, JCI. Ingénierie du patrimoine, Fasc. 2350, 2009.

^[2] Entretien accordé par R.DUTREIL au magazine décideur le 1er décembre 2015.

^[3] H.PICHARD, B.PICHARD, Le Family Buy Out : une technique innovante, JCP E n°16, 1534, avril 2008.

^[4] Exploitées sous la forme d'entreprises individuelles ou de sociétés.

^[5] F.DOUEY, Imbroglie fiscale autour de la notion de location meublée, JCP N n°5, Avril 2015.

^[6] P.CENAC, V.BARBAGLIA-RESAL, E.LAPORTE, La location meublée, LexisNexis, 2012.

^[7] Note annexée aux avis CADF 2015-07 à 09 du 6 novembre 2015.

^[8] S.PEZARD, Cumul des dispositifs de faveur : La forêt est-elle une oasis fiscale ?, JCP n°4, 1047, Janvier 2016.

^[9] L'intérêt du pacte est ici particulièrement grand puisque le barème des droits de mutation entre parents au-delà du 4^e degré ou entre non-parents retient un taux de 60%.

^[10] On supposera dans l'exemple que l'abattement de 100 000 euros prévu par l'article 779 I du CGI est intégralement disponible au jour de la donation.

^[11] 125 000 x 0,2 = 1806.

^[12] Il avait déjà été rallongé en juillet 2011, passant de 6 à 10 ans.

^[13] Selon Géraud BOUDOU (Ingénieur patrimonial banque privée au groupe Crédit du Nord et ancien avocat), « en cas de démembrement de propriété: l'usufruitier et le nu-propiétaire peuvent s'engager concomitamment. Lors de la réunion de l'usufruit et de la nue-propiété, l'antériorité de l'engagement collectif sera conservé ».

^[14] CGI, Art. 1727.

^[15] Dans les proportions précédemment évoquées (20% pour les sociétés cotées et 34% pour les sociétés non cotées).

^[16] Voir sur ce point : F.DOUEY, Précis de droit fiscal de la Famille, LexisNexis, 14^e édition, 2015, n°1906, p.571.

"Régulariser"



Jean-Robert André

Force est de le constater : de nos jours, le notaire **régularise** tout. Une promesse de vente, les statuts d'une société, une succession, etc. En dépit d'un certain climat de déréglementation, rien ne semble devoir échapper à la **régularisation**.

Il n'est pas question ici de critiquer la propension du notaire à explorer, davantage chaque jour, les potentialités de l'acte authentique, bien au contraire. C'est plutôt d'usage de la langue française – la langue de l'acte notarié, donc celle du notariat, depuis l'édit de Villers-Cotterêts – dont il s'agit et, plus précisément, du sens des mots.

N'est-ce pas là préoccupation bien futile ? Le notaire est toujours fort (pré)occupé. Par ses dossiers, par ses clients, par l'actualité législative, mais par le sens des mots ? « Maître il faut aller vite, il faut être efficace ! » : on rencontre en affaires, plus de Bernard Tapie... que de Bernard Pivot.

Et pourtant,

« Le juriste doit se préoccuper du sens des mots. La langue du droit est habituellement considérée comme particulièrement claire, précise et rigoureuse. Le langage a été présenté comme l'un des instruments techniques du droit. Le juriste doit choisir avec soin les termes qu'il emploie. Il ne peut se permettre de prendre un mot pour l'autre [...] ¹. »

C'est, notamment, du bon usage de la langue française que dépend la qualité de l'acte notarié et sa compréhension par toutes les parties ². En bon « **instituteur de la loi** ³ » le notaire ne peut y être totalement insensible.

Or, à force d'habitude, l'activité se révélant parfois propice au « **jargonnage** », l'usage tend à l'emporter sur le sens, et c'est en s'écartant peu à peu de la règle que l'on en vient – paradoxalement – à tout régulariser.

Régulariser, qu'est-ce à dire ?

Laissons le **Littré** nous en apprendre un peu plus sur ce mot, dont l'emploi est devenu à ce point fréquent, dans la correspondance des offices, qu'il tend à devenir la marque même de l'intervention du notaire.

Ainsi, **régulariser** – mot issu du bas latin **regularis** – c'est, selon le vénérable dictionnaire :

« Rendre régulier ce qui n'était pas conforme aux règles. Régulariser une dépense. Régulariser sa position, épouser une femme avec laquelle on vivait irrégulièrement ; se dit aussi d'un homme qui a obtenu une chose (congé, faculté, etc.) par permission tacite, et qui veut obtenir une autorisation en règle, authentique. »

La présence, dans cette définition, du terme « **authentique** » pourrait faire penser à un acte qui ne le serait pas moins. Pourtant, même s'il peut être amené à constater son obtention, ce n'est jamais le notaire qui délivre une « **autorisation en règle** » : l'officier public et ministériel constate, authentifie, voire certifie... mais **régularise**-t-il ?

Régulariser c'est, littéralement, rendre conforme à la règle, ramener dans le droit chemin en quelque sorte. Ainsi définie, la « **régularisation** » a comme un parfum de péché originel : elle supposerait l'existence d'une situation antérieure non conforme à la règle – **irrégulière**, donc – que l'intervention du notaire viendrait heureusement remettre dans le chemin du droit. Donc **régulariser**. Nous y voilà.

Certes, l'activité notariale est riche de situations plus ou moins chaotiques ; et, aussi surprenant que cela puisse paraître, il revient le plus souvent au notaire d'y remettre bon ordre, dans la joie et la bonne humeur. Obligation de service public oblige.

Mais le notaire ne serait-il, au fond, qu'un aimable redresseur de torts ?

S'il paraît convenable de **régulariser** une annexion de parties communes, puisque cette situation est généralement le résultat d'une double irrégularité : au regard de la loi tout d'abord, et au regard du règlement de copropriété ensuite, **quid**, en revanche, de la volonté de **régulariser** une promesse de vente ? Ou pire ! Une succession ?

D'autant que si l'on s'en tient à la définition qui en a été donnée, évoquer la **régularisation** d'un acte notarié pourrait bien, dans certains cas, s'avérer assez maladroit. Que penser, en effet, de la **régularisation** d'un contrat de mariage ? Prise au pied de la lettre, l'expression pourrait passer pour un **lapsus** trahissant, outre une certaine conception du mariage, la connaissance par le notaire de l'imminence d'un heureux événement... encore inconnu du futur marié.

Régulariser n'est pourtant pas synonyme de signer, conclure, ou même authentifier.

Peut-être la généralisation de l'emploi du terme ne traduit-elle, finalement, qu'une certaine tendance à voir des problèmes partout, ces problèmes supposant eux-mêmes l'existence d'autant d'entorses aux règles juridiques – d'irrégularités donc – à **régulariser** ?

Il faudrait en conclure que l'« **instituteur de la loi** » n'a le plus souvent affaire qu'à de mauvais élèves. Mais l'on pourrait craindre, alors, que la pédagogie y gagne ce que le capital-sympathie de la profession y aura perdu.

Certes, l'équation « acte régularisé = problèmes réglés » semble assez bien traduire le devoir d'efficacité qui s'impose au notaire. Elle peine en revanche à traduire toute la plus-value attachée à son intervention.

Et puis, tout ce qui est régulier n'est pas forcément (définitivement) réglé. Ni ce qui est réglé régulier : tout est affaire de règlement, et de régularité...

En attendant de réguler l'emploi des mots, un seul conseil pour un acte rapidement régularisé : n'oubliez pas vos papiers !

Jean-Robert ANDRÉ

“À force d'habitude, l'activité se révélant parfois propice au « jargonage », l'usage tend à l'emporter sur le sens, et c'est en s'écartant peu à peu de la règle que l'on en vient – paradoxalement – à tout régulariser.”

^[1] V. SOURIOUX (J.-L.), « Pour l'apprentissage du langage du droit », RTD Civ., 1999, p. 343.

^[2] V. par ex. : CONGRES DU MOUVEMENT JEUNE NOTARIAT, Cancun, 3-11 octobre 2003, L'acte authentique, une minute dans l'air du temps, spéc. pp. 92-102. ; v. aussi, chez nos voisins belges : DELIEGE (A.), « Réflexions sur la rédaction des actes notariés » in BEGUIN (E.) et RENCHON (J.-L.) (dir.), Liber amicorum Jean-François Taymans, Bruxelles : Larcier (Patrimoine et notariat), 2013.

^[3] GRIMALDI (M.), « La sécurité juridique, un défi authentique – Rapport de synthèse du 111e congrès des notaires de France », Deffrénois, 30 juin 2015, n° 12, p. 694, spéc. n° 3.



> Interview

Maître Vincent Cuille

Par Virginie Dubreuil.

Maître Vincent Cuille,

Notaire associé à GENERAC dans le Gard pour la rubrique

« Notaire ? Oui... mais pas que ! » de la revue MJN.

Maître Vincent CUILLE, vous êtes notaire associé avec votre père à GENERAC et si votre étude a un caractère familial avéré, vous partagez également une autre passion : la manade : Une manade (prov. manado) est un troupeau libre de taureaux, de vaches ou de chevaux conduit par un gardian, notamment en Camargue.

Quelle est l'origine de cette passion ?

Mon grand père était passionné de chasse en Camargue et voulait absolument une propriété en Camargue. Après la guerre il a eu l'opportunité d'acheter la propriété qui s'appelle Domaine du Grand Badon, pour la chasse et mes grands-parents passaient tous leurs moments de libres là-bas, week-end, vacances... mon père, mes oncles et tantes passaient leurs week-end à chasser et à monter à cheval car en Camargue tout le monde monte à cheval et ils se sont liés d'amitié avec leurs voisins la Manade Laurent, l'une des plus grandes et historique manade, les deux grands-pères sont devenus très copains et leurs enfants aussi. Ils montaient tous à cheval ensemble et ils ont cassé les pieds à mon grand-père pour avoir des taureaux à eux. Ce à quoi mon grand-père leur a toujours dit non parce que les taureaux ça coûte cher, il faut s'en occuper beaucoup... à force d'insister mon grand père leur a dit d'accord mais à deux conditions : que ça ne coûte pas un centime et là mon grand-père a eu tout faux, ça lui a coûté un maximum, et la seconde : que je ne m'en occupe pas et il s'en est quand même beaucoup occupé. Donc c'est parti de là, la manade a été créée et dans les premières années ils font l'acquisition de vaches en échange de pâturages et au lieu de payer en argent ils payaient en vaches.

Tout le monde dans la famille est passionné par cette activité ?

Tout le monde est passionné parce que tout le monde a été élevé dans cette propriété ; petits on allait là-bas, on montait à cheval... quand vous tombez dans la marmite petit forcément... C'est un petit peu comme la marmite notariale, c'est bien plus de boulot, mais c'est ça et comme la marmite notariale, tout le monde est passionné, et chacun a son propre degré. Aujourd'hui on est à la troisième génération, ça fait partie de notre culture, la course camarguaise, les taureaux, les chevaux... c'est une passion.

Quelle est l'activité de la manade ?

La manade c'est un élevage de vaches et taureaux de race camarguaise, destinés à la course camarguaise, à produire

des taureaux pour la course camarguaise. L'objectif est de produire des taureaux capables de courir dans des courses camarguaises : courses libres, courses à la cocarde,...

Quelles sont les qualités du taureau qui font qu'il sera qualifié pour participer à ces courses ?

Chaque éleveur sélectionne les traits de caractère qui lui sont propres, qui lui plaisent le plus : on cherche tous le taureau parfait, c'est à dire un taureau intelligent, rapide, spectaculaire, qui ne va pas refuser de combattre, au contraire ; qui est capable, au fur et à mesure des courses et de sa carrière, de comprendre le jeu et d'anticiper les trajectoires de l'homme et s'il peut neutraliser la course de l'homme c'est encore mieux. Il devient inapprochable car il anticipe très vite et s'il est spectaculaire, qu'il saute c'est parfait. Pour avoir ce taureau là, il faut en faire naître beaucoup parce qu'un taureau comme ça il y en a un tout les 100 ou 200... il faut être patient et avoir beaucoup de chance car la sélection se fait à l'état naturel : on choisit des étalons et on sélectionne des vaches. Et après il faut attendre qu'ils grandissent, les essayer petit à petit et quand on peut arriver à détecter des traits de caractère positifs, on garde quelques uns pour la reproduction et les autres on les castré et on les fait courir en course.

En quoi consiste la course à la cocarde ?

Lorsque le taureau est sélectionné, on le prépare pour aller en piste : sur ses cornes on met de la ficelle, entre les deux cornes il y a un morceau de tissu rouge qu'on appelle cocarde et à la base de chaque corne il y a un pompon qu'on appelle le gland. Chacun de ces attributs vaut un certain nombre de points et vaut de l'argent. Il y a des sponsors qui priment donnent de l'argent pour annoncer leur entreprise et faire de la publicité et plus le taureau est réputé méchant ou difficile, plus les primes augmentent, pour inciter les raseteurs à aller chercher les attributs.

Pendant quelle période a lieu cette activité ?

C'est une activité estivale : elle débute fin mars et fin octobre. Et pendant juillet et août il y a des courses quasiment tous les jours parce que chacun des villages de la région organise un week-end ou une semaine de fêtes qui est basée autour du taureau, course dans les arènes, de plus ou moins grande difficulté, avec plusieurs niveaux. Il y a des courses de taureaux qui n'ont jamais courus ou il y a des courses de taureaux plus expérimentés. Plus les taureaux sont âgés

et confirmés, plus le niveau de la course monte, les primes montent, plus le nombre de points est élevé.

Quel est l'âge des taureaux qui courent ?

Les taureaux font leur première course à l'âge de trois ans et demi quatre ans ; l'année ou ils passent entre trois et quatre ans, ils peuvent courir une ou deux fois. Trois fois grand maximum. C'est le grand test ; au cours de ces sorties, l'éleveur va regarder s'il garde ce taureau pour la reproduction. Il faut être capable de détecter les traits de caractère qui paraissent bon ou pas pour la reproduction. Si c'est un peu moyen, on castré le taureau dans l'hiver et l'année d'après, étant castrés, leur morphologie change, leur caractère aussi, d'abord entre eux, ils se battent beaucoup moins, ils grandissent et l'année qui suit la castration ils font trois ou quatre courses, puis quatre ou cinq l'année d'après et sur les deux années qui suivent la castration on repère celui qui va vouloir se battre.

Et jusqu'à quel âge un taureau peut faire ces courses ?

Les très très bons vont faire des courses jusqu'à 15 ans. 15 ans c'est exceptionnel mais entre 12 et 15 ans on peut voir de très bons taureaux. C'est des taureaux qui ont vite appris, qui se sont vite adaptés, qui sont difficilement approchables par les hommes sans prendre de coups ; ils sont vraiment sauvages.

Est-ce un art ou un sport ?

Certains prêchent pour le sport, d'autres pour l'art, pour moi c'est plutôt un art. Pour moi la tauromachie c'est un art.



Et dans votre famille qui participe à cette activité ?

Tous, tout le monde participe à son niveau. Des tout petits auxquels il faut transmettre la culture, la passion, les gestes ; aux plus âgés qui sont là pour apprendre aux plus petits. Toutes les femmes sont impliquées, elles contribuent à l'essor de la manade, les hommes sont là pour faire les travaux difficiles ; tout le monde monte à cheval et c'est la récompense car tous s'amuse donc chez nous toutes les générations participent. La famille, les amis, les copains, tous.

Combien d'entre vous sont aussi dans le notariat ?

A la génération de mon père il y a mon père et mon oncle Bertrand qui sont notaires, ils ont un frère agriculteur et un frère commissaire-priseur ; mes parents ont quatre enfants, je suis associé avec mon père, ma sœur est comptable de l'étude et mon frère Benjamin s'occupe du service Expertise-Négociation. Ça fait trois sur quatre dans le notariat. Ma mère a travaillé beaucoup à l'étude également.

Quel lien pourrait on faire entre cette activité et le notariat, quelle qualité pourrait-on retrouver dans ces deux activités ?

Le point commun que je vois c'est que les taureaux et la tauromachie, c'est l'école de la vie : ça vous apprend l'humilité, et à être prudent, comme le notaire dans son bureau. Il ne faut pas jouer au plus fort et avant de parler il faut bien réfléchir parce que les taureaux vous font mentir à chaque fois : chaque fois que vous vous croyez plus fort qu'eux immédiatement, ils vous ramènent à la réalité.



Invitation au voyage...

La Chartreuse

Le massif préalpin, l'Ordre des Chartreux, la liqueur

• Plus petit des cinq massifs qui composent les Préalpes du nord, la Chartreuse qui culmine au sommet de Chamechaude à 2082 mètres, s'étend de Chambéry au nord, à Grenoble au sud soit une quarantaine de kilomètres, où ses plis s'abaissent à moins de 300 mètres ; à l'est les falaises du plateau des Petites Roches qui dominent la vallée de l'Isère et celles qui, à l'ouest, surplombent la plaine de Saint Laurent du Pont, là où les chainons du Jura se télescopent à la chaîne alpine, confèrent au massif une allure de forteresse.

• La Chartreuse est un massif karstique isolé, compact et compartimenté, qui est le fruit des dépôts marins de l'ère secondaire, du plissement alpin et de l'érosion fluvio-glaciaire du quaternaire. Cette géologie et cette géographie tourmentées expliquent un climat montagnard contrasté où foisonnent des micro-climats où l'alpin voisine avec le méditerranéen.

Largement ouverte aux influences atlantiques, la Chartreuse est un massif très arrosé avec une lame d'eau comprise entre 1,5 m à 2,00 m par an et un manteau neigeux important, expliquant la présence d'une forêt de résineux dense qui couvre les deux tiers du massif et le développement au début du 20^{ème} siècle de la pratique du ski.

• **Façonnée par la nature, la Chartreuse l'est également par son histoire et par les hommes** ; longtemps massif frontalier aux limites indécises entre le Dauphiné et la Savoie jusqu'en 1860, elle est aujourd'hui partagée entre les départements de l'Isère et de la Savoie et couverte par un Parc naturel régional créé en 1995 qui regroupe 60 communes, 50 000 habitants sur une superficie de 76700 hectares.

• C'est à partir de Saint Laurent du Pont que nous allons découvrir la Chartreuse, le Désert de Chartreuse et les Pères Chartreux en prenant la route de Saint Pierre de Chartreuse qui emprunte les Gorges du Guiers Mort, itinéraire suivi par Stendhal qui écrivait le 1^{er} septembre 1837 (Mémoires d'un touriste) "Nous avons pris la route de Fourvoirie et de Saint Laurent du Pont, bientôt nous avons trouvé une petite rivière nommée le Guiers ; ses bords sont couverts des arbres les plus majestueux... **Il n'y a peut-être pas une autre vallée aussi belle que celle-ci**".

• Dans cette vallée, qui donne accès au désert de Chartreuse où se trouve le Monastère de la Grande Chartreuse subsistent au lieu-dit Fourvoirie les vestiges d'un passé commercial et industriel, initié par les Pères Chartreux, qui remonte au 14^{ème} siècle avec la construction d'un pont sur l'axe Genève-Avignon. Ce lieu relais et d'échanges accueillit une activité métallurgique (fonderie), puis la distillerie de la Chartreuse installée en 1929, détruite par un glissement de terrain en 1935 et transférée à Voiron. De 1895 à 1936 le site été desservi par une ligne de chemin de fer à voie étroite "Voiron-Saint-Béron".

• On ne trouve plus aujourd'hui à Fourvoirie que les vestiges de ces activités et des bâtiments en friches ou en déshérence à l'exception d'une micro-centrale hydroélectrique installée dans l'ancienne gare du VSB ; en remontant le cours du Guiers Mort, en direction de Saint Pierre de Chartreuse, dans la vallée dont parle Stendhal on trouve la cimenterie VICAT



qui est une des rares unités en France à produire du ciment prompt à partir du calcaire extrait du massif.

• Au pont Saint Pierre nous quittons la route départementale pour déboucher dans un vallon dominé par le Grand Som et arrivons à la Corrierie ou Maison Basse où est ouvert depuis 1957 le Musée de la Grande Chartreuse. Le visiteur abandonnera sa voiture et se rendra à pied au Monastère qui se trouve à environ 2km au cœur du Désert de Chartreuse et de la zone de silence, s'en pouvoir y pénétrer ; c'est au musée de la Corrierie que l'on découvre la reconstitution du cadre de vie des moines, la présentation de l'ordre et de ses maisons dans le monde à travers notamment la galerie des cartes.

• La présence de L'Ordre des Chartreux depuis 1084 confère à ce massif austère et majestueux un caractère mythique autant que mystique. A la Révolution qui confisque leurs terres, les Chartreux n'ont plus d'existence légale puisque les ordres réguliers sont interdits ; ils reviendront en 1816 et seront expulsés en avril 1903 après que la Chambre des Députés en mars de la même année, ait refusé de reconnaître leur existence dans le cadre de la loi de 1901 sur les associations. La congrégation se réfugia en Italie d'où elle revint en 1940. Le retour des Chartreux est explicitement reconnu par la loi en 1941.

• L'économie locale doit beaucoup aux pères : exploitation de la forêt, développement de la métallurgie – les Chartreux étaient maîtres de forges avant que cette activité ne soit reprise par des industriels et diversifiée, fabrication de la liqueur à Saint Laurent du Pont entre 1864 et 1935, participation à la mise en valeur agricole du massif et de la plaine de Saint Laurent du Pont notamment.

• Les ressources des Chartreux proviennent de la fabrication et de la commercialisation des liqueurs. La fabrication, à partir de 2018 se fera à Aiguenoire sur le territoire de la commune d'Entre-Deux-Guiers où la distillerie de Voiron sera "délocalisée" sur le site d'un domaine dépendant jadis du monastère, à proximité des étangs où les poissons nécessaires à l'alimentation des moines étaient jadis pêchés.

• Les liqueurs, aujourd'hui commercialisées par Chartreuse Diffusion, n'ont qu'un lointain rapport avec l'élixir dont la formule fut confiée aux pères en 1605 par le Maréchal d'Estrées et qui s'avéra difficile à mettre en œuvre ; en 1737, frère Jérôme Maubec, apothicaire de la Grande Chartreuse, fixe la formule de l'Elixir végétal de la Grande Chartreuse confiée à deux frères qui en conservent le secret. La Chartreuse verte est créée en 1764, la Chartreuse jaune en 1838, la Chartreuse VEP (vieillessement exceptionnellement prolongé) en 1963. Depuis, d'autres productions se sont rajoutées parmi lesquelles, la Liqueur du 9^{ème} centenaire en 1983, l'Episcopale en 2000, La Chartreuse 1605 en 2005 à l'occasion de la commémoration du 400^{ème} anniversaire de la remise de la formule aux pères. La renommée de la Chartreuse est mondiale et la scène du film de Quentin Tarantino "Death proof" est devenue "culte" !

Le spirituel a définitivement rejoint le spiritueux !

Marie-Thérèse Prunier

Publicité foncière



Alain Fournier

Conservateur des hypothèques honoraire
Membre du Conseil de direction de J N

Deux mesures de simplification répondant à la problématique d'amélioration de la publicité foncière du congrès JN 2012 à Grenade.

Ces deux mesures, l'une en projet, l'accès direct au fichier immobilier, l'autre d'application immédiate, l'extension du champ d'application des paiements sur états, ont été annoncées le 6 juin 2016 lors du 112^e congrès des notaires à Nantes.

Ces mesures entrent dans le cadre des perspectives d'amélioration de la publicité foncière voulues par l'Etat et constituent une réponse aux préoccupations du congrès de Grenade (Espagne) qui s'intitulait précisément « Le livre et la plume – publicité foncière et notariat : Quel avenir ? ».

L'ACCÈS DIRECT DES NOTAIRES AU FICHER IMMOBILIER

- Selon le Directeur général des Finances Publiques, Bruno Parent, cette mesure concerne la poursuite de l'évolution de la préparation et de la rédaction des actes immobiliers. Estimant Que télé@ctes est une "belle réussite collective" qui reste à parachever après quinze ans de travail commun entre la DGFIP et la profession, il confirme que l'objectif reste 100% des actes électroniques.
- Il propose dès lors d'étudier la faisabilité d'une "révolution" : la possibilité pour les notaires d'accéder directement au fichier immobilier. C'est selon lui à la portée de l'Administration, laquelle parmi les principes intangibles conserve la charge de la tenue du fichier immobilier.
- C'est une convention cadre entre l'Administration et le Conseil Supérieur du Notariat qui lancera ce "chantier" avec une expérimentation en juin 2017 dans quelques départements.
- Si cette nouvelle application sera pour la DGFIP un allègement de charges, c'est aussi estime Bruno Parent, du service en plus pour la profession notariale, qui traduit une relation de confiance entre le notariat et l'administration des finances et une adaptation aux nouvelles technologies.
- On observera que l'Administration devra préalablement à l'expérimentation achever la numérisation de toutes les fiches et surtout procéder à leur indexation, c'est-à-dire à leur codage pour permettre de les identifier et de les exploiter dans la nouvelle application d'accès direct au fichier.
- Puis devra être effectué dans le cadre de la convention le choix des départements et offices expérimentaux, ces derniers étant ceux utilisant le plus télé@cte pour la dépôt de leurs actes..
- Resteront enfin à résoudre quelques difficultés pour faire face aux demandes de consultation présentant certaines subtilités.

L'EXTENSION DU CHAMP D'APPLICATION DES PAIEMENTS SUR ÉTATS

- Présentée par le Directeur Général des Finances publiques comme une simplification qui concerne des centaines de milliers d'actes, cette mesure fait l'objet d'un arrêté du 4 mai 2016 portant dispense de la formalité d'enregistrement de certains actes notariés.
- Il s'agit d'une modification des règles qui n'avaient pas changé depuis un arrêté du 8 juillet 1970, la mesure est entrée en vigueur le 8 juin 2016.
- En complément de cette mesure fiscale Bruno Parent a annoncé une simplification relative à l'organisation des services des Finances.
- Il y a aujourd'hui deux services, les anciennes conservations des hypothèques et les services d'enregistrement. Demain, en novembre plus précisément, dans quelques départements d'abord, puis sur l'ensemble du territoire, on assistera à la fusion et donc à une simplification des services.

LE MOUVEMENT JN ET LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

- Comme le plus souvent dans ses congrès JN n'a pas hésité à s'attaquer à une matière considérée comme difficile et à se livrer de manière très rigoureuse à un diagnostic de notre système de publicité foncière et de son évolution.
- Les mesures qui viennent d'être annoncées entrent incontestablement dans la problématique générale d'amélioration du système envisagée par les rapporteurs du congrès.
- C'est dire combien la présente actualité donne raison au mouvement d'avoir traité, il y a presque quatre ans, ce thème de la publicité foncière, objet d'un partenariat fructueux entre les pouvoirs publics et le notariat.

¹ Le congrès de Grenade allait plus loin et s'interrogeait sur la possibilité de confier la tenue du fichier immobilier aux notaires, proposition que pour ma part je ne jugeais pas réaliste en qualité de rapporteur référent.

² Nouvelles technologies auxquelles le congrès de Grenade consacre d'importants développements.

Partenaires du 47^e Congrès du Mouvement Jeune Notariat



ADHÉSION AU MOUVEMENT JEUNE NOTARIAT 2017

Vos coordonnées :

Nom : Prénom :

Adresse :

Tél. : Fax : Mobile :

Né(e) le : Email : @

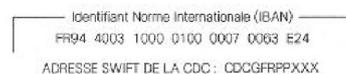
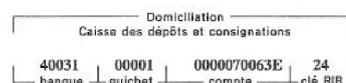
Très utile, merci de nous la communiquer très lisiblement



Cocher l'option qui vous correspond

- | | | | |
|--------------------------------------------|-------|------------------------------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> Notaire | 195 € | <input type="checkbox"/> Collaborateur d'étude | 60 € |
| <input type="checkbox"/> Notaire Salarié | 120 € | <input type="checkbox"/> Etudiant | 30 € |
| <input type="checkbox"/> Notaire Assistant | 65 € | <input type="checkbox"/> Retraité | 80 € |
| <input type="checkbox"/> Notaire Stagiaire | 65 € | | |

Une personne morale ne pouvant être adhérente au Mouvement, les associés doivent adhérer individuellement.
Toute adhésion vaut pour une année civile (soit du 1^{er} janvier au 31 décembre).



Nous retourner ce bulletin accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :

MOUVEMENT JEUNE NOTARIAT - 73, BOULEVARD MALESHERBES - 75008 PARIS
Tel : 01 45 22 19 74 - Fax : 01 45 22 19 72 - Portable : 06 17 28 17 63
Mail : info@mjn.fr - www.mjn.fr



Caisse
des Dépôts



CONSEIL SUPÉRIEUR
DU NOTARIAT

ELAN - CDC

*Cette revue a été réalisée
avec la participation
d'ELAN-CDC*

*Association de partenariat
entre le Conseil supérieur du notariat
et la Caisse des Dépôts*



Le luxe

ne se vit plus de la même façon.



 **CRÉDIT AGRICOLE**
BANQUE PRIVÉE

Aujourd'hui, on ne choisit plus une banque privée simplement pour développer et gérer son patrimoine.
On la choisit aussi pour **réaliser ses projets.**

Pour les mener à bien, Crédit Agricole Banque Privée définit avec vous une **stratégie patrimoniale personnalisée** pour préserver, valoriser, diversifier ou transmettre votre patrimoine.

Pour rencontrer nos experts patrimoniaux, renseignez-vous auprès de votre Caisse régionale de Crédit Agricole.

credit-agricole.fr/banque-privee