



m.j.n.

MOUVEMENT  
JEUNE  
NOTARIAT  
www.mjn.fr

## FLORENCE 2020

Le bonheur au travail : mythe ou réalité ?

Congrès MJN

# PARCE QUE CHAQUE PATRIMOINE EST UNIQUE



L'Union notariale financière accompagne les notaires de France dans l'analyse de toutes les situations patrimoniales, privées ou professionnelles de leurs clients.

Les collaborateurs des 16 directions régionales sont à votre disposition. N'hésitez pas à les contacter.

[PLUS D'INFORMATIONS SUR UNOFI.FR](https://www.unofi.fr)

UNOFI

# Editorial du Président

**MJN 2020**



**Par Frédéric GERBET**  
Président du MJN

« LA PERSONNE HUMAINE EST LA PLUS PRECIEUSE DES RICHESSES\* »

Chaque jour des milliers d'humains poussent la porte de nos études.  
Chaque jour des milliers de notaires et leurs collaborateurs les accueillent.  
Parmi ceux et celles qui viennent nous consulter, un certain nombre sont étrangers ou porteurs de questions liées à l'international.

**Le MOUVEMENT JEUNE NOTARIAT se devait donc de dédier l'un de ses congrès au droit international.**

L'équipe de Cédric DAUGAN, notaire à PARIS, a relevé le défi avec brio et nous a emmenés en 2019 à LISBONNE, cette grande ville des explorateurs. Il nous a donné les clefs pour ouvrir toutes les portes de la perception et de la compréhension du droit international.

Certes, nous ne sommes pas devenus des spécialistes de cette merveilleuse matière, mais nous l'avons goûtée et n'avons maintenant qu'une seule envie : recevoir et conseiller, sans crainte, nos clients porteurs d'un élément d'extranéité.

Parmi ceux et celles qui accueillent et reçoivent quotidiennement les clients au sein de nos études, certains sont également sensibles à cette matière et déjà formés.

Gageons qu'ils sauront initier les autres et leur permettre d'éviter de graves erreurs préjudiciables pour l'avenir du Notariat qui ne peut plus se limiter à la connaissance du droit interne.

Soyons confiants en l'avenir et osons aller de l'avant, sortons de nos zones de confort, explorons de nouvelles pistes mais n'oublions jamais que les clients que nous recevons sont des humains.

Quelles que soient leurs questions, leurs craintes, leurs incertitudes, ils viennent vers nous pour trouver de l'empathie et de la chaleur humaine.

Les ordinateurs et l'intelligence artificielle ne pourront jamais remplacer l'humain.

Certes, ils se perfectionnent tous les jours mais ils ne seront jamais capables de sentiment, ce mélange d'émotions que seule la personne humaine peut apprécier.

Espérons donc que jamais la machine ne trouve cette voie-là et nous laisse donc, entières, nos émotions nous permettant alors de pouvoir continuer à les explorer, notamment celles liées au bonheur.

Et d'ailleurs « Il est où le bonheur, il est où ? » \*\*

Telle sera certainement une des questions posées lors du Congrès du MOUVEMENT DU JEUNE NOTARIAT 2020 à FLORENCE sous la Présidence de Stéphanie JEANJEAN-BOUDON, notaire à CARPENTRAS (Vaucluse).

Est-il dans le notariat ?

Est-il dans le travail ?

Vaste sujet que l'équipe menée par Yohan PEGON, notaire à SAINT CYR AU MONT D'OR (Rhône), rapporteur général aura à cœur d'explorer dans tous les détails, en n'oubliant jamais que « La personne humaine est la plus précieuse des richesses »\* et que le bonheur participe indéniablement à la sauvegarder.

**2020 sera donc une année riche en émotions, en sentiments, en partage, pour le MOUVEMENT DU JEUNE NOTARIAT fidèle à ses idéaux humanistes dans et pour le Notariat.**

Dans un monde de plus en plus déshumanisé, de plus en plus matérialiste, de plus en plus instantané, ... il était inconcevable que le bonheur au travail ne fasse pas l'objet de nos travaux.

Bien évidemment, les autres chantiers de la Médiation, de l'Entretien Annuel d'Evaluation seront menés à leur terme au cours de cette année avec pour objectif la production d'outils simples et efficaces pour créer un service médiation au sein d'une étude et pour mener correctement les entretiens annuels.

> Suite Edito page suivante

> Suite Edito

Comme les années passées, tous les membres du MOUVEMENT DU JEUNE NOTARIAT sont également mobilisés pour **Accueillir, Accompagner et Parrainer (AAP)** les futurs et nouveaux Notaires. Le Forum de l'Installation créé par le MOUVEMENT JEUNE NOTARIAT en 2014 a été transformé l'année passée en une réunion plus intimiste avec des relations plus individualisées, des questions plus précises permettant aux impétrants de se sentir véritablement écoutés à l'aune de leur entrée dans notre belle profession.

Formons le vœu que l'année 2020 permette au NOTARIAT de prendre soin de toutes les richesses intrinsèques et exclusives de l'être humain : **L'Amour et le Bonheur ...**

Bonne et heureuse année 2020.

\* Extrait du Crédo de la Jeune Chambre Economique Française et de la Jeune Chambre Economique Internationale

\*\* Extrait de la chanson de Christophe Maé

**Frédéric GERBET,**  
Notaire à Nîmes (GARD)  
Président du Mouvement Jeune Notariat

## Sommaire

Rédactrice en chef :  
Madeleine GRUZON, Vice-Présidente du MJN

### 1 ► VIE DU MOUVEMENT / p.5-30

- 5 • **Thiphaine MENAND :**  
"Retour d'expérience sur le forum 2019."
- 6-7 • **Stéphanie JEANJEAN-BOUDON :**  
"Congrès Florence 2020 : le bonheur au travail."
- 8 • **Bulletin d'information**
- 10 • **Cédric DAUGAN :**  
"Tombée de rideau sur le 50<sup>ème</sup> Congrès MJN."
- 12-14 • **Georges KHAIRALLAH :**  
"Rapport de synthèse sur le Congrès MJN de Lisbonne 2019."
- 15-16 • **H. SUSSET, A. LAMARQUE, M. GRUZON :**  
"Interview au Congrès 2019 de Me Jean-Paul DECORPS."
- 16 • **Jeanne DADIES :**  
"Impressions sur le Congrès 2019."
- 29 • **Sylvie ANTOINE :**  
"Hommage à Cécile Cornelli."
- 30 • **Marie-Hélène FREMOND :**  
"Hommage durant la séance d'ouverture du Congrès de Lisbonne 2019."

### 2 ► SOCIÉTÉ / p.9

- 9 • **Marie-Thérèse PRUNIER :**  
"Le lien intergénérationnel"

### 3 ► INTERNATIONAL / p.11

- 11 • **Sylvie ANTOINE :**  
"En marge du Congrès : Portugal, nouvel El Dorado ?"

### 4 ► BULLETIN D'ADHÉSION / p.17

### 5 ► VIE DE LA PROFESSION / p.18-27

- 18 • **Anaïs CLEMENT :**  
"Pourquoi être notaire ? 3 bonnes raisons."

- 19 • **Virginie DUBREUIL :**  
"Le notariat et la lutte contre la misère."
- 20-22 • **Madeleine GRUZON :**  
"Rencontre avec Me Frédéric ROUSSEL."
- 22 • **Hélène SUSSET :**  
"De retour au MJN."
- 23 • **Hélène SUSSET :**  
"Notaire créateur : s'installer, quelle aventure ?"
- 24-26 • **Christophe LAMARQUE :**  
"Matière immobilière : l'épineuse notion d'empiètement."
- 27 • **Jérôme FERIAUD :**  
"Notaires et marathoniens."

### 6 ► COIN DU FORMALISTE / p.28

- 28 • **Régine VIDAL :**  
"Le Répertoire."

### 7 ► PARTENAIRES / p.31

## MOUVEMENT JEUNE NOTARIAT

73, boulevard Maiesherbes - 75008 PARIS  
Tel. : 01 45 22 19 74 / Mobile : 06 17 28 17 63  
Email : [info@mjn.fr](mailto:info@mjn.fr) / Web : [www.mjn.fr](http://www.mjn.fr)

Directeur de la publication : Frédéric GERBET  
Rédactrice en chef : Madeleine GRUZON  
Coordinatrice / Fichier : Marie-Hélène FREMOND  
Photos : Madeleine GRUZON - Hugues BAUDÈRE  
- Marie-Hélène FREMOND  
Impression : GDS Imprimeurs  
Dépôt légal à parution / ISSN 0983 - 7698

# RETOUR D'EXPÉRIENCE

## Forum MJN 2019



**Par Thiphaine MENAND**

Bénéficiaire d'un tirage  
au sort favorable

**Le 21 juin dernier, j'ai eu l'opportunité de participer au forum du Mouvement Jeune Notariat dédié à l'installation.**

**Cette matinée d'échanges a permis aux participants de bénéficier de nombreux conseils** pratiques sur des aspects très variés : commande du sceau, rencontre avec le Procureur de la République, visite protocolaire du Président de Chambre, ouvertures des comptes DCN et office, etc ...

Une créatrice de la première vague nous a fait part de son expérience. J'ai relevé que les délais de mise en place sont relativement longs (et surtout difficiles à maîtriser) pour que l'office soit entièrement opérationnel.

L'un des membres de l'association a particulièrement insisté sur la **nécessité d'écrire la stratégie de l'entreprise à différents horizons (à 1, à 3, à 5 ans), de définir les valeurs de l'entreprise, son identité visuelle et**

**graphique.** Adopter la posture du chef d'entreprise, dans un environnement qui poursuit sa mutation, impose également de demeurer à l'écoute du marché afin d'adapter, le cas échéant, l'orientation définie précédemment. Cette dernière remarque m'a conduite à décider de faire de la petite taille de mon entreprise un atout en termes d'adaptabilité et d'agilité.

Ce que je retiens par-dessus tout de cette réunion, c'est que **le créateur n'est pas seul** : les notaires présents étaient tout à fait ouverts à la mise en place d'un système de parrainage destiné à guider les nouveaux professionnels dans le démarrage de leur activité. J'ai moi-même sollicité de la bienveillance du Mouvement Jeune Notariat la faculté de mettre en place un tel lien privilégié. Je conçois cet accompagnement comme une aide pratique au quotidien, un interlocuteur privilégié auprès duquel prendre conseils, les instances ne pouvant endosser un tel rôle. Un tel relais serait, à mon sens, le gage d'une intégration sereine. ■



## CONGRÈS FLORENCE 2020

# "Le bonheur au travail : mythe ou réalité ?"



Par **Stéphanie JEANJEAN-BOUDON**  
Notaire à Carpentras  
Présidente du 51<sup>ème</sup> Congrès MJN

Après le congrès de 2017 sur le zéro papier à Edimbourg que j'ai eu la chance de vivre avec une équipe formidable présidée par Frédéric GERBET, l'idée d'aborder à nouveau un sujet étroitement lié à la Démarche Qualité Notariale m'a séduite : le bonheur au travail.

### Que d'articles sur le sujet ! Que de contributions ! Que d'émissions !

D'après le baromètre Ipsos- Edenred, une enquête réalisée en 2016 auprès de 14 000 salariés de 15 pays, 71% des salariés sont heureux au travail. L'enquête a été réalisée auprès des salariés allemands, belges, brésiliens, chiliens, espagnols, américains, français, indiens, italiens, japonais, mexicains, polonais, britanniques et turcs.

La vieille Europe est dans la moyenne du classement mais avec un contraste entre les pays du nord et les pays du sud de l'Europe. En effet, les Britanniques sont heureux au travail à 71% et les Allemands à 74% alors que les Espagnols le sont à 68 %, les Français à 67% et les Italiens à seulement 63%. Le Japon est bon dernier avec 44% de salariés épanouis.

Ipsos a mesuré le bien-être au travail autour des trois notions suivantes : **cadre de travail** (équipement mis à disposition, idée de ce qui est attendu du salarié, soutien entre les salariés, et équilibre entre vie professionnelle et vie privée), **l'attention** (considération par la hiérarchie, s'occupe-t-elle de vos compétences et de votre formation ?) et **l'émotion** (le plaisir à venir travailler le matin ? Un travail intéressant, un environnement stimulant ? Une confiance dans l'avenir professionnel au sein de l'entreprise ?)

On constate que les pays en tête sont des pays à l'économie émergente et qu'il y a une réelle attente en matière d'émotion et d'attention dans les pays de la vieille Europe. Cependant le résultat de la France se situe en deçà de la moyenne des pays visés par l'enquête.

### Qu'en est-il du bonheur au travail dans le notariat ?

Dans cette vision globale où se situe le Notariat français ? Et comment faire en sorte que nos collaborateurs et nous-mêmes soyons heureux et épanouis au travail ?

Ce thème nous préoccupe tous, notaires, collaborateurs, instances, clients.

Pour ma part, j'ai été interpellée par la parution, en Juin 2017, dans le Figaro étudiant d'un sondage réalisé par le Cabinet Happyatwork portant sur les 10 métiers où l'on serait le moins heureux. Et ce sondage ressort régulièrement dans la presse nationale.

Ce cabinet a posé 18 questions à plus de 118 000 employés durant deux ans pour calculer leur taux de satisfaction au travail. Il en résulte que la fonction la moins épanouissante est, clairement, celle de clerc de notaire (seulement 10.3 % de satisfaction) suivie par celle de chef de publicité (26,5 % de satisfaction) et celle d'agent de police (27.4 % de satisfaction).

10,3 % de satisfaction ! Qu'avons-nous fait ou pas fait pour que nos collaborateurs aient ce sentiment ?

Partant du terrible constat que nos collaborateurs sont les salariés les moins heureux au travail, j'ai souhaité relever le défi d'un congrès sur le thème du bonheur au travail, afin de tenter d'apporter des réponses aux questions que nous nous posons et que nous devons nous poser en tant que chef d'entreprise soucieux de la qualité de vie dans nos études. Mais pas que et vous pourrez constater, en lisant notre rapport et en venant assister au congrès, que le bonheur au travail ne s'analyse pas seulement par le prisme du management et de la relation employeur-employé.

Mon équipe prend beaucoup de plaisir à traiter ce sujet si passionnant et nous avons la chance immense d'être accompagnés par Madame Soraya AMRANI-MEKKI, Professeure Agrégée des facultés de droit, qui nous a fait l'honneur d'accepter d'être le rapporteur de Synthèse de ce congrès sur le bonheur au travail.

L'équipe du Congrès aura comme **rapporteur général** :

› Yohan PEGON, notaire à SAINT-CYR-AU-MONT-D'OR

Comme **rapporteurs** :

› Vincent CUILLE, notaire à GENERAC,

› Ludovic DUBREUIL, étudiant en M2 de Droit Privé Général à Paris II – Panthéon Assas,

› Fabienne MAGNAN, notaire à PARIS,

› Clément MERAUD-BEAUME, collaborateur à BEAUMES DE VENISE,

› Alexia NALLET notaire à NEUVILLE-SUR-SAONE,

› Dominique LORCH-KALCK, notaire à STRASBOURG-NEUDORF,

› Régine VIDAL, collaboratrice à PERPIGNAN,

Et comme **coach** :

› Catherine CAPALDO, coach consultante formatrice à MALLEMORT, ancien notaire assistant,

Alors, rendez-vous tous au prochain évènement du Mouvement Jeune Notariat,  
dans une ville magnifique FLORENCE, pour quelques jours de BONHEUR ....

À très bientôt.



## FLORENCE (Italie)

Du vendredi 06  
au lundi 09 novembre 2020  
- 4 jours / 3 nuits



## BULLETIN D'INFORMATION

Le 51<sup>ème</sup> congrès du Mouvement Jeune Notariat (MJN) aura pour thème :  
« Le bonheur au travail : mythe ou réalité ? ».

Présidente : Me Stéphanie JEANJEAN-BOUDON, Notaire à Carpentras (Vaucluse)

Rapporteur Général : Me Yohan PEGON, Notaire à Saint-Cyr-au-Mont-d'Or (Lyon)

**Particularité du congrès : Vols libres à réserver vous-mêmes, à votre convenance, mais attention...  
plus vous les réserverez tôt, plus avantageux seront les tarifs ...**

Vous serez hébergés à l'hôtel BAGLIONI\*\*\*\* (<https://www.hotelbaglioni.it/fr>) en plein cœur de FLORENCE, à 5 mn à pied du quartier historique et des rues commerçantes. Tous les repas (compris dans le tarif du congrès) et déplacements en groupe seront assurés par l'organisation du congrès. Des visites groupées et des temps libres seront proposés pour découvrir la ville.

Un bulletin d'inscription et une plaquette plus détaillée du congrès vous seront communiqués par courrier début mars 2020, ainsi que sur notre site [www.mjn.fr](http://www.mjn.fr). Rubrique « Congrès 2020 ».

## LE PROGRAMME

### Jour 1 :

- Arrivée à FLORENCE selon horaire de vols. (Nous vous informerons de tous les moyens à votre disposition pour vous rendre à l'hôtel.)
- 15h : Installation dans votre chambre.
- **18h: Séance solennelle d'ouverture du congrès à l'hôtel BAGLIONI.**
- Dîner au restaurant «TORCICODA» (centre historique de Florence)

### Jour 2 :

- **Matinée : 1<sup>ère</sup> Commission de travail (à l'hôtel)**
- Déjeuner au restaurant « ZAZA » dans le centre historique de Florence
- Découverte de FLORENCE pour tous (dont la visite guidée de la « Galerie des Offices » par petits groupes).
- Dîner au restaurant la « LOGGIA » (sur les hauteurs de Florence).

### Jour 3 :

- **Matinée : 2<sup>ème</sup> Commission de travail (à l'hôtel)**
- Déjeuner au « Marché Central » de Florence.
- Soirée de clôture du congrès à l'hôtel « Le saint-Régis » en plein cœur de Florence suivie d'une soirée dansante.  
**Rapport de Synthèse par Madame la Professeure Soraya AMRANI MEKKI, Agrégée des facultés de droit, Professeure à l'université Paris-Nanterre.**

### Jour 4 :

- Matinée et après-midi libres selon vos heures de retour en France.

Pour toutes précisions concernant le programme du congrès, vous pouvez également joindre :

**Delphine DUCRAUX – HAVAS VOYAGES** (Référence de l'agence de voyage HAVAS VOYAGES : IM 0751000385)

Tél : +33 (0)5 57 20 98 53 // [merignac.evenements@havasvoyages.fr](mailto:merignac.evenements@havasvoyages.fr) // Adresse postale : 18 rue Ariane – Bat U – 33700 Mérignac

**Marie-Hélène FREMOND**, secrétaire générale du MJN, se tient à votre disposition pour vous donner des précisions lors de votre inscription.

MJN : Tél +33 (0)1 45 22 19 74 // Mobile : 06 17 28 17 63 // [info@mjn.fr](mailto:info@mjn.fr) // Adresse postale : MJN : 73, Boulevard Malesherbes – 75008 PARIS

# LE LIEN

## intergénérationnel



**Par Marie-Thérèse PRUNIER**

Membre du Conseil  
de Direction MJN

### Transmission et partage « la rencontre entre les générations pour mieux vivre ensemble »

Le terme « génération » est un concept utilisé dans le domaine des ressources humaines, désignant un groupe de personnes, ayant à peu près le même âge, recouvrant différentes significations, dont certaines peuvent être retenues :

- La génération sociale, qui traduit l'appartenance d'un groupe à une catégorie sociale, résultat d'un contexte spécifique (ouvriers, cadres, intellectuels, artistes...),
- La génération familiale, selon le degré de filiation,
- La génération professionnelle,
- La génération historique, qui regroupe les individus qui ont vécu une même période de l'histoire,
- La génération par période de temps, ex. 30 ans,
- La génération qui résulte d'un processus d'individualisation au cours de la vie, organisée en période d'éducation, d'activité, de retraite.

Cette dernière définition de la génération fait l'objet de ce commentaire.

### Le vieillissement de la population :

Aujourd'hui, la société est en pleine mutation, notamment par suite de la baisse de la natalité et du vieillissement de la population attendu après analyse de la pyramide des âges à l'horizon 2060.

### L'évolution de la société :

Par suite du relâchement des liens de la génération « familiale », conséquence de la mobilité professionnelle, des familles recomposées..., il faut créer un nouveau mode de vie, axé sur la solidarité à l'extérieur de la sphère familiale, afin de rétablir les liens de proximité.

Cette nouvelle dimension du lien intergénérationnel permettra d'assurer et de consolider le développement du lien social entre les générations.

### Transmission et partage des savoirs et des savoir-faire :

La loi générationnelle privilégie l'adulte sur l'enfant, la jeunesse sur la vieillesse.

Mais aujourd'hui, compte tenu des progrès, il s'agit de mettre en place des relais permettant d'assurer ce partage des connaissances entre les générations, notamment entre la génération des « jeunes » en cours d'éducation et celle des « retraités », qui veulent vieillir jeunes, et bien vieillir.

L'axe clé est celui du « mieux vivre ensemble ».

### Les nouvelles solidarités intergénérationnelles :

Aujourd'hui, celles-ci reposent sur l'entraide et la création de nouvelles relations entre les générations.

Les générations en période d'éducation seront aidées dans leurs études par les retraités, permettant ainsi à la génération des « actifs » de consacrer une partie de leur temps ainsi libéré à l'exercice d'activités avec leurs enfants. La création de ce lien agira pour les retraités en prévention de la dépendance, et sera une réponse au vieillissement, en leur donnant une nouvelle place au sein de la société dans laquelle ils se sentiront utiles.

Parallèlement, il y aura un échange de savoirs et de savoir-faire entre ces deux générations, de manière descendante compte tenu de l'évolution notamment dans le domaine de l'informatique et du numérique, les seniors partageant leur expérience, les jeunes leur dynamisme.

La création de ces liens nouveaux permettra ainsi d'éviter la perte de repères entre les générations.

### La création d'un habitat intergénérationnel :

Il faut recréer cette proximité entre les générations, qui disparaît par suite de la modification de la société et du relâchement des liens familiaux.

Il faut créer un nouveau cadre de vie autre que celui des résidences seniors et permettre le rapprochement de toutes les générations autour de nouvelles activités, regroupées dans des espaces communs, laissant à chacun l'espace de liberté qui lui convient.

Ainsi une maison commune regroupera lieux de rencontre, bibliothèques, salles permettant diverses activités entre les générations, permettant toutes les initiatives en vue d'assurer une grande convivialité (organisation d'expositions, de réunions...).

A l'extérieur, des jardins partagés, les aires de jeux, pourront être réservés aux résidents, les quartiers de ville aménagés à cet effet créant des lieux d'équilibre entre les générations. Ce nouveau cadre de vie servira de « pont » entre les générations, lieu de partage permettant de sortir d'un cloisonnement et d'éviter une perte des repères sociaux.

Ce n'est ni un rêve, ni une utopie, c'est le monde que nous voulons.

# TOMBÉE DE RIDEAU

## sur le 50<sup>ème</sup> congrès MJN



**Par Cédric DAUGAN**  
Président du 50<sup>ème</sup> Congrès  
MJN 2019  
Notaire

### Lisbonne you rock !

**De l'émotion, des rires, des questions, des congressistes nombreux en commissions malgré une météo agréable. Bref, de beaux moments et un travail d'équipe incroyable. Merci aux rapporteurs qui ont vaillamment relevé le défi !**

Lisbonne, ton atmosphère unique et l'hospitalité de tes habitants ont contribué au bien-être des congressistes.

Lors du discours d'ouverture, Madame Florence Mangin, représentante de Madame l'Ambassadrice de France au Portugal ainsi que Maître Jorge Batista da Silva, Président de la Chambre des notaires du Portugal, nous ont fait l'immense honneur de leur présence avec des mots tout à fait appropriés sur l'attrait du Portugal et la situation actuelle de nos confrères portugais.

### Les commissions ont été le terrain de jeux d'échanges intéressants sur des sujets contemporains tels que la GPA ou les retraites internationales.

Lors du discours de clôture, le Professeur émérite Georges Khairallah, rapporteur de synthèse, a fait état de nos propositions (NDLR discours rapporté dans la présente revue) tout en insistant sur la complexité de la matière et le fait que l'international fait partie intégrante de notre vie professionnelle. Maître Jean-Yves Creusy, représentant du Conseil Supérieur du Notariat (CSN) français, a, pour sa part, fait état des travaux constants du CSN en matière de dématérialisation et d'ouverture du notariat latin.

Ce n'est pas pour rien si mon discours d'ouverture a débuté par une devinette :

“ Qui sommes-nous ? Si nous étions un pays, nous aurions plus d'habitants que la Belgique ou les Pays-Bas et quasiment autant d'habitants que la Roumanie. A ce titre, nous aurions le droit d'élire jusqu'à 26 députés européens. Mais nous ne sommes pas un pays et nous n'avons pas de véritables représentants politiques.

Nous sommes les 17 millions d'européens qui ne vivent pas dans leur pays d'origine ”. (Courrier International - Chiffres 2018).

Notre guide pratique aura, je l'espère, le privilège d'être à vos côtés au quotidien.

De mon côté, **j'invite chaleureusement la jeune garde du notariat à se lancer dans de tels défis professionnels.** La présidence d'un congrès fait grandir tant intellectuellement qu'humainement.

Merci au Conseil de Direction du Mouvement de m'avoir fait confiance pour tenir ce projet à bout de bras.

Merci au street artist LIOX qui nous a fait l'honneur de dessiner notre Marianne en 1<sup>ère</sup> de couverture de l'ouvrage.

Merci à tous nos partenaires, ils se reconnaîtront. Sans vous, nous ne serions pas là.

A mes rapporteurs : merci de votre confiance. Les mots me manquent ...

**Une page se tourne. La tension retombe mais déjà de nouveaux projets émergent.**

A bientôt. Mes meilleurs vœux à l'équipe du Congrès JN 2020. Viva Italia !



## EN MARGE DU CONGRÈS ...

# Portugal, nouvel El Dorado ?



Par **Sylvie ANTOINE**  
Membre du Conseil  
de Direction du MJN

**Du soleil toute l'année, des plages immenses, un immobilier à des prix très intéressants, un coût de la vie modique ... et Paris à 2h ½ de vol ... de quoi intéresser plus d'un en Europe, des jeunes et des « moins jeunes », attirés par tous ces avantages.**

Mais certains plus que d'autres, ces fameux « retraités » français qui ont souvent du mal à « joindre les deux bouts » dans notre hexagone.

On nous a bien expliqué, lors du Congrès de Lisbonne que la double exonération actuelle sur les retraites (tant du côté portugais que français) pour les résidents non permanents, risque de ne pas perdurer, il n'en reste pas moins que **30 000 français vivent à ce jour au Portugal et en sont très heureux.**

Il n'est que de feuilleter la revue française « Destination Portugal » pour se rendre compte de l'attrait qu'exerce ce pays sur les Français. Parmi les avantages offerts l'immobilier locatif et à l'achat est sûrement le plus frappant (une belle villa en bord de mer avec piscine pour 500 000 euros !).

Mais qu'en est-t-il de la population locale ? Considérez-t-elle aussi que le pays est un El Dorado au sein de l'Europe ? Il est certain que dans les années d'austérité imposées par la Commission Européenne, la Banque Centrale et le FMI de 2011 à 2014, ce n'était pas le cas. Mais ce Plan de Sauvegarde, qui a permis au pays de bénéficier de 78 milliards d'euros, ne pouvait fonctionner sans des mesures drastiques. Et le résultat est là : à ce jour\* **le pays a fait un véritable retournement économique : le déficit a quasiment disparu en 8 ans** (il est de 0, 2%), les exportations ont bondi (44% du PIB), le chômage est limité à 6,2% (il était de 16,4% en 2013). Quant au tourisme il est en pleine progression puisqu'il représente plus de 12 millions de personnes par an ... ce qui dépasse l'effectif de la population portugaise qui n'est que de 10 millions 374 000 mille



Notaires  
de France

m.j.n.  
Mouvement  
Jeune notariat

personnes ! Enfin les industries du cuir et du textile sont en plein développement. Bien que constituées essentiellement de PME, elles sont de plus en plus demandées par de grandes marques européennes qui apprécient la qualité du travail et la réactivité des commandes (un nouveau modèle de chaussures peut, par exemple, être livré en deux ou trois semaines)\*.

Il n'en reste pas moins que ce redressement est fragile car la dette publique reste lourde (même si elle est passée de 140% à 122% du PIB), le salaire minimum n'est que de 750 euros (et le salaire moyen guère plus élevé) et ¼ des emplois sont précaires. De plus le pays est vieillissant malgré une population immigrée abondante venue surtout des anciennes colonies Africaines. Quant à l'appel du pays aux jeunes européens pour pourvoir des emplois qualifiés avec proposition de logement et de couverture santé gratuite, il reste sans grand effet vu le niveau de rémunération portugais.

**Alors le nouveau gouvernement formé par Antonio Costa saura-t-il faire face à ces difficultés ?** Tout le pays l'espère et il semble qu'il soit sur la bonne voie car celui-ci (qui en est à son second mandat) a déjà démontré qu'il savait « acheter la paix sociale » par des mesures telles que la baisse du prix des transports en commun et l'abandon du projet de privatisation des transports publics. Il a d'ailleurs prévu de négocier avec les organisations syndicales pour limiter l'utilisation du CDD et augmenter le salaire minimum (les syndicats le demandent à 850 euros).

Si le Portugal n'est pas un nouvel EL Dorado pour tous, c'est, en tout cas, un des seuls pays européens à réélire un gouvernement de gauche ... il n'a pas oublié les années Salazar ni la Révolution des Oeuillets ...

\* sources le Figaro Economie des 6/10 /2019 et 18/5/2019

# RAPPORT DE SYNTHÈSE

## Congrès MJN Lisbonne 2019



Par Georges KHAIRALLAH

Professeur émérite à  
l'Université Panthéon-  
Assas (Paris 2)

**Les relations du notaire et du droit international privé.** Ce 50ème Congrès du Mouvement Jeune Notariat leur est consacré et le « Guide pratique » qui est maintenant entre vos mains, rédigé par l'Equipe sous la direction de Maître Cédric Daugan, les illustre magistralement. Ces relations sont aussi anciennes qu'intenses, bien plus que pour toute autre profession juridique.

Il n'y a pas si longtemps, la Cour de cassation affirmait que les règles de conflit de lois, en tant du moins qu'elles prescrivent l'application d'une loi étrangère, n'ont pas un caractère d'ordre public, et, si les parties au litige, autrement dit leurs avocats, ne réclamaient pas leur application, on ne pourra reprocher aux juges de ne pas appliquer d'office la loi étrangère. L'évolution que cette jurisprudence a connue, si elle cherche à donner à la règle de conflit qui désigne une loi étrangère un certain statut, **reste bien obscure comme reste bien obscur aussi le régime de la preuve de la loi étrangère.** Il n'y a pas si longtemps non plus, les tribunaux qui acceptaient d'appliquer une loi étrangère, laissaient aux parties le soin de prouver son contenu et si le système de la preuve de la loi étrangère a été quelque peu amélioré à coup de conventions internationales ou de règlements européens, ces instruments réservent leur bénéfice essentiellement aux juges qui seuls peuvent demander des renseignements sur le contenu de la loi étrangère, sans d'ailleurs la plupart du temps user en pratique de cette possibilité. L'évolution de la jurisprudence sur le statut de la loi étrangère devant les tribunaux se fait sur la base d'un pas en avant et deux pas en arrière.

Le notaire a toujours été loin de ces soubresauts. Son devoir de conseil autant que son obligation de dresser des actes efficaces l'ont toujours amené à appliquer les règles de droit international privé, à commencer par les règles de conflit de lois, qu'elles désignent la loi française ou une loi étrangère. Et si une loi étrangère est désignée, le notaire recherche son contenu, seul ou avec l'aide des parties ou encore en collaboration avec les institutions qui l'assistent.

Traditionnellement, le notaire remplissait sa mission sur le fondement de quelques règles écrites, celles, en particulier, de l'article 3 du Code civil. Mais, pour l'essentiel il se fondait sur la jurisprudence qui avait patiemment construit l'édifice de ce qui devait devenir le droit international privé français. Pour se faire une idée de son rayonnement, il suffit d'observer les

diverses codifications qui ont fleuri ici ou là à travers le monde et qui pour la plupart s'inspirent des solutions jurisprudentielles françaises.

Mais les choses ont changé et le changement s'est très vite accéléré. L'Equipe du 50ème Congrès a dû composer avec un contexte dans lequel les « fondamentaux » classiques ont été bouleversés (I) ; elle a scruté l'évolution et s'est courageusement livrée à l'analyse des multiples nouveaux problèmes sur lesquels elle formule des propositions (II).

### ► I. Le contexte

Une convergence des législateurs pour modifier les règles de droit international privé. La Conférence de La Haye a élaboré de nombreuses conventions, certaines déjà entrées en vigueur et, d'autres, sur le point de l'être. La construction de l'Europe s'accompagne du développement du droit de l'Union. Et le législateur interne a voulu participer lui aussi au mouvement, directement en posant de nouvelles règles de conflit comme pour l'adoption et le mariage, ou en prenant des mesures qui ont une incidence directe sur l'acte notarié comme la suppression des attributions notariales des agents diplomatiques et consulaires ou l'institution du « divorce sans juge » amplement exposées dans votre Guide.

**Le droit international privé devient de plus en plus un droit écrit qui présente la double caractéristique d'être à la fois dominé par les vues, certains disent la philosophie, du droit européen tout en ayant des sources multiples.**

Dominé par les vues du droit européen qui ont remis en cause des solutions qui avaient montré leurs mérites pendant des siècles : pourquoi abandonner le rattachement par la loi nationale, surtout dans le domaine classique du statut personnel et pourquoi privilégier désormais systématiquement le rattachement par la résidence habituelle, sinon pour montrer que la seule nationalité qui prédomine est la nationalité ou la citoyenneté européenne ? On considère que la communauté de valeurs des Etats membres justifie l'application de la loi de la résidence avec laquelle la personne aurait un lien de proximité plus intense qu'avec sa loi nationale. Mais, il s'est révélé que cette communauté n'est pas aussi commune

qu'on le pensait comme le montre le nombre des Etats membres qui refusent de participer à des règlements qu'ils jugent « sensibles », comme ceux qui portent sur les régimes matrimoniaux et les effets patrimoniaux des partenariats. De même, l'on a oublié que la résidence peut se trouver ailleurs, dans l'un de la centaine d'autres Etats, ceux que l'on appelle les Etats tiers. Quel lien de proximité existe-t-il entre le statut personnel d'un Français qui réside à Dubaï et la loi émiratie ou entre le statut personnel d'un Emirati qui réside en France et la loi française ? Le notaire est parmi les rares à comprendre encore qu'**il faut raisonner sur un monde qui ne se réduit pas aux 28 ou plutôt 27 Etats membres**. Votre Mouvement le sait si bien qu'il intègre dans son Guide de multiples réflexions sur les relations avec les Etats tiers comme il intègre dans ce Guide une étude substantielle consacrée au droit de l'un de ces Etats tiers, le Maroc ;

Dominé par le droit européen, le droit international privé a des sources multiples et qui dit sources multiples dit aussi risque de complexité et de contradiction. Qui peut dire, après les prises de position des instances européennes sur l'arbitrage en matière d'investissements et les motifs invoqués à l'appui de ces prises de position, qu'un litige qui relève du droit de l'Union, comme le Règlement « Successions » ou « Régimes matrimoniaux », peut être soumis à l'arbitrage ? Qui peut dire avec certitude selon quelle loi et devant quel tribunal protéger un incapable alors que coexistent en la matière un droit commun français, une convention de La Haye de 1996 et un règlement Bruxelles II-bis ?

**Le notaire aura à composer avec cette complexité et à chercher tant bien que mal des solutions qu'il souhaite harmonieuses.** Et cette activité se déploie dans un contexte international en continuelle évolution, y compris dans l'esprit du commun des mortels. La mondialisation et la mobilité ne sont pas seulement de nature économique. Elles ont enraciné cette idée selon laquelle une fois qu'un droit est acquis dans un pays, il doit être reconnu partout ailleurs même s'il a été acquis en toute irrégularité, voire frauduleusement. L'Equipe s'est trouvée confrontée aux diverses facettes de cette évolution. Elle les a patiemment explorées. L'ouvrage qu'elle a rédigé mérite bien le nom de « Guide ». Un Guide qui, après son travail d'exploration, n'hésite pas à faire des propositions sur les questions même les plus délicates.

## ► II. Les propositions

Ces propositions sont multiples et invitent le lecteur du Guide à une réflexion sur les questions les plus diverses, qui sont toutes au cœur de l'actualité.

A commencer par la gestation pour autrui.

Vous rappelez que chaque législateur a sa propre conception de l'organisation sociale et cette organisation est supposée reposer sur un consensus social. S'agissant de la personne humaine, la société française s'accorde sur sa dignité. **Le corps humain est inviolable.** Ses éléments et ses produits ne peuvent faire l'objet d'un droit patrimonial, une vente, une

*« [...] À quoi sert le dispositif législatif français s'il suffit de traverser la frontière pour le contourner et le mettre en échec ? »*

location... La loi interdit alors toute convention portant sur la procréation ou la gestation pour autrui. La sanction n'est pas seulement la nullité de la convention. La GPA est aussi pénalement réprimée. Ce dispositif législatif n'a pas empêché des Français qui résident en France de faire le voyage de la GPA admise dans d'autres pays et de revenir avec l'enfant en France munis de tous les actes qui établissent le lien de filiation et, forts de l'idée du respect des droits acquis, ils entendent faire admettre en France le lien de filiation établi à l'étranger. A quoi sert le dispositif législatif français s'il suffit de traverser la frontière pour le contourner et le mettre en échec ? Mais, en France, au lieu de poser le problème dans les termes qui lui conviennent et de mettre en cause la responsabilité, surtout pénale, de ceux qui ont contourné la loi, les tribunaux ont choisi de sanctionner l'enfant né de cette technique, allant jusqu'à considérer que cet enfant est en lui-même une menace pour l'ordre public. La France n'a pu alors, et fort heureusement, que s'attirer les foudres de la Cour Européenne des droits de l'Homme. Les tribunaux se sont inclinés, l'acte de naissance est transcrit en faveur du père biologique et l'on a fini par autoriser l'adoption de cet enfant par le parent que l'on appelle d'intention. Depuis le 4 octobre dernier le lien de filiation créé à l'étranger à l'égard du parent d'intention semble devoir être reconnu en France.

**L'incohérence est totale :** en droit français, la convention de GPA est interdite, contraire à l'ordre public, ses acteurs sont pénalement sanctionnés. Mais, il suffit de prendre l'avion pour se livrer à la GPA, et le ministère public censé défendre l'ordre public oublie que l'on est en présence d'une infraction pénale et qu'il y a des textes dans le Code pénal qui la sanctionnent.

Vous proposez d'introduire une GPA à la française qui respecte les valeurs de la société française : elle devrait surtout être gratuite et aucune rémunération de la mère gestatrice ne sera permise. Vous écarterez les positions dogmatiques tout en respectant la conception que se fait le droit français du corps humain et des liens de filiation. Certains pourraient se demander si, sans possibilité de rémunération, beaucoup de femmes accepteraient de porter des enfants pour le compte d'autrui. Mais c'est déjà une autre question. L'essentiel est ailleurs : votre proposition aura certainement, par un effet d'entraînement, d'amener les tribunaux à poser le problème de la reconnaissance des liens de filiation par GPA faite à l'étranger dans les termes qui lui conviennent, à savoir la reconnaître purement et simplement ou retenir la responsabilité des auteurs de l'infraction au lieu, comme ils l'avaient fait pendant longtemps, de tout faire assumer par l'enfant qui n'a rien demandé à quiconque.

**Votre Guide montre combien l'incohérence à laquelle le notaire est confronté se retrouve désormais dans les domaines les plus divers.**

Pour répondre aux demandes de certaines professions, le législateur a introduit ce qu'il appelle le divorce par consentement mutuel constaté dans une convention sous signature privée. Il n'a pas pu négliger totalement le rôle protecteur du notaire : la convention est déposée au rang des minutes de ce dernier, mais, curieusement, sans que ce dépôt confère à la convention le caractère authentique. Originalité française car tous les pays, et ils sont bien nombreux, qui connaissent le divorce sans juge imposent qu'il fasse l'objet d'un acte authentique, acte notarié, ou, comme c'est le cas dans ce beau pays qui nous accueille, acte d'un service de l'état civil. Originalité française bien malencontreuse puisque nous n'avons aucune certitude que cette convention de divorce puisse être reconnue à l'étranger. Le Règlement Bruxelles II-bis lui permettra tout au plus d'être reconnue dans les autres Etats membres sur le seul principe de la dissolution du lien matrimonial. Mais aucun texte n'impose à ces Etats de la reconnaître sur les autres questions qu'elle comporte, la liquidation du régime matrimonial, la prestation compensatoire et l'exercice de l'autorité parentale. Pour cette autorité parentale, les textes donnent une compétence exclusive aux tribunaux. Pour le régime matrimonial et la prestation compensatoire, les divers Règlements imposent l'existence soit d'un jugement soit d'un acte authentique. La transformation de la convention en acte authentique permet d'assurer sa reconnaissance dans les autres Etats membres et peut-être aussi dans les Etats tiers.

**Vous proposez de conseiller aux parties de recourir plutôt à un divorce judiciaire sur demande acceptée. C'est certainement la solution la plus prudente et qui permet au notaire de ne pas établir un acte inefficace** comme l'y invite le législateur dans sa réglementation actuelle du divorce par consentement mutuel.

Encore une incohérence à laquelle le notaire doit faire face : l'établissement d'un acte authentique à l'étranger. Une personne qui réside à l'étranger peut être amenée à se livrer à nombre d'actes en France : conclure un contrat de mariage, accepter une donation, consentir une hypothèque sur un immeuble situé en France ... Sous peine d'obliger cette personne à traverser les continents pour venir en France signer l'acte, on peut lui demander de régulariser une procuration. Mais celle-ci doit être faite en la forme authentique. La question sera vite réglée si, dans le pays étranger il y a des notaires du système latin. La procuration reçue par un notaire portugais, italien, suisse, brésilien ou marocain, cette procuration sera reconnue en France en tant que procuration authentique. Mais, que faire si, dans le pays de la résidence il n'y a pas de notaire du système latin, comme c'est le cas aux Etats-Unis ou en Australie ou encore dans les pays nordiques ? La solution qui remonte à la nuit des temps a été de conférer aux agents diplomatiques et consulaires français à l'étranger des attributions notariales en vertu desquelles ils recevaient des actes authentiques émanant de Français à l'étranger ou même d'étrangers dès lors que l'acte devait être produit sur le territoire national. Solution bien commode, raisonnable, et à laquelle on a toujours eu recours. Mais voilà que l'on supprime les attributions notariales de ces agents et désormais, ils se considèrent incompétents de recevoir des actes

authentiques. Et voici le notaire qui veut bien instrumenter sur le fondement d'une procuration en provenance de l'étranger, mais comment s'assurer qu'il puisse le faire en toute sécurité s'il ne dispose pas d'une procuration authentique ? **Vous proposez qu'il soit permis aux notaires de France de se rendre à l'étranger pour recevoir eux-mêmes l'acte dans les locaux des ambassades ou des consulats de France à l'étranger. Ce sera certainement la solution la plus rassurante, y compris pour la partie concernée qui bénéficiera des conseils et des explications d'un notaire.**

Le législateur est invité à examiner cette proposition et prendre les mesures nécessaires pour sa mise en œuvre. Comme vous le savez, les locaux d'une ambassade de France ou d'un consulat de France à l'étranger ne sont pas un territoire français. C'est un territoire étranger. Le législateur français aura ainsi à modifier la loi française sur la compétence territoriale du notaire afin de lui permettre d'exercer son activité à l'étranger ; il aura aussi à conclure des accords avec les Etats étrangers afin que ces derniers permettent à un notaire français d'exercer une activité juridique sur leur territoire.

Ces propositions, choisies parmi tant d'autres, suffisent à montrer les changements auxquels le notaire doit faire face, œuvrer, manœuvrer peut-être, pour trouver des solutions cohérentes, paisibles. Votre Guide mérite aussi d'être qualifié de « pratique » présentant, grâce aux efforts déployés par ses rédacteurs, à vos confrères un ouvrage riche dans lequel ils peuvent puiser des solutions concrètes dans les domaines les plus variés.

Un « Guide pratique » riche. Mais, ses rédacteurs, et aussi ses lecteurs, savent qu'il faudra continuellement le mettre à jour et l'adapter à des situations en perpétuelle évolution. C'est notre destin de devoir suivre en permanence l'actualité, nous mettre à jour, nous livrer à un travail qui ne sera jamais achevé.

**Mais, même jamais achevé, ce travail reste une belle symphonie.**





# Interview au Congrès 2019

## Me Jean-Paul DECORPS

Président Honoraire de l'Union Internationale du Notariat  
Président Honoraire du Conseil Supérieur du Notariat

**MJN : Président, vous avez toujours été actif au sein de la profession, démontrant un engagement constant. Que vous ont apporté ces missions et encouragez-vous les jeunes notaires aujourd'hui à s'engager dans cette voie ?**

**Président DECORPS :** Ces missions m'ont énormément apporté. En effet, c'est beaucoup d'enrichissement à la fois personnel, professionnel et même culturel. Parcourir le monde pour le découvrir tel qu'il est et le comprendre est irremplaçable par rapport à ce que l'on peut lire ou regarder dans les médias. A ce titre, je pense qu'on ne peut qu'encourager les jeunes à découvrir d'autres pays et d'autres cultures. Grâce à Erasmus, beaucoup d'entre eux sont partis ou partent à l'étranger, mais dans notre profession c'est moins le cas. Il faut inciter nos jeunes futurs notaires à effectuer des stages de quelques mois dans un autre pays européen, voire dans un autre pays de droit continental, pour en connaître les pratiques. Ainsi, ils seront mieux préparés aux échanges juridiques internationaux que la mondialisation impose. C'est d'ailleurs l'un des aspects positifs de la réforme de la formation professionnelle actuellement en cours.

**Président, cela nous fait plaisir de vous entendre évoquer cela, car le MJN avait fait une proposition, il y a plusieurs années déjà, d'intégrer dans la formation de base du futur notaire, un stage de 6 mois à l'étranger.**

Cela ne m'étonne pas car vous êtes toujours à l'avant-garde de propositions modernes pour la profession.

**Vous nous avez fait partager votre optimisme pour la profession. Comment voyez-vous l'avenir du notariat ?**

Je suis par nature un éternel optimiste. Cet optimisme est basé sur des réalités, celles de l'observation de l'évolution de nos sociétés et celles de l'expérience de cinquante ans de pratique notariale. En outre, je pense que la profession a deux atouts irremplaçables pour faire face aux défis de l'avenir : c'est d'abord sa compétence, celle de ses praticiens, c'est ensuite la confiance, celle de nos clients et de nos pouvoirs publics.

**Mais encore faut-il cultiver et valoriser ces deux atouts :**

- **Pour le premier, la compétence,** il faut veiller à maintenir

une formation de qualité : la formation initiale, bien sûr (et la réforme mise en place par la profession va y contribuer), mais aussi la formation continue, quand on constate le rythme auquel change aujourd'hui notre droit.

- **Pour le second atout, la confiance** de nos clients et des pouvoirs publics, il implique le strict respect de notre déontologie et une éthique irréprochable dans nos comportements. En ce domaine, il y a sans doute un effort à faire : nos jeunes confrères doivent vraiment avoir conscience de ce qu'est l'authenticité, de ce qu'elle implique de rigueur, de respect du formalisme et d'une neutralité totale à raison de notre statut d'Officier Public. Il est très important que nos jeunes notaires et futurs notaires puissent comprendre et respecter les devoirs que cela nous impose.

**Pensez-vous que nous nous dirigeons vers la fin du monopole et du tarif ? Et si oui, qu'en pensez-vous ?**

Tout d'abord, il ne faut pas parler de monopole en ce qui nous concerne. Les mots ont un sens : un monopole, c'est une entreprise qui s'adresse à l'ensemble de la clientèle. Or nous sommes aujourd'hui plus de 6.000 entreprises notariales et nous nous adressons à une clientèle qui a le choix entre tous ces offices pour accéder au service notarial. Il y a donc bien concurrence entre nous, concurrence qui s'exerce sur la qualité du service et non sur son coût, puisque nous sommes tenus d'appliquer un tarif qui est le même pour tous les usagers. Il faut donc parler de compétence réservée ou de compétence exclusive, mais en aucun cas de monopole. Les compétences qui nous sont attribuées ont d'ailleurs une contrepartie importante, notre statut d'Officier Public, qui implique l'obligation d'instrumenter, (ce qui n'est pas rien pour assurer le service d'intérêt général du droit non contentieux dont nous avons la charge), le respect d'un tarif, d'une éthique et d'une déontologie.

**Pouvez-vous nous dire ce qui vous a incité à venir cette année au congrès du MJN ayant pour thème l'international ?**

Il y a plusieurs raisons à cela. C'est d'abord bien entendu le thème de l'international, domaine qui m'a passionné depuis toujours. Il continue de beaucoup m'intéresser, car c'est une manière de mieux connaître le monde, de mieux le comprendre et ainsi d'anticiper sur certaines évolutions majeures. L'exemple de la création d'un notariat en Chine en est une illustration.

C'est également la certitude de retrouver la bonne ambiance dont j'avais le souvenir des précédents congrès du MJN auxquels j'ai pu assister. On sait pouvoir y retrouver une atmosphère studieuse quand il le faut, mais aussi décontractée et ludique dans d'autres occasions. Vous êtes la preuve que l'on peut travailler en s'amusant ou s'amuser en travaillant.

C'est encore le site Lisbonne belle capitale européenne, très latine, qui a su profiter de l'entrée du Portugal dans l'Union Européenne.

C'est enfin et surtout le plaisir de retrouver beaucoup d'amis qui restent fidèles, malgré le temps qui passe, au dynamisme de votre mouvement.

### Qu'évoque pour vous enfin le MJN ?

Pour moi le MJN est un mouvement important. **Il devrait avoir une influence encore plus fondamentale, puisque aujourd'hui le notariat se rajeunit considérablement. Les jeunes notaires, ont besoin d'être pilotés, d'être aidés et encouragés.** Et rien de tel que de se rencontrer dans ces circonstances pour constater finalement que l'on a tous les mêmes problèmes, et pour rechercher ensemble les meilleures solutions. Ces échanges, ces contacts sont indispensables pour maintenir la solidarité entre notaires, l'une des richesses de notre profession. **Il ne faut surtout pas rester dans sa tour d'ivoire, s'isoler, en se cantonnant dans ses propres habitudes. Le contact avec les autres est indispensable. C'est dans ce cadre que votre mouvement doit continuer de jouer un rôle important au sein de la profession,** un rôle qui ne peut que se développer dans le futur compte tenu de l'évolution du notariat français en ce début du XXI<sup>e</sup> siècle.

**Propos recueillis à Lisbonne  
par Mes Hélène SUSSET, Annie LAMARQUE  
et Madeleine GRUZON**

## IMPRESSIONS

# Congrès 2019



**Par Jeanne DADIES**

Diplômée Notaire  
Rapporteur du Congrès MJN  
MONTREAL 2018  
Membre du Conseil  
de Direction MJN

Le congrès de Lisbonne fut, une fois de plus, un moment extraordinaire de partage, de connaissance et de découverte.

**Allier le pays des plus grands navigateurs de tous les temps avec le droit international privé fut un pari réussi pour l'équipe du 50<sup>ème</sup> congrès.**

A l'image de son rapport, ce congrès était pratique et dynamique et a été porté avec brio par une équipe de rapporteurs passionnés par la matière.

C'est avec une grande habileté que la première commission a tenu en haleine la salle, avec les aventures de Patrick et Sally, une manière fraîche et efficace de nous faire aimer le droit international et de nous pousser à nous poser les bonnes questions au quotidien dans nos études. Ces personnages imaginaires n'ont pu que rappeler à tout un chacun un dossier, un client, une situation que nous avons vécue et que nous vivons de plus en plus chaque jour.

Les populations se déplacent, les enfants quittent leurs foyers mais aussi leurs pays pour aller vers de nouveaux horizons et c'est bien à nous de les aider à se protéger en présence de ces éléments d'extranéité.

**Face à ces familles à l'international posons-nous et posons-leur les bonnes questions !**

Les rapporteurs de la deuxième commission sont venus quant à eux nous apporter des réponses sur le plan des retraites et de la fiscalité en générale. Là encore des exemples concrets et des interventions de qualité.

L'équipe de Maître Cédric DAUGAN, Président, nous a transmis tout au long de ce congrès de précieux conseils, des propos actualisés et un travail de fond de qualité, le tout venant compléter encore, le guide pratique qu'ils nous ont offert et qui restera un allié dans le traitement de nos dossiers à l'international.

**A l'égide des grands navigateurs portugais, l'équipe du 50<sup>ème</sup> congrès est partie à la conquête des méandres du droit international et de sa fiscalité ;** et fait émerger de son périple de deux années, un guide pratique de qualité pour un congrès à l'international.

# POURQUOI ADHÉRER AU MOUVEMENT JEUNE NOTARIAT EN 2020 ?

Ce qui caractérise le « Mouvement Jeune Notariat » à quelque niveau que ce soit, ce qui fait son poids et sa valeur depuis tant d'années, n'est rien d'autre en fin de compte, que cette substitution des liens d'amitiés aux liens classiques et conventionnels de la confraternité, entre tous les acteurs du Notariat, qu'ils soient notaires, jeunes futurs notaires, collaborateurs, partenaires ou institutionnels.

Le Mouvement Jeune Notariat prouve chaque jour qu'il est possible de débattre de sujets sérieux et souvent « polémiques » qui pourraient diviser; en tenant compte de la position de chacun, dans un grand respect mutuel.

Grâce à ces échanges intergénérationnels, une amitié se développe et s'épanouit dans la décontraction, la sincérité, le souci de l'entraide, et surtout dans le but de « servir » avant de « se servir », à l'intérieur, comme à l'extérieur de la profession.

Nous avons plus que jamais besoin de votre soutien pour permettre à notre Mouvement volontaire, composé exclusivement de bénévoles, de continuer à partager avec vous des sujets importants, en respectant la liberté de parole de chacun.

S'acquitter d'une adhésion au MJN reste un geste fort d'ouverture d'esprit.

**MERCI DE VOTRE CONFIANCE.**

## ADHÉSION AU MOUVEMENT JEUNE NOTARIAT 2020

### *Baisse des cotisations !*

Vos coordonnées :

Prénom : ..... Nom : .....

Adresse : .....

Téléphone mobile : .....

Adresse mail (lisible svp) : ..... @ .....

J'accepte d'être recontacté(e) par le MJN à l'aide du mail communiqué ci-dessus. (Règlement européen 27/04/2016 sur la protection des données personnelles (RGDP) en vigueur le 28/05/2018)

**m.j.n.**  
www.mjn.fr

#### Cocher l'option qui vous correspond

- Adhésion 30 €  
 Tarif spécial étudiant 5 €

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

Domiciliation  
Caisse des dépôts et consignations

40031 00001 0000070063E 24  
banque guichet compte clé RIB

Identifiant Norme Internationale (IBAN)  
FR94 4003 1000 0100 0007 0063 E24

ADRESSE SWIFT DE LA CDC : CDCGFRPPXXX

Nous retourner ce bulletin accompagné de votre règlement par virement bancaire (RIB joint) ou par chèque bancaire à l'ordre du MJN, à l'adresse suivante :

MOUVEMENT JEUNE NOTARIAT - 73, BOULEVARD MALESHERBES - 75008 PARIS

## 3 BONNES RAISONS

# Pourquoi être notaire ?



Par Anaïs CLEMENT

Notaire à FONTAINEBLEAU (77)

Lorsque l'on m'a posé la question « Pourquoi es-tu devenue Notaire ? », une multitude de réponses me sont venues à l'esprit tant j'aime le métier que j'exerce depuis quelques années seulement. Un métier vieux de plusieurs centaines d'années et pour autant riche de sa remise en question perpétuelle aussi bien dans la manière de l'exercer que dans le fond pratiqué. Cependant, si je devais synthétiser mon propos en trois axes, je répondrais à mon interlocuteur ce qui suit :

### 1. La fierté d'une grande polyvalence juridique

Il est plaisant intellectuellement et à la fois difficile, selon moi, de conserver une certaine polyvalence, à l'heure actuelle, dans l'exercice du droit. En effet, les différentes matières qui sont amenées à être traitées par le Notaire sont toutes plus complexes les unes que les autres en raison notamment de l'inflation législative - civile et fiscale. C'est la raison pour laquelle je trouve ce métier d'autant plus valorisant qu'il requiert une jonglerie d'esprit constante et une volonté de toujours se remettre à niveau. Le client peut, lors d'un rendez-vous de renseignements, aborder de nombreux aspects juridiques relatifs à son patrimoine et plus généralement à sa vie et le Notaire doit être apte à lui apporter des réponses appropriées, individualisées en fonction de son cas d'espèce, et conformes à la loi en vigueur. Ne pas être contraint à une spécialisation juridique et intellectuelle est vraiment un aspect qui m'a plu dans ce métier riche en compétences diverses et variées.

### 2. L'incarnation de valeurs fondamentales

L'idée de véhiculer des valeurs importantes et primordiales d'éthique et d'équité est un aspect du métier qui m'a immédiatement parlé et qui correspond, plus globalement, à ma vision de la vie. Ce point de vue m'est très personnel mais le Notaire est, selon moi, le représentant d'une certaine médiation, du compromis, de l'amiable et de la paix des familles. Il est amené chaque jour, dans sa pratique, à développer des qualités humaines de droiture, de justice et de neutralité. Il doit mettre ces différentes valeurs, non exhaustives, au service des affaires qu'il va traiter et au service des clients qui sont venus lui demander conseil. En matière de droit de la famille notamment, le Notaire dirige ou du moins tente d'accompagner les héritiers sur le chemin

du partage amiable ou encore les futurs divorcés vers l'idée d'un accord entre eux qui se voudrait équitable et juste pour chacun. Il serait mensonger, cependant, de prétendre que toutes les situations peuvent être résolues de cette manière mais le Notaire a une obligation de moyen relative à l'application de ce qu'il incarne. C'est un aspect qui me plaît dans ce métier et qui me pousse à développer autour des clients un climat de confiance et d'apaisement dans des instants de vie souvent difficiles à appréhender pour eux. Au-delà donc de l'aspect purement technique et juridique du métier, le Notaire doit mettre en exergue des valeurs de confiance, de réciprocité, et devient bien souvent, par la force des choses, un médiateur. D'ailleurs, le Mouvement Jeune Notariat, duquel je suis membre, devant cette constatation, n'a pas hésité à axer son Congrès 2018 dont le thème était « les conflits successoraux » sur la médiation, pratique très utilisée (notamment) par les Notaires québécois qui ont accueilli ledit Congrès.

### 3. Etre présent dans les différentes étapes de la vie

Enfin, ce qui me fascine personnellement dans ce métier c'est surtout le fait d'intervenir auprès des clients dans toutes les étapes importantes et essentielles de leurs vies. En effet, le Notaire peut être amené à rédiger un contrat de mariage ou un pacte civil de solidarité, puis à représenter les jeunes mariés ou partenaires dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale puis d'un fonds de commerce par exemple ou encore à régler la succession du parent de l'un d'eux. Ce ne sont que des exemples mais j'aime cette sensation d'aider un client dans toutes les épreuves que la vie peut lui imposer et les joies qu'elle peut également lui apporter et d'être, dans une société où tout devient consommable, un repère et une personne digne de confiance qui le connaît vraiment tant dans l'aspect patrimonial que dans l'aspect social et familial de sa vie. Je crois que le Notaire est avant tout une personne qui aime les autres, qui se réalise dans l'aide juridique qu'il peut apporter à autrui et qui exerce sans jamais oublier les mots qu'il a été amené à prononcer un jour « Je jure de loyalement remplir mes fonctions avec exactitude et probité et d'observer en tout les devoirs qu'elles m'imposent ».

## LE NOTARIAT

# et la lutte contre la misère



Par **Virginie DUBREUIL**  
Notaire à ANNET-SUR-MARNE (77)  
Vice-Présidente du MJN

**Le 22 décembre 1992, l'assemblée générale des Nations Unies a proclamé le 17 octobre, journée internationale pour l'élimination de la pauvreté. C'est donc le jeudi 17 octobre dernier qu'a eu lieu à l'Institut National des Formations Notariales (INFN), une journée citoyenne sur le thème suivant : le Notariat et la lutte contre la misère.**

L'INFN a mis en place ces derniers mois une série de formations appelées « Les journées de l'INFN » qui sont des manifestations rassemblant des universitaires et des professionnels du notariat. Ces journées s'articulent autour de huit thèmes : **Journées Expert, Journées Internationales, Journées Actualités, Journées Profession, Journées Méthode, Journées Citoyennes, Journées Junior ainsi que les entretiens juridiques.** Le programme de ces journées est accessible sur le site de l'INFN, sur lequel il est également très facile de s'inscrire.

J'ai à ce jour, eu la chance d'assister à deux de ces journées, l'une, Journée Expert, a eu lieu le 23 septembre dernier dont le thème était « le Notariat et le monde de l'entreprise ». Notre Président du Mouvement Jeune Notariat (MJN), Frédéric GERBET, était l'un des intervenants et il a pu à cette occasion expliquer ce que le MJN avait mis en place pour accueillir nos jeunes confrères.

L'autre, Journée Citoyenne, est celle du 17 octobre dernier consacrée au thème « Le notariat et la lutte contre la misère ». Le professeur Mustapha MEKKI, directeur de l'INFN a tenu les propos introductifs en rappelant que le notaire fait le lien entre les citoyens, fortunés ou non, et qu'il existe un véritable partage entre le notaire et ceux qui viennent le consulter.

Le notaire est l'homme de la loi ; le législateur a confié un certain nombre de missions aux notaires : par exemple la loi ALUR. Cette dernière confie aux notaires le soin de lutter contre les marchands de sommeil. Ces missions sont assorties de devoirs relevant de la déontologie des notaires : le devoir d'instrumenter qui oblige le notaire à recevoir l'acte, la gratuité du conseil, la réglementation du tarif.

Le professeur MEKKI a également rappelé que l'acte authentique garantit une sécurité, ce qui crée de la confiance, renforce le développement économique, le progrès social et donc favorise la justice sociale.

**Si l'acte authentique disparaît cela entraînera de l'injustice sociale.**

Le notariat représente une justice de proximité : l'accès au droit. L'Etat crée de plus en plus de distance avec les citoyens, et les professionnels sont obligés de se réunir dans les grandes villes ; en zone rurale on ne trouve plus ni banque, ni boulanger, ni poste mais on y trouvera toujours un notaire.

Ce maillage territorial est une condition indispensable pour se rapprocher des plus démunis. Mais certaines personnes, les plus démunies, ne vont pas dans les études. Il faut un lieu neutre : pour cela les notaires ont mis en place les rencontres notariales, des conseils gratuits, le conseil du coin...

Cela suppose également une meilleure formation des notaires : des méthodes d'écoute active, l'utilisation d'un langage clair. Cela ne s'improvise pas. Sur un autre plan, c'est le notaire qui, de sa propre initiative, va pouvoir faire des actions pour redistribuer, notamment par des projets immobiliers, pour répondre à l'effectivité du droit au logement. Le notaire au quotidien peut, avec son expertise juridique, expliquer à ses clients comment faire bénéficier les organisations caritatives de leurs richesses.

Le notariat participe également en mettant en place des guides pour orienter les clients et mieux les éclairer. Il partage aussi son expérience au-delà de nos frontières. Le travail du titrement en Haïti en est une parfaite illustration.

Et le professeur MEKKI a conclu ses propos introductifs en citant l'abbé Pierre : **« Le contraire de la pauvreté ce n'est pas la richesse. Le contraire de la pauvreté, c'est le partage ».**

La journée s'est articulée autour de plusieurs tables rondes : une première table ronde sur l'accès au droit, droit extra-patrimonial et service public du notariat, une autre table ronde sur le droit patrimonial et le service public du notariat ; et une dernière table ronde sur le droit immobilier et le service public du notariat. Au cours de ces tables rondes sont intervenus des universitaires, des notaires et des représentants de France Générosités, de Habitat et Urbanisme et d'ATD QUART MONDE.

Cette journée a été l'occasion de rappeler le rôle fondamental que joue le notaire en tant qu'officier public et ministériel, chargé d'une mission de service public, dont le rôle est de faciliter l'accès au droit et qui doit assumer un rôle pédagogique. Il a été rappelé les nombreuses initiatives de la profession pour aller au-devant de nos concitoyens, dans les trains par exemple, dans les cafés... De nouvelles initiatives ont aussi été présentées ainsi que de nouveaux projets à venir. Egalement, les intervenants ont présenté à l'assistance des techniques originales, par exemple à partir des nouveaux droits réels immobiliers de jouissance spéciale ou la donation temporaire d'usufruit...

Autant dire que cette journée fut riche d'enseignements et je ne peux que vous encourager à écouter le replay de cette journée sur le site de l'INFN ([infn.fr](http://infn.fr)). En effet, ces journées sont enregistrées pour permettre à ceux qui n'ont pu se déplacer de profiter de ces formations.



## Rencontre avec Me Frédéric ROUSSEL

Directeur Général de l'ANC

**Madeline GRUZON : ME ROUSSEL vous êtes directeur général de l'ANC : compte tenu de la dernière réforme (loi « Croissance » du 6/08/2015) pouvez-vous nous expliquer quelles sont désormais les fonctions de l'ANC ?**

Me Frédéric ROUSSEL : L'ANC dont l'acronyme signifie désormais « Association Notariale de Conseil », s'est réformée cette année **pour que la réalité des missions soit en corrélation avec l'objet social de l'ANC**, c'est-à-dire l'assistance, le conseil gracieux aux futurs notaires et notaires (les actes ou consultations restant du domaine des notaires, des avocats, et des intéressés eux-mêmes, également rédacteurs d'actes).

L'ANC les accompagne, corrige éventuellement leurs projets si ces derniers sont un peu complexes.

**Deux sujets principaux nous occupent** sur la partie de l'activité connue sous le vocable « assistance-installation » :

- **Le premier : l'analyse de complétude** des dossiers qui sont déposés de manière dématérialisée sur le site OPM du Ministère de la Justice, quel que soit le sujet : notaire salarié, cession de titres, cession d'office, montage de SPFPPL, apport pur et simple ou à titre onéreux, regroupements, mises en œuvre de sociétés multi-offices. Ces dernières permettent notamment une bonne mutualisation entre offices dans le cadre de la société qui porte les offices, et ce sans déroger aux règles du secret professionnel et du règlement général sur la protection des données (RGPD).

Nous avons donc là une action préventive.

Mais nous sommes aussi contactés par des notaires qui ont déjà déposé leur dossier sur le site OPM mais ne voient rien venir depuis de longs mois. Et l'on s'aperçoit parfois que le dossier n'est pas complet. Nous fournissons par conséquent aux Confrères la liste régulièrement mise à jour de ce qui est demandé aux Confrères par la Chancellerie (ce que nous suivons au fil des modifications imposées par cette dernière, car il peut y avoir des demandes complémentaires de pièces...).

S'ils n'ont pas tout réuni, on leur propose de nous envoyer ce qu'ils ont déjà déposé. Parfois on se rend compte d'erreurs substantielles dans les dossiers, erreurs qui sont déterminantes et peuvent contrarier la mise en œuvre des projets. Dans ces cas-là, nous les appelons, ou nous leur proposons une visioconférence (de préférence). Il n'y en effet pas de « hotline » téléphonique. La hotline c'est la boîte mail uniquement : [assistance-installation.csn@notaires.fr](mailto:assistance-installation.csn@notaires.fr)

Nous sommes les acteurs de l'appel téléphonique, et nous essayons d'être très ponctuels dans nos rendez-vous. Nous privilégions résolument la visioconférence via le réseau

REAL et les solutions ADSN qui permettent notamment que les visio-conférences ne puissent être enregistrées. Nous sommes alors en contact direct, avec des échanges libres et francs, surtout lorsqu'il s'agit d'évoquer les projets avec l'ensemble des notaires concernés (notamment en matière de regroupement), et avec en règle générale – nous le demandons en tous cas – la présence du ou des professionnels qui les entourent pour le montage de leur dossier, de sorte que nous soyons bien en phase avec leur projet d'entreprise.

**Pour les jeunes, ceux qui arrivent, et qui ne sont pas équipés de visio-conférence comment faites-vous ?**

Pour les jeunes, ceux qui ne sont pas encore installés, il nous arrive à ce moment-là d'avoir une visioconférence non sécurisée, mais nous avons au moins le visage de la personne et nous savons qui est en ligne. Au téléphone, nous ne le savons pas. Donc nous privilégions de façon intensive la visioconférence, le face à face.

Quant à l'activité, après un démarrage essentiellement destiné aux « créateurs », aujourd'hui ces derniers ne forment plus que 25% de la demande d'assistance. Car les confrères déjà installés et les créateurs ayant démarré leur activité commencent à bien connaître la cellule (pas encore suffisamment selon nous) et les services qu'elle leur propose. Aujourd'hui, nous avons un taux de recommandation de près de 95 % selon notre enquête permanente de satisfaction.

- **Le second, l'assistance** : Il ne s'agit pas de prendre la main sur le dossier. Nous sommes là essentiellement pour écouter les confrères, comprendre leur projet, sa finalité :

« au fond, que voulez-vous, en réalité ; quel est votre objectif » ? Et en fonction de nos échanges, il s'agit de leur dire « finalement, en fonction de ce que ce que vous avez exprimé, ce que nous avons lu, le schéma juridique, financier, fiscal proposé ne semble pas correspondre à votre intention ». Que fait-on alors ? Un simple avenant. Ou alors nous suggérons de tout reprendre au commencement, car les confrères comprennent rapidement l'enjeu d'une saine structuration ou restructuration. Je suis personnellement contre « les usines à gaz ». Pour les rapprochements, je préfère indéniablement les structures multi-offices, si c'est humainement et techniquement possible. Nous privilégions les rapprochements réels, si l'affectio societatis est au rendez-vous, affectio que l'on ne retrouve pas avec la même intensité lorsque le rapprochement se fait via une société holding. La question se pose aussi dans ce dernier cas du

*« [...] Une fois que le créateur aura dépensé son besoin en fond de roulement qu'il a emprunté, et qu'il sera conduit à rembourser les sommes empruntées, que peut-il faire si le CA ne suit pas ...? »*

respect des règles du RGPD.

La question de l'échange des données dématérialisées entre offices nécessite un travail en profondeur avec le Bureau du CSN pour explorer le champ des possibles.

Notre tâche est d'accompagner la réflexion du Bureau sur le sujet de l'installation, de la structuration et aujourd'hui, feuille de route complémentaire que nous avons anticipée : l'interprofessionnalité, notamment via la SPE, puisque la loi le permet, et qu'il peut y avoir là des opportunités de développement pour certaines entreprises notariales.

Un autre sujet est en cours de discussion avec la Chancellerie : dans les rapprochements, quel peut ou doit être le pourcentage minimum de participation au capital, pour s'assurer de l'indépendance du notaire ?

### **Pouvez-vous nous dire deux mots de l'ancienne ANC ?**

L'ANC existe toujours. C'est son activité de cautionnement qui est en Run-off. Elle poursuit les cautionnements qu'elle a donnés. Elle suit les dossiers de cautionnement qui ont été accordés. Dès lors qu'il y a une alerte, un risque de défaillance, une difficulté d'un Confrère – et si on nous le signale – nous sommes là pour aider les Confrères en difficulté. Comme les notaires ayant bénéficié du cautionnement ont déposé des fonds à titre de dépôt de garantie, nous avons dans le cadre de notre certification ISO 9001 version 2015 une obligation de diligence. Lorsqu'un Confrère est arrivé au terme du remboursement de son prêt, dans les 24 h à 48 h de l'information - et avant même toute demande de la part du notaire lorsqu'il s'agit de dossiers CDC -, le chèque de remboursement du dépôt de garantie lui est envoyé. Les confrères nous manifestent régulièrement leur agréable étonnement quant à cette diligence.

Puis de temps en temps il y a un contentieux. Et **nous essayons, en cas de difficultés, d'accompagner le notaire en difficulté**, en lien avec sa Chambre, pour aller vers une sortie de crise, quelles que soient les modalités de sortie, bien entendu.

Le contentieux implique de trouver une solution avant l'exécution du cautionnement. Sinon nous sommes obligés de poursuivre. Si nous sommes tenus d'exécuter notre garantie, nous devons recouvrer notre créance.

Mais notre travail est impérativement d'accompagner les Confrères.

La plupart du temps, la difficulté n'aboutit pas à une cessation de paiement. **Il s'agit généralement de trouver la juste adéquation entre la trésorerie de l'étude et les besoins de vie du notaire.**

### **Une autre point mérite d'être souligné : votre action auprès des créateurs.**

J'observe que les créateurs sont très réalistes quant à leurs besoins, leur « train de vie », par rapport aux capacités distributives de l'Office notarial (résultat/trésorerie). Ceux qui nous appellent sont très prudents. Mais tout le monde ne nous appelle pas ...

### **Mais quand il arrive que l'activité ne dégage pas de résultat du tout, il faut se poser des questions.**

Une fois que le créateur aura dépensé son besoin en fond de roulement qu'il a emprunté, et qu'il sera conduit à rembourser les sommes empruntées, que peut-il faire si le CA ne suit pas ...?

Et cela risque d'arriver, parce que l'implantation ne fonctionne pas ou a du mal à démarrer, ou encore ne répond pas au projet envisagé, pour des quantités de raisons qui sont très variables. Et ces créateurs ne sont plus employables ailleurs puisqu'ils sont notaires. Donc il faut que l'office soit cédé (s'il existe réellement) ou supprimé pour lui permettre de retrouver une possibilité de se réinsérer professionnellement. Ces informations circulent semble-t-il sur les réseaux sociaux.

Il faut garder à l'esprit que l'actif (l'Office notarial) a une valeur incertaine, tandis que la dette de BFR, elle, est certaine et devra être remboursée.

### **Heureusement, nombre de créateurs semble démarrer leur activité conformément à leur plan prévisionnel.**

### **Quelques mots pour nos lecteurs ?**

Tout ce qui s'échange par la cellule installation est marqué par la confidentialité absolue.

Quel que soit le schéma, le projet envisagé, nous sommes à l'écoute. Il nous arrive de nous concerter dans l'équipe pour avoir un langage cohérent. Mais tout cela reste entre nous. Nous établissons des statistiques sur le nombre de mails échangés, jamais sur le contenu des échanges. Nous sommes nous-mêmes tenus au respect absolu des règles du RGPD. Toutes les données qui rentrent à l'ANC, structure indépendante, au titre de la cellule assistance-installation, restent à l'ANC. **La confidentialité, c'est ce qui assure notre crédibilité.** Si l'information ou certaines informations passent sur les réseaux sociaux, là, ce n'est plus notre problème, car ce n'est pas nous qui diffusons.

De notre côté, le travail, l'objectif, c'est que 100% des projets aboutissent, dans l'unité de la profession. Il s'agit de ne pas créer de manière directe ou indirecte d'amertume chez les Confrères. Si le projet essuie un refus de la part de la Chancellerie, on essaye d'expliquer pourquoi ; s'il y a une nouvelle orientation à envisager, on essaye d'expliquer comment et pourquoi. Par l'explication, l'échange, la pédagogie, la satisfaction est généralement au rendez-vous. (Voir le site Web de l'ANC.)

### Les messages à faire passer ?

- Faites vérifier la complétude de votre dossier pour vous assurer que votre dossier est bien complet et argumenté.
- Faites vérifier la complétude également pour vous assurer que le contenu du dossier est en adéquation avec le projet d'entreprise.

**Une fois que tout cela est bien cadré, nous avons à peu près l'assurance que le dossier est susceptible de passer sans heurt le cap de l'agrément de la Chancellerie.**

L'accompagnement en assistance, ce sont le plus souvent des questions qui touchent à l'installation, au développement, au rapprochement. Vous évoquiez l'article paru dans le JCP du 2 février 2018. La ligne de conduite y est exprimée.

Et puis il y a la FAQ, en ligne sur le Portail REAL, ou encore le site « Mastructure » : les confrères, quand ils découvrent ces outils, les lisent, se les approprient, et constatent qu'ils ont la réponse à la plupart de leurs questions.

Enfin, le Guide des structures (qui a vocation à s'enrichir) est un outil conçu par le CSN, avec le concours d'une équipe plus large que la cellule assistance, en lien avec la direction des affaires juridiques du CSN. Ce guide devrait être sur le bureau de tous les Confrères (après vérification qu'il s'agit bien de la dernière version en ligne !). Il en est de même de la FAQ REAL gérée par l'ANC, et de la FAQ OPM de la Chancellerie.

**Propos recueillis par Madeleine GRUZON**  
Vice-Présidente du MJN



## DE RETOUR Au MJN



**Par Hélène SUSSET**

Notaire créateur  
à LABARTHE SUR LEZE (31)  
Office créé en 2018

**Après quelques belles années passées au sein du Mouvement Jeune Notariat dans un premier temps en tant qu'adhérente puis membre du Conseil de Direction, je me suis lancée poussée par toute une équipe dans une aventure fantastique qui est celle de rapporteur au 43ème Congrès du Mouvement qui s'est tenu en 2012 dans la belle ville de GRENADE.**

Ces belles années passées au sein du Mouvement se sont arrêtées suite à mon départ de la profession en 2014 mais finalement pas pour longtemps...

Alors que je me trouvais chez moi, je reçois un SMS qui m'informe de ma nomination en tant que notaire dans la ville où je réside actuellement. Je vous avoue que 2 années après mon inscription au fameux « tirage au sort » je ne m'attendais pas du tout à cela.

Revenir aujourd'hui dans la profession qui subit, il faut le dire, de profonds changements était plus qu'un challenge, peut-être même une folie alors revenir au MJN était plus que naturel, évident. **Ce mouvement est une bouffée d'oxygène, et surtout un mouvement d'idées** qui a participé et participe à ces profonds changements. Le forum de l'installation en est l'illustration. Comment être précurseur ? Avoir des idées est la première étape, la deuxième est de mettre ces idées en application et le Mouvement peut vous permettre, que vous soyez collaborateur, notaire salarié, associé ou titulaire d'un office, d'être acteur de votre profession.

**Alors quelles idées, quels projets ?** Le Mouvement Jeune Notariat n'en manque pas, peut-être un forum post-installation car chacun d'entre nous a besoin d'être accompagné surtout quand on se retrouve seul et que tout est à construire, savoir s'entourer, prendre des décisions en tant que chef d'entreprise. Tout cela ne fait pas encore l'objet de formation mais cela ne saurait tarder ...

Alors, n'hésitez pas à rejoindre le mouvement pour nous faire partager votre vision et venir participer aux travaux du Mouvement Jeune Notariat. Au moment où je vous écris, je m'envole pour Lisbonne participer au 50ème Congrès du Mouvement Jeune Notariat : l'International, sujet plus que d'avenir !!!

# NOTAIRE CRÉATEUR

## S'installer, quelle aventure ?

**Ça y est, vous êtes nommé notaire salarié, vous reprenez une étude ou encore vous créez votre étude ? Peu importe comment vous y êtes parvenu mais aujourd'hui, vous êtes notaire, vous avez prêté serment et vous devenez un chef d'entreprise.**

Y avez-vous été préparé ? Pas forcément. Alors, je vous propose de vous faire part de mon expérience en tant que créatrice.

Après une reconversion dans le domaine de la gestion de patrimoine, je m'intéresse à la réforme de Monsieur Emmanuel MACRON sur la mise en place d'un tirage au sort. **L'enjeu : exercer la profession que j'ai choisie et pour laquelle je me suis formée pendant de nombreuses années.** Bien installée dans ma nouvelle profession, je me dis, allez sait-on jamais, pourquoi pas toi ? En effet, il faut le préciser, ma reconversion était motivée par l'envie de créer un jour ma propre entreprise et malheureusement, je me rendais compte qu'il serait difficile pour moi de créer ou de reprendre une étude notariale. J'ai alors posé ma candidature sur le portail OPM et le jeudi 9 août 2018, j'ai appris ma nomination par le Garde des Sceaux en la résidence de Labarthe-sur-Lèze, seule commune pour laquelle j'avais postulé.

« [...] à qui faire confiance, comment choisir votre logiciel, votre documentation, votre communication et surtout comment financer votre installation ? »

Première réaction, je n'y crois pas. Puis, les événements s'enchaînent, une prise de contact avec le Tribunal de Grande Instance et quelques jours à peine pour prêter serment et me voilà notaire.

Deuxième réaction, que dois-je faire ? Prendre contact

avec mes instances, trouver un local... je vous avoue que même si vous ne savez pas où vous adresser, certaines personnes savent où vous trouver, mais à qui faire confiance, comment choisir votre logiciel, votre documentation, votre communication et surtout comment financer votre installation ?

**Première aide**, la chambre interdépartementale de Toulouse organise une réunion pour nous rassurer et de nombreux acteurs de la profession sont venus se présenter. Un guide nous a été remis et me servira de support pour accomplir la plupart de mes démarches.

- **Démarche n°1** : mon projet d'entreprise, choisir un expert-comptable pour établir un prévisionnel, choisir la structure juridique adaptée.
- **Démarche n°2** : une fois que vous avez élaboré votre projet d'entreprise, il convient de s'attaquer au financement, choisir le partenaire historique du notariat, la CDC, ou sa propre banque.
- **Démarche n°3** : le choix du local, un bon emplacement pour être visible.
- **Démarche n°4** : la communication, savoir communiquer pour être visible sur internet et les réseaux sociaux.

**Deuxième aide**, le contact avec d'autres créateurs m'a permis de faire des choix, de prendre des décisions, plus ou moins bonnes car il faut le dire, tout se fait très vite.

**Troisième aide** et pas des moindres, vos proches car il faut le dire une installation prend énormément de temps et d'énergie et sans le soutien de ma famille, je n'y serai jamais parvenue. Alors, j'en profite pour leur dire merci.

**Par Hélène SUSSET**  
Notaire créateur

## MATIÈRE IMMOBILIÈRE

# L'épineuse notion d'empiètement



Par **Christophe LAMARQUE**

Expert immobilier  
Membre du Conseil  
de Direction

**En matière de construction le seul constat de l'empiètement justifie la démolition comme vient de le rappeler le 21 novembre 2017 la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation écartant tout contrôle de proportionnalité exercé par les juges du fond.**

Les décisions des juridictions nationales, sous le contrôle grandissant de la Cour Européenne des droits de l'Homme, innervent peu à peu les branches des droits relatifs grâce au contrôle de proportionnalité introduit par la Haute Cour de Cassation ou le Conseil d'Etat.

Ce contrôle exercé par les juges du fond consiste à vérifier que l'application d'une règle de droit interne ne conduit pas à porter une atteinte disproportionnée, à un droit fondamental protégé par une convention internationale ou par une règle nationale compte tenu du but légitime poursuivi par cette règle.

La propriété est gravée dans le marbre de la déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen depuis 1789 dans son 17ème article.

Ce droit de propriété s'inscrit depuis le Code civil de 1804, comme le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue (art. 544 Code civil). Il est exclusif, inviolable et sacré, et nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité (art 545 Code civil).

L'article 552 Code civil précise que le propriétaire d'un terrain est ainsi propriétaire du sol mais aussi de tout le dessus, comme de tout le dessous, et qu'il « peut faire au-dessus toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police ».

**Le droit de propriété peut-il dégénérer en abus de droit lorsqu'un propriétaire victime tente d'obtenir la démolition de l'ouvrage édifié par son voisin sur son propre terrain ?**

La construction, l'édification, l'exhaussement ou l'excavation de tout ou partie d'édifice ou d'ouvrage permanent par un tiers, sur, ou sous, un sol, appartenant à autrui se définit comme un empiètement ou une construction sur le sol d'autrui.

Les Cours d'appel font parfois œuvre de résistance, notamment lorsqu'elles estiment que la démolition aurait des conséquences bien plus néfastes que le maintien de l'empiètement.

La 3ème chambre civile de la Cour de Cassation avait déjà rappelé que la défense d'un droit de propriété contre un empiètement ne saurait dégénérer en abus dans son arrêt du 7 juin 1990. Elle refusa de statuer dans son arrêt du 11 février 2016 sur le renvoi d'une question prioritaire de constitutionnalité devant le Conseil constitutionnel relative à l'application jurisprudentielle de l'article 545 du Code civil.

Cette question prioritaire de constitutionnalité n'est susceptible d'être renvoyée par la Cour de cassation au Conseil constitutionnel que pour autant que la disposition légale dont l'inconstitutionnalité est alléguée soit applicable au litige dont est saisi la Cour de cassation.

L'auteur de l'empiètement n'est donc pas fondé à invoquer le droit au respect des biens protégé par l'article 1 du protocole additionnel n° 1 de la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, lorsque sa construction est édifée sur le terrain d'autrui.

**L'opération réalisée par le voisin sans l'accord préalable écrit légal ou conventionnel du propriétaire victime expose le premier vis-à-vis du second à des conséquences lourdes de sanctions judiciairement rappelées par la Cour de Cassation : la démolition des constructions litigieuses et le retour à la situation antérieure au litige.**

Les cas sont aussi variés que le contentieux est fourni.

**L'empiètement n'est pas forcément une construction proprement dite édifée sur le terrain d'autrui.**

Pour qu'un empiètement sur une propriété voisine soit constaté, il n'est pas nécessaire que le voisin ait réellement construit un bâtiment directement sur la parcelle de la victime. Il suffit par exemple qu'un bout de toit empiète sur la parcelle voisine pour que l'empiètement existe.

Le régime juridique de l'empiètement se réfère à l'article 545 du Code civil, celui de la construction sur le sol d'autrui à

l'article 555, qui dispose que : « Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever ».

Le propriétaire du fond victime bénéficiera d'un droit d'accession, qu'il soit forcé ou consenti.

L'action en démolition d'une construction empiétant sur le fonds d'autrui est imprescriptible, au même titre que le droit de propriété qui est perpétuel, sauf à rapporter la preuve, par l'auteur de l'empiètement, de l'existence d'une prescription acquisitive trentenaire.

La règle se transpose aussi sur le terrain de l'élagage : lorsque des branches ou des racines débordent sur une propriété voisine, le fonds empiété a le droit imprescriptible d'en exiger l'élagage (sur le fondement de l'article 673 du Code civil).

La jurisprudence est constante, le propriétaire d'un fonds sur lequel empiète une construction voisine est en droit d'en exiger la démolition sur le fondement de l'article 545 du Code civil.

C'est ainsi que le juge ne peut pas substituer d'office une indemnité à une demande de démolition (Cass, 3ème civ, 28 juin 2000, n° 98-19.655), la Cour de cassation affirmant « qu'il est de principe que la démolition est la sanction d'un droit réel transgressé. » (Cass, 3ème civ, 17 décembre 2003, n° 02-10.300).

C'est donc le droit de tout propriétaire d'exiger la suppression de tout empiètement sur son fonds, afin de protéger l'intégralité de sa propriété.

La victime d'un empiètement peut ainsi demander la démolition sans avoir à justifier ni de l'existence d'un préjudice, ni de l'importance de l'empiètement (Cass, 3ème civ, 20 mars 2002, n° 00-16.015).

La bonne foi de l'auteur de l'empiètement ne saurait atténuer la sanction et le dispenser de son obligation de procéder à la remise en état des lieux (Cass, 3ème civ, 28 juin 2000, n° 98-19.655).

Ainsi par trois arrêts remarquables du 10 novembre 2016, la troisième chambre civile de la Cour de Cassation réaffirma la classique position sur la primauté du droit de la victime en y introduisant timidement le principe de contrôle de proportionnalité.

Elle décida dans son premier arrêt (Cass, 3ème civ, 10 novembre 2016, n° 15-25.113) qu'un empiètement de 0.04 m<sup>2</sup> sur la propriété voisine ne permettait pas de fonder une demande de démolition esquivant ainsi le principe de proportionnalité en demandant au juge de rechercher si une autre solution permettrait de mettre fin à l'empiètement.

La sanction de l'empiètement devait être strictement proportionnée, ce qui implique qu'elle ne peut conduire qu'à la seule suppression de l'empiètement.

« Viole les dispositions des articles 544 et 545 du Code civil la cour d'appel qui ordonne la démolition totale du bâtiment qui empiète sur le fonds voisin sans rechercher, comme il lui était demandé, si un rabotage du mur n'était pas de nature à mettre fin à l'empiètement constaté. »

Elle rappela dans le second arrêt (Cass, 3ème civ, 10 novembre 2016, n° 5-19561) "qu'il ne peut être porté atteinte au droit de propriété" s'agissant d'un débord de toiture de 20 cm édifié en surplomb de la propriété voisine.

« Viole les dispositions de l'article 545 du Code civil la cour d'appel qui pour rejeter la demande en démolition d'une partie de toiture empiétant sur la propriété voisine, relève que le débord n'est à l'origine d'aucun désordre, ni sinistre, et que la démolition des éléments de toiture est disproportionnée, en l'absence de préjudice, alors que les consorts A étaient en droit d'obtenir la démolition de la partie de toit empiétant sur leur propriété. »

Dans le dernier arrêt du même jour, la Cour fait une application stricte de l'interdiction de l'empiètement sur la propriété d'autrui. Elle confirma la liquidation de l'astreinte sans rechercher si la demande de réalisation de nouveaux travaux ne pouvait pas être considérée comme disproportionnée et si la demande de liquidation ne pouvait pas constituer un abus de droit de la part du propriétaire victime de l'empiètement.

*« [...] La propriété est gravée dans le marbre de la déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen depuis 1789 dans son 17ème article. »*

En l'espèce l'auteur de l'empiètement avait été condamné par la Cour d'appel à démolir sa construction sous astreinte dans un délai de deux ans, alors qu'il avait réalisé entre temps des travaux réduisant l'empiètement.

La Haute Cour du quai de l'Horloge réaffirme clairement que nul ne peut être contraint de subir un empiètement sur sa propriété, esquivant dans le même temps qu'une solution alternative à la destruction totale de l'ouvrage pouvait être recherchée pour mettre fin à l'empiètement.

En juillet 2017 elle se prononça sur l'exhaussement.

Deux fonds contigus étaient séparés par un mur mitoyen. Les propriétaires de l'un des fonds, voulant procéder à l'extension de leur maison, surélevèrent par un chaînage le mur mitoyen empiétant alors sur la propriété voisine de 2 centimètres en largeur pour un mur d'une hauteur de 1,50 mètre.

En justice, les propriétaires empiétés demandèrent à ce que l'ensemble des ouvrages soient retirés.

La Cour de cassation leur fit droit et ordonna le retrait des

ouvrages jusqu'à la ligne divisoire de propriété située au milieu du mur, à l'inverse des juges du fond qui avaient jugés qu'il s'agissait d'un exhaussement qui pouvait être repoussé au déport sur la limite de propriété. De cette façon, les propriétaires empiétés pouvaient toujours faire valoir leur droit d'exhaussement pour en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié des dépenses (article 660 du Code civil). L'argumentation était pertinente mais la Haute juridiction n'y a pas souscrit : les ouvrages ont été qualifiés d'illicites et la Cour a procédé à une distinction entre l'exhaussement et l'empiètement.

Avec ce nouvel arrêt rendu le 21 novembre 2017 par la 3ème chambre de la Cour de Cassation la primauté du droit de propriété de la victime d'empiètement est réaffirmé tout en refusant aux juridictions du fonds tout contrôle de proportionnalité.

L'empiètement justifie toujours la démolition, mais uniquement de la partie litigieuse (encore faut-il que la démolition partielle soit possible).

La jurisprudence considérant que la simple existence d'un empiètement constaté suffit à caractériser une faute, constitutive ab initio d'une violation du droit de propriété (Cass, 3ème civ, 16 décembre 1999)

Sur le terrain délictuel, une action en dommage et intérêt complémentaire sur le fondement des dispositions de l'article 1240 du Code civil réformé, en vue de la réparation d'un éventuel préjudice de jouissance demeure ouverte et soumise à l'appréciation du juge.

### Constructeur de bonne ou mauvaise foi.

Le propriétaire victime est fondé en droit à obliger judiciairement le constructeur de mauvaise foi à faire supprimer la construction à ses frais, sans que ce dernier ne puisse réclamer d'indemnisation en compensation.

L'auteur constructeur ne pourra pas non plus vendre cette partie de construction à un tiers sans en acquérir au préalable la propriété du terrain.

Mais le propriétaire victime peut si bon lui semble préférer conserver la propriété de la partie litigieuse suivant le principe de l'accession, mais il devra alors rembourser au constructeur soit une somme équivalente à la plus-value apportée, soit le montant estimé du coût total des matériaux et de la main-d'œuvre.

Quant au constructeur titré, il ne connaît pas le vice qui lui est antérieur. Il est considéré de bonne foi, mais il sera néanmoins évincé à la suite du recours du véritable propriétaire. Celui-ci ne peut demander la suppression de la construction mais il doit indemniser.

### Quelle solution alternative ?

L'auteur de la construction doit obtenir une autorisation de son voisin victime, qui se résume par les solutions de droits classiques existantes.

Racheter la partie concernée par l'empiètement, ou obtenir une servitude (un droit réel de jouissance, valable pendant toute la durée de vie de l'immeuble).

Après une tentative infructueuse de conciliation entre les parties, le juge ordonne la démolition litigieuse ce qui permet aux parties de retrouver leurs droits dans l'état antérieur aux constructions.

Pour le constructeur et possesseur par définition non titré sur la partie du terrain litigieuse, l'usucapion ou prescription acquisitive prévue par l'article 2258 du code civil peut parfois être invoquée. Elle permet ainsi d'acquérir un droit réel sur le bien après l'écoulement paisible d'un délai prévu par l'article 2272 du code civil de 30 ou 10 ans selon la bonne ou mauvaise foi de l'auteur, à condition de s'être comporté comme le véritable propriétaire vis-à-vis des tiers.

### Dura lex, sed lex.

La doctrine et les praticiens ont souvent critiqué la radicalité de cette sanction couperet.

M<sup>o</sup> François Devos rapporteur général du 112ème Congrès des notaires de Nantes en 2016, de « la propriété immobilière entre libertés et contraintes » avait rappelé que « les conséquences judiciaires des empiètements sont très sévères. Pourtant, certains sont minimes et effectués de bonne foi ».

Le projet de réforme du droit des biens entrepris par l'association Henri Capitant en 2008 proposait déjà sans son article 539 une modulation de la sanction en cas d'empiètement. « Par dérogation aux articles précédents, le propriétaire victime d'un empiètement non intentionnel sur son fonds, ne peut, si celui-ci est inférieur à 0,30 mètres, en exiger la suppression que dans le délai de deux ans de la connaissance de celui-ci sans pouvoir agir plus de dix ans après l'achèvement des travaux ». La bonne foi de l'empiéteur et la mesure de l'empiètement seraient donc les deux critères de la démolition. De plus, et c'est un nouveau coup qui serait porté à l'absoluité de la propriété, un délai d'action ainsi qu'un délai de forclusion encadreraient l'action du propriétaire.

Enfin le 114ème Congrès des Notaires de Cannes "Demain la ville" en mai 2018 propose la création d'une servitude légale pour l'isolation par l'extérieur face aux enjeux de la rénovation énergétique des bâtiments, afin de permettre à un particulier de parvenir plus facilement à réaliser une isolation thermique par extérieure (ITE) quand celle-ci empiète sur la propriété de son voisin. ■

# NOTAIRES et marathoniens



**Par Jérôme FERIAUD**

Notaire à BEAUCAIRE

(30300)

Membre du Conseil  
de Direction du MJN

**Des Notaires à Berlin, New York, Venise, certainement Chicago ... alors qu'il n'y a pas de Congrès MJN, mais qu'y font-ils ?**

Fédérés par un de nos fidèles partenaires, ils courent le marathon. Près d'une vingtaine de nos confrères hommes et femmes chaussent à la sortie de l'été leurs baskets et ce depuis 3 ans, pour se lancer le défi de courir quelques semaines plus tard la distance mythique de 42,195 km.

### Mais que recherchent-ils ?

La convivialité assurément, mais l'humilité fait aussi partie des valeurs positives portées par le marathonnier. Faire un chrono, finir devant son ami ou tout simplement franchir la ligne d'arrivée, chaque coureur prend le départ avec son propre objectif sans être assuré de pouvoir le remplir.

On a vu des marathoniens expérimentés s'effondrer au milieu du parcours et à l'inverse des débutants qui ne pensaient jamais pouvoir arriver au bout de la distance ... franchir la ligne d'arrivée emplis d'une émotion indescriptible.

Tant qu'ils n'ont pas été vécus on ne peut imaginer la magie, la beauté de ces moments qui sont extraordinaires à vivre, à partager.

### Quelle belle leçon de vie que cette expérience !

Bien entendu que la pratique de la course à pied va permettre d'avoir une meilleure condition physique, mais elle va également apporter de nombreux bienfaits psychologiques ! On retrouve les fameuses endorphines, hormones du plaisir sportif, qui agissent comme un véritable médicament anti-stress naturel ... et il faut le dire : on en a besoin dans nos études !

La course à pied permet d'évacuer le trop-plein de stress et d'atténuer les tensions de notre quotidien.

Partir courir, c'est s'offrir un moment à soi, un peu hors du temps, loin du tumulte de notre quotidien.

Pratiquer la course à pied offre la garantie d'être plus détendu et plus zen face aux contrariétés du quotidien, elle agit comme un antidépresseur, ne rend pas forcément heureux, mais qui contribue à un mieux être général.

### Alors quand est-ce que vous vous y mettez ?

A vos baskets !!!



# LE RÉPERTOIRE



Par Régine VIDAL

Rapporteur du Congrès 2020

Membre du Conseil de Direction

Qu'est-ce donc que ce démon qui nous joue des tours, nous colle une peur bleue, nous donne des insomnies, pour qui nous nous posons des milliers de questions ? Eh bien, Mesdames et Messieurs, il s'agit du plus vieux registre imposé aux Notaires en 1539 par François 1er, sous la plume de Guillaume POYET lors de l'établissement des règles de la profession.

On peut dire qu'il n'a pas pris une ride !!!!

Aux dires de certains, faire une erreur ou une omission serait passible de lourdes sanctions, peut-être même d'être trempé dans du goudron et roulé dans les plumes, ou bien être jeté au cachot au pain sec et à l'eau ... Il pèse si lourd sur les épaules de son responsable qu'il faudrait peut-être nommer « un collaborateur REPERTORIEUR » avec un diplôme à la clé et lui créer un R dans la grille des salaires.

**Mes amis, ne craignez plus ce monstre notarial, il n'est pas méchant, il est juste écartelé entre les textes qui le régissent et les pratiques de nos chambres.** Il est toujours accompagné d'un petit lutin maléfisant qui s'amuse à nous saboter le travail !

Sans vous assommer avec les numéros et dates des textes de lois, le REPERTOIRE est un registre obligatoire qui, comme son nom l'indique, répertorie tous les actes signés par le Notaire, il permet un contrôle par l'administration et a également un rôle d'archive. Il permet aussi, en cas d'incendie ou de dégât des eaux, de retrouver la trace de tous les actes avec leurs principales dispositions.

Il est tenu sur feuillets mobiles ou sur un registre, dont les pages sont numérotées à l'avance, il est coté et paraphé par le Président de la Chambre.

Il doit être tenu au jour le jour, arrêté chaque fin de mois et une copie identique doit être déposée avant le 28 février de chaque année au Greffe du Tribunal de Grande Instance qui en délivrera un récépissé.

## ET C'EST TOUT

Toutes autres dispositions telles que : les ramettes de papier numérotées en continu recto avec sceau sec et paraphées, restitution des feuillets inutilisés auprès de la chambre pour destruction, l'obligation de numéroter le 1er acte de l'année N° 1 ou obligation inverse de suivre une numérotation continue d'année en année, imprimer son répertoire recto ... Ne sont que des dispositions de chambre.

**LES INSPECTIONS :** Dès que l'Etude est avisée, panique à bord pour le répertoire et généralement, le concernant, l'Office prend conscience de son importance mais s'en désintéresse dès le lendemain ; l'inspecteur demandera le répertoire officiel de l'année N-1 avec le récépissé du TGI et si, pour l'exercice N l'officiel n'est pas imprimé, présentez la dernière journée de votre répertoire brouillon.

**Le 48ème Congrès DU MOUVEMENT JEUNE NOTARIAT de 2017 intitulé " Notariat du 21ème siècle : Enfin le zéro papier ",** outre une analyse détaillée des avancées du

Notariat, a ouvert des pistes pour que nos professions ne loupent pas le grand virage du numérique en gardant ses fondamentaux et ses obligations. En s'inspirant des bénéfices de cette nouvelle ère, il semble que LE REPERTOIRE lui aussi puisse évoluer dans le bon sens.

A l'heure du 0 papier et de l'AAE, quelques modifications se sont déjà imposées d'elles-mêmes.

Il n'est plus nécessaire d'imprimer un répertoire brouillon, il peut être contrôlé sur informatique. Quand on lit les textes, il n'est dit nulle part que les pages ne peuvent pas être numérotées recto-verso. (Je vous laisse imaginer la détresse des Présidents, ou de leur délégué, quand ils doivent parapher et apposer le sceau en recto sur deux à trois ramettes de papier).

**Le saviez-vous : dans les études possédant des reliures empêchant toute substitution ou addition, le Président appose le sceau et son paraphe sur la première et dernière page uniquement, et sur deux éditions mensuelles recto-verso.** C'est le cas pour ma Chambre et ces dispositions permettent à nos études des répertoires à jour, droits d'enregistrement sur état contrôlés, aucun problème d'édition et surtout ils sont prêts au fur et à mesure et donc clôturés courant janvier et déposés immédiatement au TGI.

Il serait bon néanmoins de le revisiter, le dépoussiérer, le mettre au goût du jour. Nos systèmes informatiques permettent aujourd'hui de compléter ce registre au jour le jour, les colonnes réglementaires remplies.

J'aimerais, au vu des réactions et problématiques soulevées sur les réseaux sociaux, que la profession nous délivre un véritable guide pour ce « fameux répertoire », qui ne nous semble plus aujourd'hui répondre à ses obligations originelles. Une harmonisation sur tout le territoire serait la bienvenue, afin que tous les personnels en ayant la charge puissent l'établir sans avoir à obéir à deux entités : la LOI et leur CHAMBRE.

**Aujourd'hui les colonnes obligatoires de ce registre sont inadaptées,** je demande à quiconque qui remplit à posteriori les colonnes « date de formalité » « Perçu », de se faire connaître ...

Devant la révolution numérique que nous traversons et nos impératifs environnementaux, nous nous devons, chacun à notre niveau de faire un petit geste pour la planète, ne gaspillons plus de papier, archivons « ailleurs » ou sur support électronique (accepté par le Greffe des TGI ?) Et au-delà de l'obligation de conservation par les Greffes, les conditions de stockage sont-elles garanties ?

LE REPERTOIRE devenons son ami, maîtrisons-le, redonnons-lui ses lettres de noblesse, parlons-en, soumettons nos idées ...

Des tables rondes du REPERTOIRE peut-être ?

# HOMMAGE

## à Cécile Cornelli



### Adieu Cécile ...

Elle nous a quittés sans prévenir, comme un papillon qui s'envole avec juste un froissement d'ailes. Un départ qui lui ressemble tant !

Cécile c'était une intelligence vive, toujours teintée d'humour et de fantaisie.

A JN elle a "montré le chemin" aux jeunes créateurs. Tous ceux qui étaient au Congrès d'Hammamet ont apprécié ses conseils (on peut les retrouver dans le rapport de ce Congrès). Et ceux-ci sont plus que jamais d'actualité.

Elle avait toutes les qualités pour devenir Présidente de JN. Beaucoup d'entre nous lui avaient demandé de présenter sa candidature, mais elle s'en tirait en plaisantant « Non ce n'est pas le moment, trop de boulot ». En réalité les honneurs ne l'intéressaient pas ...

Elle est toujours restée fidèle à JN et participait toujours aux Congrès, dont le dernier à Lisbonne.

**Elle a donné ses derniers jours de vie à notre Mouvement. On peut en être fier.**

Cécile, tu vas nous manquer.

Et on pense aussi à ton mari et tes enfants. On est de tout cœur avec eux.

**Par Sylvie ANTOINE**  
Membre du Conseil  
de Direction de MJN

# SÉANCE D'OUVERTURE DU CONGRÈS DE LISBONNE 2019 - EXTRAIT

## Hommage

### À ceux qui nous ont quittés ...

« Chers Amis,

Au moment de nous retrouver tous, comme chaque année dans la joie de notre congrès, nous tenions à réunir avec nous par la pensée, des êtres très chers qui nous ont quittés il y a bien peu de temps. Pour leurs proches cette année 2019 aura été bien douloureuse. Leur souvenir va nous accompagner tout au long de ce congrès que nous leur dédions.



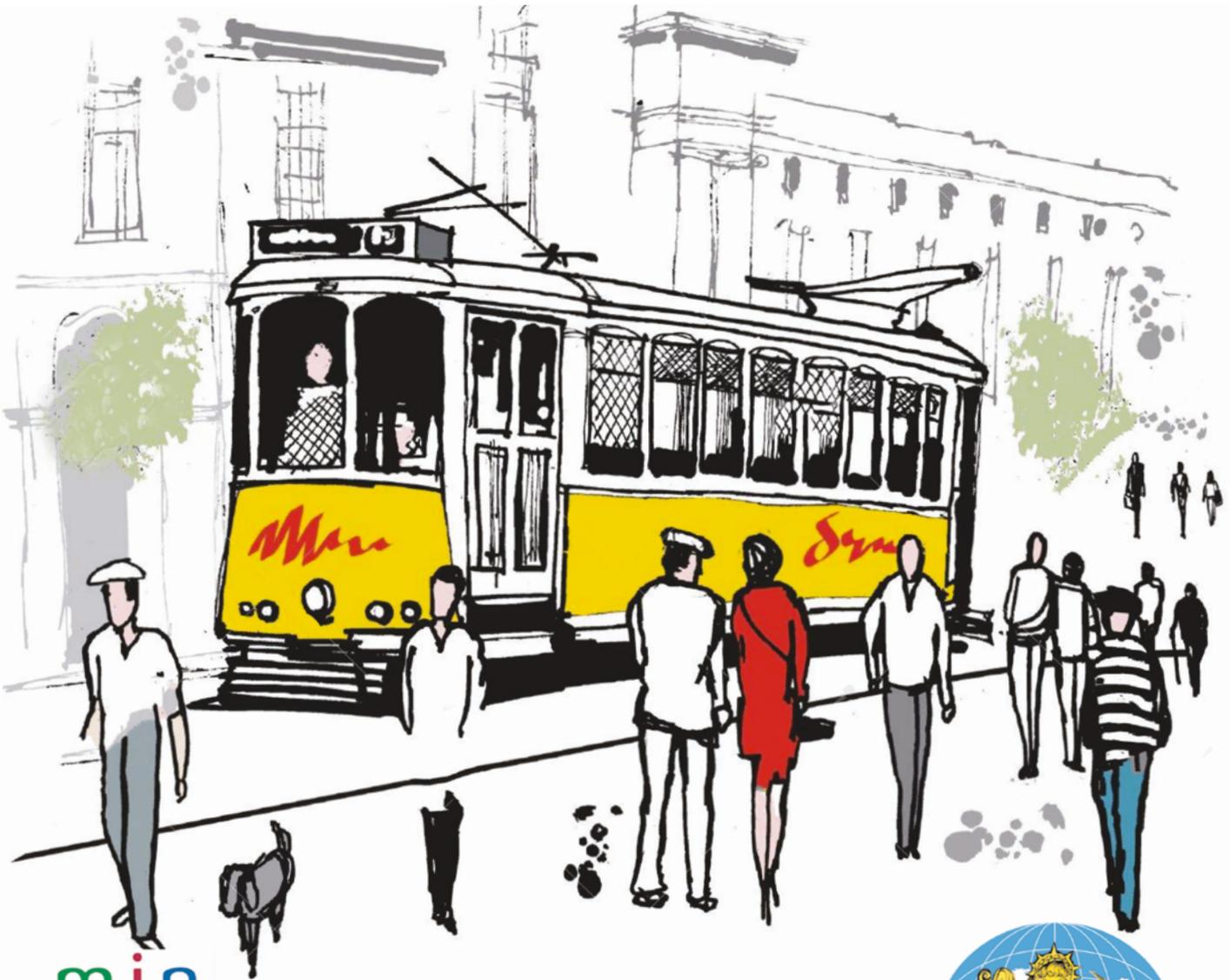
Nous pensons à **Jean-Claude ROEHRIG**, notre si fidèle partenaire de toute une vie, dont nous étions si fiers. Son intelligence, sa culture immense, sa passion pour le Notariat, et toutes ses qualités humaines. Guillaume, sache combien nous avons partagé le chagrin de toute ta famille ...



Nous pensons aussi à **Christophe BOUTET**, que nous attendions tous ici à Lisbonne ... Tu t'es battu comme un lion ... Ton immense bienveillance, ton charme, ton humour toujours souriant, faisaient de toi le rayon de soleil de nos congrès ... Nous pensons à l'immense chagrin de ton épouse Mélanie ... Tu nous manqueras infiniment ...

Et puis, bien sûr, nous avons partagé la grande peine d'Annie qui a perdu Paul et celle de Sylvie qui a perdu Christian, il y a si peu de temps. Nous savons les épreuves qu'elles ont traversées. Ils seront là, tous en pensée avec nous, tout au long de ce Congrès de Lisbonne que nous leur dédions et qui sera donc un peu le leur ...

Nous vous proposons de partager une minute de silence pour eux ...  
Eux qui ont tellement compté dans la vie de notre mouvement et qui font désormais partie de son histoire. »



**50e Congrès du MJN**  
**Lisbonne (Portugal) - 10/13 Octobre 2019**  
*« L'International : Le Guide Pratique »*



Avec nos remerciements, à nos fidèles partenaires :



# VOTRE ENTREPRISE EST VOTRE QUOTIDIEN, VOUS ACCOMPAGNER EST LE NÔTRE.

**CRÉDIT AGRICOLE,  
LA BANQUE DE TOUS CEUX QUI ENTREPRENNENT.**

Pour en savoir plus, renseignez-vous auprès des conseillers  
de votre Caisse régionale.



**Toute une banque  
pour vous**