

# Le Journal du Village des Notaires

www.village-notaires.com



4

LA CONTINUITÉ PÉDAGOGIQUE AU DÉFI DU CONFINEMENT,  
L'EXEMPLE DES MASTERS 2 DROIT NOTARIAL



**JEAN QUINTARD**

Président de l'Institut National des Formations Notariales

3



UN CONGRÈS DES NOTAIRES EN « PHYGITAL » POUR 2020 !

10



QUELLES FORMATIONS POUR LE NOTARIAT ?

14



RÉUSSIR SON RECRUTEMENT

18



PRINTEMPS SOMBRE POUR LES ASSOCIATIONS  
DE DÉFENSE ANIMALE

22

**LEGS / DONATION / ASSURANCE-VIE**

PARCE QUE LES ANIMAUX AURONT  
TOUJOURS BESOIN DE VOTRE PROTECTION



**FONDATION**



**MILLIONS  
D'AMIS**

reconnue d'utilité publique

Transmettez-leur tout l'amour qu'ils vous ont donné par un legs, une assurance-vie ou une donation à la Fondation 30 Millions d'Amis. Vous nous permettrez ainsi de défendre au plus haut niveau et longtemps encore la cause animale, et d'œuvrer sur tous les fronts pour protéger les animaux et faire reculer toutes les formes de souffrances qui leur sont infligées. Merci à tous nos bienfaiteurs et aux notaires qui les accompagnent dans ce bel et noble engagement, aux côtés de notre Fondation.

répétition © Fotolia

**COMMANDEZ DÈS AUJOURD'HUI VOTRE BROCHURE LEGS, DONATION ET ASSURANCE-VIE :**  
par téléphone au **01 56 59 04 17** ou par mail : **[service.legs@30millionsdamis.fr](mailto:service.legs@30millionsdamis.fr)**

FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE DEPUIS 1995

# JEAN QUINTARD

## PRÉSIDENT DE L'INSTITUT NATIONAL DES FORMATIONS NOTARIALES



***Votre mandat de président de l'INFN débute dans une période tout à fait exceptionnelle. Quelles sont vos priorités ? Quelles sont les mesures mises en place pour assurer la continuité de l'enseignement ?***

La période inédite que nous traversons est source de difficultés majeures, certes pour l'INFN, mais plus largement pour le notariat et notre société toute entière.

Il nous faut donc nous adapter, et les actions et démarches d'ores et déjà entreprises s'inscrivent dans cette perspective.

La priorité de l'INFN reste bien entendu d'assurer la continuité de l'enseignement pour les étudiants de l'ensemble de nos filières, tant collaborateurs que futurs notaires.

La caractère national de notre établissement nous permet une réactivité et une adaptation immédiate sur tout le territoire.

L'ensemble des collaborateurs et enseignants, au siège comme sur les 17 sites d'enseignement, se sont mobilisés dès le 16 mars, pour organiser des enseignements de substitution. Outre la diffusion de supports de cours, de cas pratiques, des enseignements comme des épreuves de contrôle continu ont été organisés en visioconférence.

En dépit de ces circonstances exceptionnelles, nous poursuivons bien sûr le travail sur un chantier majeur de la formation notariale à savoir la fusion des deux voies de formation initiale des futurs notaires (voie universitaire et voie professionnelle) au sein d'une voie unique de formation.

***Compte tenu des difficultés économiques qui impactent l'ensemble des études, et qui pourraient entraîner la disparition de certaines d'entre elles, ne craignez-vous pas à terme une déconnexion de certains territoires avec la profession de notaire ?***

Il ne m'appartient pas de me prononcer sur des sujets touchant à la gestion de la profession, de son maillage géographique, et apporter

des réponses aux difficultés susceptibles d'être créées par les conséquences de l'état d'urgence sanitaire. Je laisse au Conseil supérieur du notariat le soin de répondre à vos interrogations.

Je puis seulement vous indiquer que tous les notaires pourront trouver auprès de l'INFN, pour leurs collaborateurs comme pour eux-mêmes, les modules de formation que les circonstances sembleraient imposer.

***De quelle manière la formation notariale doit-elle s'adapter pour faire face à la montée en puissance des outils numériques dans nos rapports, favorisée depuis l'émergence de l'épidémie ? Quelle place pour l'humain ?***

Notre réflexion sur l'introduction des outils numériques dans les dispositifs de formation proposées par l'INFN n'est pas née de la crise sanitaire que nous traversons.

Néanmoins – ainsi que je le précisais précédemment – il nous a fallu réagir rapidement et la mise en place de certains outils, comme la visioconférence, a très certainement été accélérée. Outre la nécessaire réponse à des situations de crise, l'enseignement à distance, s'il peut constituer un complément intéressant aux enseignements dispensés dans nos locaux, ne saurait écarter les cours en face à face.

Le contact humain, les échanges entre les étudiants et leurs enseignants, surtout dans le cadre d'une formation professionnelle, est essentiel à préserver.

Par arrêté de la ministre de la justice, en date du 17 avril 2020, M. Jean Quintard, avocat général à la Cour de cassation, a été nommé en qualité de membre titulaire au conseil d'administration de l'Institut national des formations notariales, en qualité de président, en remplacement de M. Jean Richard de la Tour, premier avocat général à la Cour de cassation, démissionnaire.

*Propos recueillis par Simon Brenot*



## La continuité pédagogique au défi du confinement, l'exemple des Masters 2 Droit notarial

*La conjoncture actuelle, marquée par les crises sanitaire et économique, a bouleversé l'année universitaire. Les étudiants en droit notarial entre autres, leurs enseignants, et la relation pédagogique qui existe entre eux, ont été obligés de s'adapter dans l'urgence à une période de confinement dont personne ne connaissait la durée. Si bien que les difficultés techniques et psychologiques ont souvent rendu l'enseignement plus compliqué à garantir. Au-delà de l'inquiétude bien présente, ce sont les modalités de la continuité pédagogique qu'il faut revoir.*

Obligés de faire un choix entre rester chez eux dans un studio d'étudiant souvent de petite taille, ou bien à retourner vivre chez leurs parents, les étudiants ont été obligés de rester concentrés tout en essayant de garder le moral du fait de l'absence d'interactions sociales. Les études basées sur des questionnaires montrent que la détresse psychologique des étudiants a augmenté sur cette période (50% de ceux interrogés par l'enquête de Pamplemousse Magazine et la communauté «Bordel de Droit» ont été dépressifs - enquête menée auprès de 4 580 étudiants en droit entre le 20 et 27 avril 2020), souvent liée à la précarité étudiante, une problématique déjà bien connue. Cela suppose également dans un certain nombre de cas l'absence de matériel adéquat pour suivre convenablement les cours.<sup>1</sup>

### **Des étudiants en détresse psychologique**

Les chiffres clés de l'enquête sont édifiants : 50 % des étudiants interrogés ont

connu une période dépressive pendant le confinement ; 10 % estime avoir besoin d'un soutien psychologique ; 62% se disent plus anxieux qu'avant le confinement ; 48% vivent mal le confinement ; 69% ont connu des troubles de l'humeur ; Les principaux sujets d'inquiétude pour eux ne concernent pas le virus en lui-même mais plutôt « *le manque d'informations de la part de la fac, et l'incompétence de certains enseignants devant ce besoin de continuité pédagogique.* » ; 40% des étudiants craignent de perdre leur année d'étude ; 19% souffrent du manque de relations sociales et d'autres du manque de rythme.

Le plus gros contingent d'étudiants souffrant de ces maux vient de la licence, ce qui est logique. Les Masters 2 sont les moins touchés avec les étudiants post Master 2. Leurs enjeux sont différents et la configuration de leur classe est bien plus réduite avec moins d'étudiants et surtout une autonomie plus grande qui leur est

<sup>1</sup> - Confinement, quelle incidence sur la santé des étudiants en droit ? 16 mai 2020, Village de la Justice

demandée, surtout en vue de leur entrée dans le monde professionnel. Pour eux, il s'agit surtout de trouver ou garder le stage qu'ils avaient trouvé dans des structures qui pourraient ou auraient pu souffrir de difficultés économiques suffisamment importantes pour remettre la convention de stage en question.

Une autre donnée intéressante à mettre en valeur concerne le pourcentage d'étudiants interrogés ayant passé le confinement dans leur famille ou seul : dans le premier cas, ils étaient 74% et dans l'autre, 9%. Plusieurs articles ont fait état de la nécessité pour les étudiants les plus chanceux de revenir dans leur logement familial, maison ou appartement, pour passer le confinement. Un choix contraint du fait de la peur de passer cette épreuve seul, et dans un studio dépassant rarement les 20 mètres carrés. À Dijon par exemple, le CROUS a indiqué que 2 000 étudiants avaient quitté leur chambre universitaire après les annonces de confinement du gouvernement. Durant 56 jours ils ont donc mis entre parenthèses leur vie « *d'adulte* ». Un bouleversement qui leur a paru comme un retour en arrière : « *J'ai compris que cette maison allait de nouveau devenir mon domicile. J'ai difficilement trouvé le sommeil la première nuit.* » Et une période de temps plus ou moins longue pour « *retrouver ses marques* » et se remettre dans un rythme de travail suffisamment proche de celui de la vie universitaire.<sup>2</sup>

C'est ainsi que le travail a été effectué dans leur chambre, une situation « *très étrange* » où la vie « *d'ado* » rencontre la vie « *d'adulte* » : « *Je me souviens d'une visio-conférence avec mes responsables qui avaient une vue plongeante sur mes peluches aux pieds du lit.* »

Avec les examens terminaux remplacés par du contrôle continu, c'est aussi la recherche de stage qui a été forcément impactée par la situation sanitaire, notamment quand une mauvaise nouvelle comme une annulation de convention de stage tombe. « *J'ai un stage de 3 mois obligatoire à réaliser, mais je n'ai toujours rien pu commencer et je ne sais pas si je dois plutôt chercher des stages plus réduits, ni comment ce sera pris en compte dans la validation de l'année.* »

D'autant que la durée du stage conditionne également la rémunération ce qui peut occasionner une « *perte financière* » non négligeable. Cette angoisse s'est doublée d'une atmosphère anxiogène qui s'est rapidement installée à la réception quotidienne des notifications rappelant la hausse constante du nombre de morts du coronavirus.

### Fracture numérique et inégalités dans les études

Pour ceux qui ont été obligés de rester seuls dans leur appartement d'étudiant, l'expérience n'a pas eu le même confort. Moral en berne, ils ont souffert du manque de lien social et de la solitude, avec finalement une dégradation de l'efficacité d'apprentissage. Sans oublier les difficultés liées au manque d'équipement ou à une insuffisance dans la connexion internet.

Une étude de l'université Clermont Auvergne va dans le sens d'une aggravation des inégalités entre les étudiants, liées au confinement et aux études à distance. L'étude relève que « *seulement 53% des étudiants déclarent disposer d'une connexion internet suffisante. Par ailleurs, presque la moitié révèle être moins efficace en travaillant uniquement à distance et un tiers consacre moins de temps à leurs études.* » La lecture sur écran n'arrange pas les sautes de concentration et le manque d'échanges est une véritable source d'isolement et de solitude.<sup>3</sup>

Si beaucoup d'étudiants partagent ces difficultés, l'important ici est que cela vient aggraver de fait les inégalités déjà présentes. Pour les étudiants ne disposant pas du matériel informatique et numérique adéquat, de l'environnement propice à une bonne concentration et qui sont dans une anxiété permanente liée à des problématiques financières, la situation devient vite encore plus complexe qu'elle ne l'était déjà. Ainsi, « *il est certain que le ressenti ne va pas être le même pour un étudiant qui passe le confinement seul dans sa chambre CROUS que pour celui qui est dans une grande maison avec ses parents.* »

Les établissements universitaires reconnaissent que le problème est connu :

2 - Covid-19 : 56 jours de confinement plus tard... étudiants et jeunes actifs quittent leurs parents pour rentrer à Dijon, 15 mai 2020, France3 Régions Bourgogne Franche-Comté

3 - Clermont-Ferrand : une étude montre que le confinement a aggravé les inégalité entre les étudiants, 17 juin 2020, France3 Régions Auvergne Rhône-Alpes

*« On a fait ce qu'on a pu pour anticiper ces déboires, notamment celui de la fracture numérique, car c'est un vrai problème pour nos territoires ruraux. Nous avons mis en place une aide à l'achat du matériel informatique et un accompagnement pour augmenter les forfaits internet des étudiants qui en avaient besoin. »*

Des initiatives ont permis aux étudiants de bénéficier d'un équipement optimal pour se connecter aux plateformes digitales et ainsi suivre leurs cours et participer aux examens. Jean-Christophe Saint-Pau, professeur de droit privé à Bordeaux et président de la Conférence des doyens de droit et science politique, expliquait que dans son université *« nous nous sommes assurés que tous les étudiants étaient en capacité de pouvoir être évalués, et antérieurement de pouvoir suivre les enseignements. Tous les chargés de travaux dirigés ont ainsi continué à entretenir le lien avec leurs groupes et ont établi une liste des étudiants en difficultés. Par ailleurs, nous avons lancé un sondage au niveau de l'université pour repérer les autres étudiants dans le besoin. Nous avons ensuite joint par téléphone les étudiants pour connaître de leur situation et trouver une solution par le biais d'un prêt d'ordinateur, de clé 4G, pour leur permettre de passer un oral ou un examen à distance. A la fin il n'y avait plus vraiment de fracture numérique. »* Concrètement, une enveloppe de 150 000 euros a ainsi été allouée à l'achat de matériel ou pour aider les étudiants en difficulté. Bien sûr, *« la problématique n'est pas la même sur une plus petite université qui ne bénéficie pas des mêmes moyens et les mêmes procédures. »*<sup>4</sup>

### **Un défi pour les enseignants**

Côté enseignant, la difficulté de cette période aura aussi été double : adapter ses enseignements à la configuration du distanciel et également motiver au mieux, à distance, les étudiants pour les aider à valider leur année et leur diplôme. Une tâche loin d'être simple, d'un point de vue humain d'abord car il s'agit de partager les moments de doute ou d'inquiétude des étudiants mais également des collègues, tout en essayant d'assurer sa mission

de transmission. D'un point de vue pratique également car il a fallu, pour beaucoup, prendre en main des outils dont ils n'avaient pas encore la maîtrise, et élaborer un cours à usage numérique à partir de documentation papier, le mettre à jour, et tenter de continuer de produire de la littérature scientifique à côté.

Laetitia Tranchant, professeur agrégée de droit privé à l'Université d'Aix-Marseille et responsable du M2 Droit notarial nous expliquait ainsi que la survenance de l'épidémie et du confinement qui s'en est suivi *« a suscité une part de réflexion : comment faire ? Et surtout, puisqu'il faut repenser la méthode, comment mieux faire ? »*

La configuration du Master 2 ne pose pas les mêmes problématiques que les autres années. Dans ce cas précis, pour elle, il en va plus de la réflexion et du travail personnel de la part de l'étudiant en amont du cours, et ensuite *« à réserver pour le moment de la rencontre, qu'elle soit physique ou à distance, les points de raisonnement les plus représentatifs de la matière, les plus didactiques, ou les plus difficiles. »* Une approche que partage Mélanie Jaoul, co-responsable du Master 2 Droit notarial à l'Université de Montpellier qui ajoute d'ailleurs que, dans le cadre de son enseignement à distance, *« paradoxalement, sur les évaluations de mes enseignements, les étudiants ont indiqué préférer cette période où ils se sont sentis plus encadrés, plus sécurisés, car on leur demandait d'être plus dans la réflexion. »*

Philippe Delmas Saint Hilaire, professeur à l'Université de Bordeaux et responsable du Master 2 Droit notarial de l'Université, abondait en ce sens : *« il a été mis en place deux séries de mesures : d'une part des rendez-vous par visio conférence, pour assurer la fin des cours et aussi aider les étudiants dans leurs difficultés et leur choix d'orientation, d'autre part l'envoi de supports bibliographiques complémentaires. »* L'objectif était clair pour tous : *« ne pas pénaliser les étudiants. »*

Des études ont été réalisées pour connaître le ressenti des enseignants-chercheurs quant

4 - Urgence sanitaire et continuité pédagogique à l'Université : entretien avec Jean-Christophe Saint-Pau, 22 juin 2020, Village de la Justice

à leur rapport à l'enseignement à distance et les implications que cela engendre dans leur relation avec les étudiants. Il s'avère que le temps consacré à la formation est resté « *relativement constant en raison de la continuité pédagogique qu'il a fallu organiser : convertir ses cours en distanciel ainsi que les modalités d'examen.* » Cela s'est cependant fait au détriment du développement de nouveaux projets et la dimension scientifique a été réduite.<sup>5</sup>

Par ailleurs, l'expérience même de l'enseignement à distance s'est révélée très peu répandue dans le corps enseignant avec tout de même « *deux tiers des enseignants qui n'avaient jamais utilisé le distanciel.* » L'étude explique ce sous-investissement des enseignants dans les outils proposés « *soit par le manque d'appétence, soit encore par l'impression de ne pas pouvoir transposer les spécificités de sa propre discipline à distance, soit encore parce qu'ils n'en percevaient pas l'opportunité et la plus-value ou qu'ils se sentaient en*

*déficit de compétence concernant leur usage.* » Néanmoins, cela ne les a pas empêché de s'emparer de la validation des Unités d'Enseignement ni du contrôle de connaissances, ce qui démontre une réelle adaptation et une véritable volonté de garantir une continuité pédagogique.

### Garder le lien avec les étudiants

Le point le plus notable dans cette enquête réside dans les résultats à la question « *Pensez-vous que le travail confiné et à distance change votre relation avec vos étudiants ?* » Ils sont ainsi 85% à répondre oui. Et les développements qui suivent montrent « *le surcroît d'énergie que cela a demandé, mais aussi les difficultés majeures pour garder le lien à distance, avec des étudiants qui ont disparu du radar.* » Beaucoup d'enseignants déplorent que des éléments essentiels au processus d'apprentissage sont « *rayés de la carte* » dans l'enseignement à distance : « *Une partie de notre travail de transmission s'appuie sur les sens, sur le non-verbal.*

5 - Confinement : comment les enseignants-chercheurs découvrent la formation à distance et s'adaptent (News Tank Adoc Métis), 19 mai 2020, News Tank

# Guide Pratique des Notaires

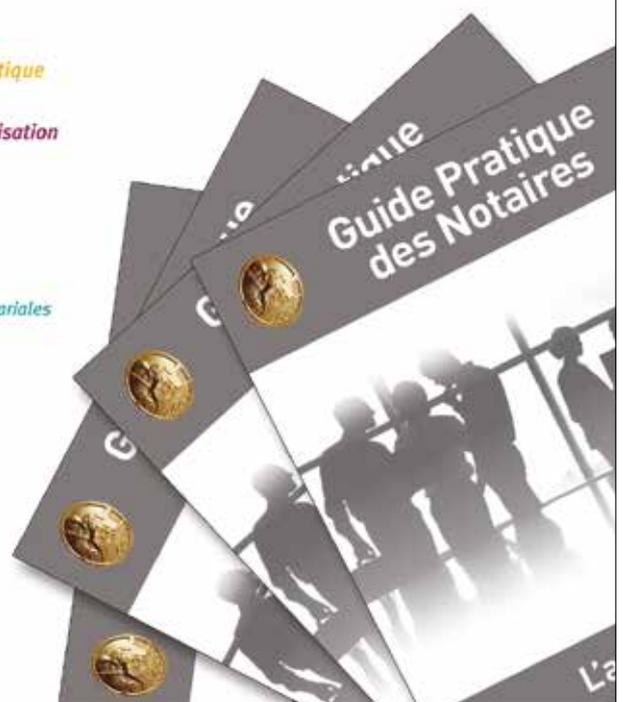
*L'annuaire des partenaires et fournisseurs des notaires*

Edition 2020  
bouclage fin juillet

- |  |  |
|--|--|
|  Associations pour Dons et Legs   |  Informatique et Bureautique      |
|  Communication / Management       |  Recrutement / Externalisation    |
|  Débaras                          |  Services/Achats                  |
|  Diagnostics Immobilier           |  Traduction Juridique             |
|  Édition - Annonces et Formalités |  Transmission d'Etudes Notariales |
|  Enquêtes civiles ou Commerciales |  Ventes aux Enchères              |
|  Généalogie                       |  Ventes en Viager                 |

**POUR PARAÎTRE  
DANS LA PROCHAINE ÉDITION**

Emmanuel Fontes par téléphone au 01 70 71 53 89  
ou par mail à [efontes@legiteam.fr](mailto:efontes@legiteam.fr)



*En classe on peut marcher entre les rangs, jeter un œil sur chaque travail individuellement, repérer l'étudiant qui ne dit rien et qui est un peu perdu. C'est impossible à distance. »*

D'autant qu'il est évident que *« l'engagement scolaire et l'apprentissage dépendent directement du lien développé avec l'enseignant, figure d'attachement pour le jeune. »* Dans la période du confinement, le *« besoin d'attentions particulières et de proximité »* a été exacerbé, avec un rôle de *« guide »* pour l'enseignant.<sup>6</sup> Une observation partagée par Laetitia Tranchant, professeur agrégée de droit privé à l'Université d'Aix-Marseille et responsable du M2 Droit notarial qui rappelle l'importance du présentiel : *« L'utilisation des procédés de communication à distance doit être présente dans les esprits en ce qu'elle permet d'apporter autre chose qu'un enseignement en présentiel. Toutefois, rien ne remplace une présence physique, un échange spontané, surtout si l'on souhaite une certaine interactivité dans un cours. Il me semble donc indispensable de ne pas succomber à la tentation de la facilité que permet l'enseignement à distance, les étudiants sont en attente d'un enseignement, pas d'une simple transmission de connaissances. Un étudiant n'est pas un réceptacle d'informations, il est une personne en quête d'un métier, il a besoin de « vivre » son apprentissage. »*

Néanmoins, la responsable du Master Droit notarial d'Aix-Marseille rappelle que *« s'agissant en particulier du notariat, les étudiants ont déjà été sélectionnés de façon drastique, en général sur l'ensemble de leur cursus. Ils sont aussi très conscients qu'ils travailleront dès l'an prochain de façon assez autonome ils ont donc tout intérêt à se responsabiliser et à s'adapter aux changements de toute nature : textuels, jurisprudentiels et, désormais conjoncturels. Ils appartiennent à une génération pour laquelle le rythme du changement est soutenu. Ils savent que la norme évolue vite, ils doivent donc apprendre à s'adapter en fonction, d'où l'importance d'un socle théorique fort que la voie dite « universitaire » garantit aujourd'hui. »* Tout risque de *« déperdition*

*scientifique »* et de dévaluation ou dévalorisation du diplôme est donc écarté pour eux.

D'autant que les trois responsables interrogés ont trouvé dans les directives de l'établissement et des doyens des éléments importants de flexibilité et *« une marge de manœuvre importante »* pour organiser les sessions d'examen. Mélanie Jaoul, comme Philippe Saint Hilaire, ont mis en place des sessions d'examen adaptées à la situation mais tout en veillant *« à ce que les diplômés soient toujours au même niveau voire un niveau supérieur. »* À Montpellier par exemple, *« nous avons tous choisi soit des sujets QCM avec un temps limité et des questions différentes, soit des sujets qui valorisent la réflexion. »* A Bordeaux, il a été décidé *« de maintenir l'épreuve mais en prévoyant qu'elle ait lieu pour chacun sur son lieu de confinement avec accès à tous les documents et envoi par voie numérique de la copie. Pour compenser ou du moins essayer de compenser les inégalités dans les lieux de confinement j'ai allongé la durée de l'épreuve en passant de 5 heures à 8 heures et en adaptant les sujets aux circonstances décrites (ce qui ne veut pas dire que les sujets étaient plus faciles !). J'ai par ailleurs décidé, en ma qualité de Directeur de DSN, de décaler en fin d'année la tenue des semestrialités pour qu'elle puisse avoir lieu en présentiel, sachant que là aucune exigence de délai ne s'imposait. »*

### **L'enjeu des outils numériques en soutien de l'enseignement**

Des initiatives internes ont été montées afin de faciliter la prise en main des outils numériques et des plateformes digitales grâce notamment à l'appui d'ingénieurs pédagogiques comme Thomas Livingston à l'Université de Bordeaux. Des fonctions supports bienvenues et qu'il est bon de découvrir.<sup>7</sup>

Ainsi pour l'ingénieur, *« l'annonce du confinement a été soudaine »* mais son métier lui permet une certaine flexibilité, il n'a donc pas eu de difficulté à poursuivre son activité. *« L'accompagnement et la formation des enseignants constitue une de nos missions principales en temps*

6 - Baisse de motivation des étudiants, interactions « au point mort » avec les enseignants : le ras-le-bol des cours en ligne, 16 juin 2020, *Le Monde*

7 - Thomas Livingston : profession ingénieur pédagogique, 12 mai 2020, site Université de Bordeaux

normal. Dans le contexte actuel, cela est devenu une de nos priorités absolues. La mise en place de cours sur Moodle, l'organisation d'évaluations à distance, ont nécessité et nécessitent encore un temps d'adaptation compréhensible. Cela peut même être une source de stress pour certains enseignants qui ont peur de faire les mauvais paramétrages. Nous devons donc accompagner, former et rassurer les enseignants pour que tout se passe dans les meilleures conditions possibles. Nous assurons un service quotidien d'assistance technique auprès des enseignants et nous proposons des sessions de formation. On peut se réjouir qu'un grand nombre d'enseignants se soient formés à l'utilisation des plateformes pédagogiques en un temps très court. Ces enseignants pourront poursuivre et ensuite agréementer leurs cours en présentiel de dispositifs numériques qui sont à la fois interactifs, et accessibles pour tous. »

Compte tenu de l'épidémie qui ne donne aucun signe de fatigue, le ministère de l'Enseignement Supérieur a, depuis trois mois, donné des directives contradictoires et laisse à penser qu'un système hybride devrait s'imposer dans les Universités à la rentrée. Une option que n'appellent pas de leurs vœux la plupart des enseignants qui ont signé plusieurs tribunes dans la presse pour critiquer cette stratégie. Selon eux, opter pour un système hybride reviendrait à instaurer une inégalité entre les étudiants et à condamner certains dans leur futur professionnel.

### **La formation des notaires en toile de fond**

Pour les étudiants en droit notarial et ceux des instituts de formation aux métiers du notariat, l'enjeu de la formation devient de plus en plus grand car il faut faire en sorte que le notariat garde son statut et sa légitimité. Pour cela, les enseignants des formations universitaires semblent aller dans le sens de ce que préconise Jean Quintard, le nouveau président de l'Institut National des Formations Notariales (*ndlr* : qui souhaite une fusion entre les deux voies de formation initiale des futurs notaires à savoir universitaire et professionnelle), tout en reconnaissant que « c'est à la

profession et aux instances de penser la formation. » Globalement, la réforme en cours est « un gage d'efficacité » car elle s'élabore « de façon concertée », en associant l'Université notamment « à travers l'Association des directeurs de Master 2 de Droit notarial. »

L'enjeu est, selon Laetitia Tranchant, de « réfléchir à la façon dont les notaires sont préparés à leurs fonctions » afin de pouvoir « mesurer à quel point la formation est un métier en soi, qui exige savoir-faire et expérience. » Pour les futurs notaires également, comme le souligne Mélanie Jaoul, il s'agit de se former à « la délivrance d'un service sur-mesure au client. » Pour cela, Philippe Saint Hilaire rappelle qu'il est nécessaire « d'avoir une association plus marquée des notaires aux enseignements délivrés après le master 2, mais aussi la faculté pour certains futurs notaires de préparer une thèse pratique, en étant dispensés de certains examens en cours de Diplôme Supérieur du Notariat. » Et cela peut s'élargir aux autres professions du droit (avocats, huissiers, universitaires) pour « donner une vision globale » aux étudiants des formations notariales universitaires.

**Simon Brenot**

## Un Congrès des Notaires en « phygital » pour 2020 !

*Par le biais d'un nouveau communiqué de presse en date du 22 juin 2020, l'Association du Congrès des Notaires a confirmé que le 116<sup>ème</sup> Congrès des Notaires serait bel et bien « phygital ». Un format « inédit » qui offrira « une expérience enrichie à tous les professionnels attendus : nouveau format conjuguant 6 séances plénières, 50 masterclass et une partie numérique (retransmission en direct ou en replay, vote sur place ou à distance, interactions avec les intervenants...) ainsi qu'un espace « Salon » comptant déjà plus de 140 exposants. »*

*Le confinement aura donné l'opportunité aux organisateurs de « dessiner puis façonner de nouvelles ambitions : augmenter la communication auprès des citoyens ; bâtir une stratégie afin de faire rayonner davantage les travaux ; imaginer et concevoir des outils digitaux qui augmenteront considérablement l'interactivité, la visibilité des acteurs et qui enrichiront sans commune mesure l'expérience de l'ensemble des participants y compris le public des exposants. »*

*Le digital sera donc en première ligne pour soutenir l'action de l'Association du Congrès au travers d'une « plate-forme digitale innovante » qui accueillera les différents contenus « accessibles à tout moment en plusieurs formats. »*

*L'Association du Congrès des Notaires avait déjà confirmé la tenue prochaine du 116<sup>ème</sup> Congrès les jeudi 8, vendredi 9 et samedi 10 octobre 2020 au Palais des Congrès de Paris, et ce « dans des conditions satisfaisantes d'accueil et de participation des publics. »*

*Un Congrès « phygital permettant la participation présentielle et en digital. »<sup>1</sup>*

*Pour rappel, en raison de l'urgence sanitaire et du confinement décidé pour limiter la propagation du covid-19, le Congrès, initialement prévu du 4 au 6 juin 2020, avait été reporté afin de permettre aux congressistes et exposants d'y participer dans la sérénité et la sécurité.*

*Rappelons que le thème central du prochain rassemblement sera **la protection**. Le programme sera maintenu « dans des conditions identiques ou similaires ». Mais ce thème aura, sans nul doute, une résonance toute particulière en sortie de crise sanitaire de l'ampleur de celle que*

*nous connaissons actuellement. D'ailleurs, comme le soulignait l'Association en mars 2020, « nous voulons faire progresser la profession notariale et la société dans son ensemble, au bénéfice des plus vulnérables, des proches, du logement et du cadre de vie en proposant un rapport et des propositions rigoureux qui suscitent l'intérêt et l'adhésion ».*

**La première commission « protéger les personnes vulnérables »** aura vocation à réfléchir sur la notion même de vulnérabilité et ses conséquences juridiques. Elle devrait également permettre de donner des pistes de positionnement professionnel en cas de doute sur la vulnérabilité et d'approfondir l'analyse des outils juridiques permettant de l'anticiper, particulièrement le mandat de protection future.

**Dans le cadre de la deuxième commission « protéger les proches »**, les analyses porteront à la fois sur les bénéficiaires de la protection (qu'est-ce qu'un proche au regard des évolutions de la société ?) et sur la nature de la protection, qu'elle soit personnelle ou patrimoniale. Et les débats devraient ici porter, notamment mais non exclusivement bien sûr, sur une éventuelle réforme des règles relatives à la réserve héréditaire.

**« Protéger le logement, l'habitat et le cadre de vie » sera la thématique de la troisième commission.** Les échanges auront pour postulat, assez peu contestable, selon lequel disposer d'un logement est une nécessité. Mais la question du logement s'est au fil des années, considérablement complexifiée et une nouvelle analyse de la protection juridique du logement devrait être menée. Elle sera portée par la problématique, ici comme ailleurs, d'une constante recherche

1 - Communiqué de presse du 22 juin 2020, Association Congrès des Notaires de France, Twitter

d'équilibres entre les différents droits et intérêts en présence, avec une inclination particulière vers la préservation des droits des propriétaires de logements. Meublés touristiques, désertification des centres-villes et rénovation urbaine ou bien encore surendettement et salubrité des logements devraient également faire partie des thématiques abordées.

**Le périmètre des travaux de la quatrième commission « protéger les droits »** sera plus large et s'insérera dans une réflexion plus large sur la place de l'office du notaire au sein de la société civile. Responsabilité professionnelle, évolutions statutaires et dématérialisation des outils seront alors quelques-unes des problématiques associées en vue de faire de nouvelles propositions.

Enfin, le **rapport du Congrès des Notaires 2020** a également été dévoilé.

Il est disponible en format papier, mais également en format numérique gratuit via un nouveau site internet ouvert à tous. L'ouvrage propose une analyse du thème de la protection en quatre grands chapitres :

- « Protéger des personnes vulnérables : quels outils pour protéger les mineurs, les personnes âgées, les personnes fragilisées par les circonstances de la vie... ? » ;
- « Protéger les proches ? famille, Mariage, Pacs, réserve héréditaire... » ;
- « La protection du logement, de l'habitat et du cadre de vie ? » ;
- « Protéger les propriétaires mais également les locataires... » ;
- « La protection des droits ».

Au plaisir de vous retrouver au Congrès édition 2020 !

*Rédaction du Village des Notaires*



116<sup>e</sup> CONGRÈS  
DES  
NOTAIRES DE FRANCE



**PROTÉGER**  
LES VULNÉRABLES • LES PROCHES  
LE LOGEMENT • LES DROITS

Paris • 8 au 10 octobre 2020

**Réservez dès maintenant vos espaces pour être présent sur le Congrès des Notaires de Paris à travers notre numéro spécial.**

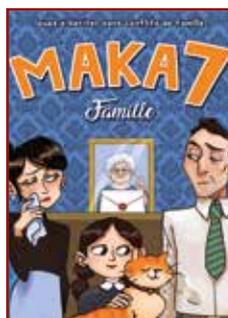
**Retrouvez-nous sur le STAND Y35**



LA GALERIE DE PARIS  
présentera :

**Kojiro AKAGI**, peintre japonais qui révèle, à travers ses œuvres, une réelle fascination pour notre ville et offre une vision inédite de ses monuments et quartiers.

**Dédicace de son livre le 9 octobre de 14h30 à 18h**



**VINCENT CHAUVEAU :**

Notaire et créateur du jeu MAKA7 Famille. Il disputera des parties avec les visiteurs et offrira des jeux dédiés aux vainqueurs.

# FOXNOT, UNE REPONSE A LA BATAILLE DE L'AVANT-CONTRAT IMMOBILIER



Le confinement a fait resurgir le débat de savoir qui du notaire ou de l'agent immobilier doit rédiger la promesse de vente. Alors que la loi Alur avait dans un premier temps conforté le recours au notaire, les délais de signature se révèlent désormais trop longs.

Même si la perte des avant-contrats reste sans incidence économique immédiate, les notaires doivent lutter contre la concurrence, notamment issue du secteur immobilier. D'une part, il est démontré que la satisfaction des clients croît significativement lorsqu'ils ont rencontré deux fois leur notaire. D'autre part, la promesse de vente forme désormais le centre de l'accord des parties. L'acte de vente devient une simple réitération, constatant le paiement et le transfert de propriété. A tel point qu'il pourrait un jour se résumer à un formulaire télétransmis. Dans ce contexte, si le notaire perd la rédaction des promesses de vente, il deviendra un simple certificateur. Il est cependant encore temps de réagir, en gagnant en efficacité, et en innovant dans la présentation des actes.

**FoxNot une solution pour des process efficaces et réactifs**

Nous évoluons dans un univers où le numérique prend de plus en plus d'importance sur notre vie privée et

professionnelle. Le notaire a utilisé très tôt la signature électronique, et dispose d'un accès direct à de nombreux fichiers. Néanmoins, les agents immobiliers sont en train de se doter également d'outils performants : collecte en ligne d'informations, rédaction semi automatisée des actes, signature électronique à distance... Le confinement nous a subitement sensibilisé à la signature à distance, et accélère les travaux en ce sens. Reste à améliorer les autres points, par exemple en passant un accord avec les syndicats pour l'accès direct aux données, en mettant à profit l'intelligence artificielle pour collecter les pièces et préparer automatiquement le cadre de nos actes...

FoxNot a été conçu en ce sens. Cette legaltech a été créée en 2015 pour accompagner la transformation numérique du notariat. Elle propose en effet aux notaires de constituer des dossiers en ligne totalement sécurisés. En invitant les clients ou les professionnels de l'immobilier à répondre à un questionnaire intelligent.

FoxNot permet d'échanger des informations pendant la constitution des actes de ventes. Ces données se déversent ensuite automatiquement dans le logiciel métier, sans double-saisie. Le traitement des dossiers par les collaborateurs de l'étude est ainsi rendu plus fluide et plus efficace. Nos utilisateurs nous remontent d'ailleurs que la saisie en ligne de leur dossier leur fait gagner un temps considérable dans leurs démarches. Les parties peuvent également suivre en temps réel la gestion de leur dossier et bénéficier d'une prise de rendez-vous simplifiée en ligne. Ainsi, FoxNot aide le notaire à conserver la main sur les avant-contrats et les accompagne dans la transition vers le zéro papier.

## **Une nécessité d'innover juridiquement**

Il serait de bonne stratégie de proposer un avant-contrat notarié de présentation originale. Par exemple, en annexant le projet de vente à la promesse de vente, on crée un avant-contrat spécifiquement notarial. On gagne à cette occasion en lisibilité, car les dispositions propres à la promesse sont mieux séparées de celles relatives à la vente et, permettant de rendre nos formules plus intelligibles. A la condition de disposer d'outils performants et d'établir des avant-contrats incomparables, le notariat pérennisera, voire étendra, son rôle de juriste. A défaut, il se transformera en registraire d'accords établis par d'autres. Une plateforme de constitution de dossier intelligente, telle que FoxNot, est donc devenue indispensable pour répondre aux nouveaux usages des particuliers et anticiper les enjeux de la numérisation de notre profession et la mutation de notre activité vers le zéro papier.

## Découvrir FoxNot

Les notaires comme les particuliers peuvent disposer d'une plateforme sécurisée et 100% en ligne, d'échange d'informations et de relation pendant la réalisation des actes (transactions, successions...) afin de fluidifier leurs échanges et de rendre plus efficace le traitement des dossiers par les collaborateurs de l'étude. C'est l'intuition qu'ont vérifié auprès de notaires et de collaborateurs, Michaël Dadoit, notaire et Thierry Arnaly, entrepreneur dans l'informatique, avant de fonder FoxNot.

Créée en décembre 2015 à Tours, la SAS FoxNot a développé une plateforme innovante de relation client pour les notaires. Composée de 17 professionnels du digital et de l'IT, elle permet aux notaires d'inviter leurs clients ou des professionnels de l'immobilier à remplir un dossier en ligne préalable à la rédaction des actes. Le client répond à des questionnaires intelligents où et quand il veut. FoxNot complète ces

informations en collectant automatiquement des pièces auprès des administrations (Modèle 1, Georisque, dossier ERP...). Après contrôle, le notaire déverse tous ces éléments directement dans son logiciel de rédaction d'actes. Cette démarche est déjà utilisée pour les transactions immobilières, les successions et les promotions immobilières par de nombreuses études. FoxNot emploie une quinzaine de salariés, 100% en télétravail.

Depuis mai 2019, la Caisse des Dépôts a pris une participation dans son capital à hauteur de 24%. L'institution se joint ainsi à l'actionnariat 100% notarial de FoxNot. Ce partenaire clé des notaires permet à la plateforme d'enclencher une nouvelle phase de son développement et d'accélérer la mise en œuvre de nouvelles innovations sur sa plateforme de relation client.

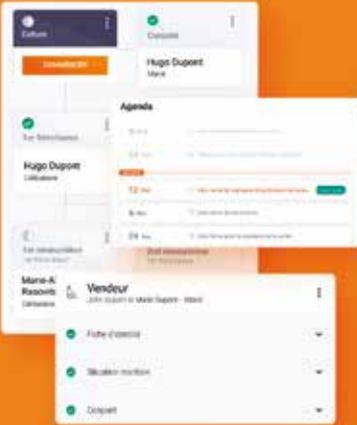
*Michael Dadoit, Notaire et fondateur de FoxNot*



**Le partenaire numérique des notaires**

**100%**  
des actes

Successions,  
Transactions immobilières,  
VEFA, ...



Profitez d'une plateforme  
**innovante**  
pour rendre votre étude plus compétitive !

- ✔ FoxNot vous accompagne vers le zéro papier.
- ✔ **Collecte intelligente** des informations et déversement dans le logiciel métier.
- ✔ Créé par des notaires et soutenu par la **Caisse des Dépôts**.

Demandez une démonstration gratuite sur [www.foxnot.com](http://www.foxnot.com)

Remise immédiate de 10% aux lecteurs jusqu'au 15 août 2020, en indiquant le code VDN07 par mail à [commerce@foxnot.com](mailto:commerce@foxnot.com)



## Quelles formations pour le notariat ?

*En matière de formation continue pour les notaires, l'offre est suffisamment importante pour que la difficulté soit plutôt de choisir dans quelle direction aller : affiner ses expertises ? En développer de nouvelles ? Mieux gérer son étude ? Mieux manager ses collaborateurs ? Le Village des Notaires a souhaité explorer l'actualité de la formation notariale pour que vous puissiez en tirer le meilleur parti.*

Les notaires ayant répondu à notre enquête plébiscitent la formation continue. Ils la considèrent « plus adaptée que la formation théorique », « très motivante », « indispensable » au regard de « la vitesse de l'évolution des lois ». Ils suggèrent d'y « participer le plus possible », pour « évoluer professionnellement », pour « s'améliorer, se perfectionner, voire se maintenir à niveau », en faisant toutefois attention à ne pas « trop se disperser ». « Pendant trente ans, souligne Frédéric Prodhomme, notaire à Saint-Ouën-des-Toits (53), le Code civil n'a connu que des évolutions calmes mais, depuis dix ans, nous avons vécu une révolution aussi bien en droit de l'urbanisme, qu'en droit commercial, fiscal et civil. Un de mes professeurs m'avait dit que nous aurions l'obligation de nous former parce que ce que nous apprenions ne serait plus vrai dans vingt ans. Je peux vous le confirmer, ne serait-ce que sur l'exemple de la loi SRU et le délai de rétractation, qui n'existait pas du temps de ma formation professionnelle ». En parallèle de cela, « le notaire voit ses domaines d'activité être remis en question, d'où la nécessité pour le notariat de se tourner vers d'autres domaines, comme le droit des affaires, ou

*de suivre les évolutions, en se formant, par exemple, sur le droit international privé, qui répond aux problématiques de plus en plus fréquemment rencontrées suite à la plus grande circulation des personnes au niveau international ». Ce domaine du DIP illustre d'ailleurs bien la nécessité d'actualiser sa formation régulièrement puisque « les solutions qu'on pouvait proposer avant 2015 n'ont plus rien à voir avec les solutions qu'on peut proposer désormais. Donc, soit le notaire se met à jour, reste compétent et peut utilement conseiller ses clients, soit il reste sur de vieilles connaissances et, un jour, il dit quelque chose d'erroné à un client, voire pire, il en écrit une dans un acte, et alors, cela peut se passer très mal »*

Parmi les notaires ayant répondu à notre enquête, les formations qu'ils ont suivies portent sur le management et la gestion d'entreprise pour plus de 40 % d'entre eux, la gestion de patrimoine pour 25 % d'entre eux, puis, en ordre décroissant, en droit de la famille, en expertise immobilière et en droit international privé. Ces chiffres se reflètent dans les témoignages recueillis. De manière récurrente, les notaires ont fait part des lacunes de la formation initiale en

termes de gestion d'entreprise et de gestion du personnel. Pour répondre à ces besoins, les formations se sont heureusement développées ces dernières années : Inafon, Cridon, formation HEC en partenariat avec la Chambre des Notaires de Paris... En fonction de leur localisation, certains notaires trouvent même les formations qui leur conviennent au sein de réseaux locaux : « je me suis formé avec le Centre des Jeunes Dirigeants de Quimper », explique Alain Mallegol, notaire à Plonéour-Lanvern,

aux côtés de nombreux chefs d'entreprise locaux issus de tous les secteurs d'activité. C'est très enrichissant. J'y ai notamment suivi une formation sur les fondamentaux du management, pour mieux évaluer ses forces et ses faiblesses, mieux situer le caractère des employés de l'étude, mieux transmettre les messages, mieux gérer le stress. J'y ai également suivi une formation sur l'excellence collective ». Le management participatif est encore une autre approche qui donne des outils

**« L'expertise et la négociation sont des atouts pour le notariat », interview de Guillaume Philippon, expert foncier et agricole à Tours, expert près la Cour d'Appel d'Orléans, chargé de formation pour l'Indi et l'Inafon**

« L'expertise en évaluation immobilière engage la responsabilité du professionnel qui la réalise. Pour en faire, il faut s'y intéresser, aimer cette pratique et s'y former. L'enjeu est d'apprendre à analyser un marché, les facteurs économiques, juridiques, et à mettre par écrit, de manière pertinente, les éléments de marché qui justifient l'évaluation d'un bien. En négociation, si l'évaluation est trop élevée, le bien ne sera pas vendu, et cela aura des conséquences en termes d'image pour l'étude. Il faut donc réaliser un rapport d'expertise pour respecter son obligation de moyens et son devoir d'information, puis présenter le rapport au client afin que celui-ci accepte la valeur qui en découle. La rédaction du rapport d'expertise permet aussi au professionnel de prendre du recul sur son activité et de pouvoir remettre en question des certitudes qu'il a au sujet d'un environnement dans lequel il évolue au quotidien.

Lorsque je forme à la négociation, un des thèmes principaux est le mandat exclusif et les méthodes pour l'obtenir de ses clients. En effet, le risque, lorsque l'on met le temps et l'effort pour rédiger un rapport d'expertise, c'est qu'un autre professionnel de l'immobilier propose de vendre le bien au même montant. Il faut travailler le capital confiance de l'étude parce que le client sait qu'il nous a fait confiance, qu'on a pris le temps de faire l'expertise en lui rendant un document composé d'une vraie analyse de marché, de références et de méthodes. On peut alors demander au client qu'il prolonge cette relation de confiance et nous confie un mandat exclusif. Certains clients peuvent avoir peur, parce qu'ils ont entendu qu'ils allaient se retrouver bloqués. Pour cette raison, je conseille de proposer un mandat pour une durée courte – un mois ou un mois et demi – en précisant bien que l'on ne va pas renouveler le mandat de manière tacite et en mentionnant une date de fin de mandat. Si l'on n'a pas réussi à vendre dans le délai imparti, on revient vers le client en lui proposant un mandat simple.

L'annonce immobilière peut tout à fait préciser que le bien a été expertisé par l'étude, qu'il s'agit d'un prix de marché, donc ferme, et ces biens partent parfois sans négociation. On évoque ici des produits standard dans des villes où le marché est fluide. La négociation est une activité accessoire pour le notariat, certaines études, pour ne pas froisser des clients, acceptent encore des mandats à des prix trop élevés. Je vois parfois des négociateurs avec 180-200 mandats dans leurs tiroirs. C'est dommage, l'expertise peut être un moyen pédagogique d'apporter des éléments factuels à un client sur la valorisation de son bien et permettre, sans prononcer le « non », de refuser habilement un mandat. Le bon négociateur doit vendre mais doit aussi savoir bien évaluer, prendre le mandat au bon prix et savoir/pouvoir refuser le mandat. Le management du service de négociation, par manque de temps, n'amène pas toujours à se poser les bonnes questions en termes de rentabilité et d'optimisation par rapport aux actes courants ».

pour, précise Frédéric Prodhomme, « mieux gérer dans une équipe les différences de générations, avec des attentes différentes, et trouver un terrain commun d'entente pour avancer dans le même but ». En matière de gestion du personnel, les notaires ayant répondu à notre enquête expriment le besoin de se former pour « gérer des demandes complexes ou incompatibles », apprendre « comment dire non, comment dire oui, et savoir expliquer sa décision ».

Les besoins en matière de gestion d'entreprise portent également sur la

partie comptabilité et analyse financière : « l'expert-comptable, précise Alain Mallegol, nous transmet les bilans par mail, mais il n'y a presque rien dans notre cursus initial sur ce sujet qui me permette d'analyser mes lignes de dépenses pour savoir où je pourrais faire des économies, et le temps passe tellement vite. J'aurais besoin d'une formation pour aller à l'essentiel, savoir quoi chercher et où le trouver ».

**Jordan Belgrave**

**« La recherche d'emploi ne s'improvise pas », interview de Julie-Isabelle Binon, directrice du cabinet de recrutement TeamRH**

« Dans un contexte de moindre recrutement du fait de la situation économique, nous avons souhaité aider les professionnels du monde juridique, dont ceux du notariat, à candidater de la meilleure manière possible. Grâce à notre connaissance du marché de l'emploi juridique sous toutes ses facettes, nous les accompagnons dans l'amont du recrutement en les aidant à développer leurs compétences et à prendre de l'assurance. En effet, tout le monde pense savoir faire un CV, écrire une lettre de motivation, et réaliser un entretien, mais on ne prend pas conscience de tout ce qu'il y a à faire, et à bien faire. Ce que nous voyons, notamment chez les jeunes diplômés, c'est qu'ils sont de bons professionnels, qui ont appris beaucoup concernant le métier, mais ils ne se positionnent pas assez par rapport à l'entretien. Il y a une certaine rigueur à avoir, il y a les codes, la posture, nous avons coaché beaucoup de candidats qui étaient très mauvais en entretien, parce qu'ils n'avaient pas pris conscience qu'il y a toute une démarche et qu'il faut notamment anticiper les questions que l'intervieweur pourrait poser. Nous réalisons avec eux, plus qu'un bilan de compétences, un véritable bilan professionnel pour développer une stratégie professionnelle dans une approche de coach. Car, pour se diriger vers un objectif, il faut que la personne ait conscience de la stratégie qu'elle doit mettre en place. Pour cela, nous aidons la personne à avancer en se questionnant, afin que le candidat prenne conscience de ses points faibles et de ses points forts ».



E-mail : [contact@axiotrad.fr](mailto:contact@axiotrad.fr)  
Tél. : 09 81 97 48 08  
Fax : 01 60 32 26 61  
Mobile : 07 68 59 52 17

[www.axiotrad.fr](http://www.axiotrad.fr)

**AGENCE DE TRADUCTION SPÉCIALISÉE EN DROIT**

**LANGUES : EUROPÉENNES - ASIATIQUES - ARABE**

Vous assistez pour vos traductions, libres ou certifiées conformes, et lors de vos rendez-vous de signature ou de conseil.

**Droit immobilier - Droit de la famille -  
Succession - Droit civil et pénal - Droit des affaires...**

**-10%**

SIÈGE :  
88, rue Jablinot  
77100 Meaux

BUREAUX SECONDAIRES :  
25, rue Lenepveu - 49100 Angers  
5, avenue Edouard Michelin - 63100 Clermont-Ferrand

## JEAN-DIDIER AZINCOURT

DIRECTEUR SCIENTIFIQUE DE L'INAFON :  
« NOTRE FORMAT DE PRÉDILECTION RESTE L'INTERACTIVITÉ »



### *Quelles sont les évolutions dans l'offre de l'Inafon ?*

Nous sommes convaincus qu'un bon acte juridique doit être précédé par un bon audit de la situation du client. Notre politique générale est donc de transformer nos stages de formation en ateliers de formation. Car le notaire n'est pas qu'un créateur d'actes, il est là pour accompagner son client à chacune des étapes, personnelles et professionnelles, de sa vie, et il est amené à réaliser des audits sur tous les plans concernés – patrimonial, privé... Beaucoup de notaires, notamment les créateurs, ont également montré un grand intérêt pour des formations très pratiques répondant à des besoins auxquels les créateurs ne peuvent pas répondre en recrutant : comment réaliser des formalités ? tenir sa comptabilité client ? sa comptabilité office ?

Tout cela ne s'improvise pas, il y a des techniques à maîtriser et, pour cela, il ne s'agit pas simplement de suivre de manière passive une formation, il faut en être acteur. C'est pour cela que les stages tendent à devenir des ateliers actifs, avec notamment beaucoup de techniques de classe inversée. Nous sommes en effet profondément convaincus de ce format pédagogique : en amont du présentiel, nous mettons à disposition toute une série d'outils pédagogiques – des exemples d'actes, des quiz d'autopositionnement, des vidéos – pour qu'ils soient consultés au préalable et assimilés, de sorte que, le jour de la formation, on soit dans l'échange et dans la réalisation d'objectifs concrets et précis.

Nous avons ainsi développé une quizthèque d'environ 5 000 quiz, sur toutes les thématiques, qui permettent à nos stagiaires de tester leur niveau de connaissances et de compétences. Nous avons également à disposition une vidéothèque, Keep learning, qui compte environ 150 vidéos ; ce sont des vidéos indexées et enrichies de manière documentaire.

Une autre piste que nous avons déjà largement approfondie porte sur les certifications et les formations diplômantes. Pour permettre au notaire, au-delà de son expertise de généraliste, de proposer un service de spécialisation, des DU ont ainsi été mis en place sur le droit patrimonial de la famille, le conseil d'entreprise,

la fiscalité du patrimoine privé, le droit immobilier d'actes courants, mais aussi des DU encore plus spécialisés comme ceux consacrés aux "propriétés publiques et collectivités territoriales" ou aux personnes vulnérables.

### *Quel impact la crise sanitaire a-t-elle eu sur votre fonctionnement ?*

Durant le confinement, nous ne pouvions pas accueillir de public dans le cadre de nos stages classiques. Les outils que nous avons développés en amont – visioformation, e-learning... – ont donc été très appréciés, rendant possible des visioformations sur des thématiques propres à la période du CODIV, sur la convention collective du notariat... Il est vrai que les formats digitaux ou distanciels ont une culture plus récente, et que le notaire y vient petit à petit, mais il est vrai aussi que la période de confinement nous a amené à avancer dans cette démarche plus rapidement qu'on ne l'avait espéré.

La visio va ainsi être de plus en plus présente et viendra compléter notre volume existant de formations. Nous allons notamment proposer, de manière très régulière, des formats courts vidéo n'excédant pas l'heure et demie pour des ateliers avec des formateurs experts. Ce sera d'autant plus présent dans notre offre que nos formateurs ont désormais la possibilité technique de réaliser la formation depuis chez eux ou depuis leur lieu de travail, là où, auparavant, les visioformations étaient tout le temps mixtes, avec un public en présentiel et une retransmission en direct pour un public à distance. Nous faisons donc évoluer nos visioformations vers ce standard 100 % à distance. Ces formations auront lieu sur des créneaux adaptés à une activité professionnelle, soit en matinale, 8h-9h, soit en afterwork, 17h30/18h30, avec les atouts du direct, à savoir l'interaction avec le formateur. Même si, pendant le COVID, certains de nos lives ont pu réunir 3000 personnes en instantané, parce qu'il fallait former et sensibiliser de manière rapide et massive, notre format de prédilection repose sur l'interactivité et la possibilité de questionner le formateur et de partager ses expériences. C'est ce qui fait la plus-value de la formation continue, son côté pratico-pratique, et cela vaut également pour nos DU.

*Propos recueillis par Jordan Balgrave*



## Réussir son recrutement

*Trouver le collaborateur qu'il vous faut n'est pas chose facile : localisation, timing, compétences, budget, il faut que tout concorde, et une telle démarche peut prendre du temps. Pourtant, la réussite en est cruciale pour la bonne santé de l'office. En ne complétant pas une équipe qui en a besoin, on risque de dégrader la qualité de l'environnement de travail, et d'inciter les meilleurs éléments en place à partir, mais il en va de même en cas de recrutement d'une personne qui ne serait pas adaptée au poste. Quelles sont les conditions pour réussir ? Quel rôle donner à l'entretien ? Quels sont les outils qui peuvent vous faciliter la démarche ?*

Pour réussir le meilleur recrutement possible, il faut avant tout être clair sur les prérequis du poste en termes de compétence et d'expérience, mais il est aussi indispensable de comprendre ce que l'étude peut proposer, en termes de salaires, de statut, d'environnement de travail et de perspectives à moyen et long terme. « *Quand, dans l'organigramme de l'étude, je remarque qu'il y a déjà une majorité de notaires assistants, explique Marianne Genevrier, dirigeante du cabinet de conseil en management Notarienne, je préfère en discuter avec le candidat au regard de son projet professionnel, parce qu'il est probable que cet office ne pourra pas, à court ou moyen terme, proposer à tous des évolutions* ».

Il faut également être conscient des attentes des candidats eux-mêmes, en termes d'évolution, de formation, d'encadrement, de contact avec la clientèle, d'équilibre entre vie privée et vie professionnelle, mais aussi prendre en compte l'aspect générationnel, qui peut jouer sur les demandes en matière, par exemple, d'autonomie dans le travail. Sur le plan

des rémunérations, il faut être clair sur ce qu'on peut se permettre, car le marché du travail actuel amène « *un certain nombre de candidats à demander des salaires bien supérieurs à ceux que les offices avaient l'habitude d'accorder. Je dis parfois à ces candidats qu'ils gagneraient à être plus réalistes, tant du point de vue de la stabilité de leur poste que de la cohésion dans l'équipe. Cela étant, c'est le revers de la médaille. C'est une bonne chose que la pénurie de collaborateurs ait permis de mettre l'accent sur les rémunérations. Pendant plusieurs années, seuls les employeurs avaient la main sur ce sujet. C'est le jeu de l'offre et de la demande, et cela tend à se stabiliser* ».

### Le rôle central de l'entretien

Comment tester au mieux une candidature ? L'entretien est crucial pour cela. Il faut éviter que l'entretien ne soit une simple récitation par le candidat de son parcours et de son CV. Il importe également d'éviter les pièges de l'entretien non structuré, où le recruteur va poser des questions au fil de la

discussion d'une manière qui s'avère « très orientée par les biais cognitifs, or, les études montrent qu'un entretien non structuré n'a que 14 % de chances de permettre la sélection du meilleur collaborateur pour son office. Toutefois, mener un entretien structuré est quelque chose qui s'apprend ». Un autre point important porte sur la présence à l'entretien des personnes les plus concernées par le recrutement, notamment le futur binôme avec qui le recruté va travailler, partager le service ou partager le bureau : « en permettant la rencontre au stade de l'entretien, on favorise une véritable cohésion ».

### Manager pour mieux recruter

Avoir une approche managériale est un atout majeur pour le recrutement. Manager, c'est avant tout être conscient « qu'il n'y a pas de solutions préconçues, qu'on ne peut pas faire du mimétisme organisationnel », qu'il faut donc être clair sur ses propres forces et faiblesses, sur le projet, afin de créer le meilleur environnement de travail et la communication la plus fluide possible. « Chaque étude, souligne Sophie Maretto, coach psychologue et spécialisée dans le recrutement notarial, se caractérise par une structure, des process, et un type de

### Quels enjeux particuliers pour les nouveaux notaires ?

Il ne suffit pas de choisir le local et le logiciel de rédaction, il faut déterminer quelles valeurs et quel ADN aura cette structure. Une question cruciale est : « un notaire créateur peut et doit-il commencer seul ? De manière concrète, celui ou celle qui part vraiment tout seul, de manière prudente, pour éviter des frais, risque d'avoir des difficultés, car les journées ne font que 24 heures, et on ne peut à la fois être en train d'ouvrir la porte, de gérer l'entreprise, de faire de la comptabilité, de rédiger, de formaliser, d'appeler le service de la mairie pour obtenir une DIA en urgence, tout en faisant de la commercialisation et en se faisant connaître auprès des confrères et des agences, ça n'est pas possible ». Le bon moment pour recruter est donc un enjeu majeur pour les notaires créateurs : « est-ce qu'il faut s'en préoccuper le jour où ça déborde ? ou le jour où on démarre ? est-ce qu'il faut attendre d'avoir obtenu une trésorerie convenable grâce à un chiffre d'affaires confortable ? on risque alors d'avoir peut-être un peu trop attendu, car le chiffre d'affaires n'est pas en corrélation directe avec la santé psychologique du nouveau notaire et, si celui-ci se retrouve en état d'essoufflement, cela peut impacter sa motivation de manière rapide et préoccupante. Quand l'essoufflement est là, c'est parfois déjà trop tard, car le burn out approche. Alors qu'on a commencé son activité il y a quelques mois, on a plus forcément envie d'exercer, on ne veut plus faire des journées de 15 heures de travail, on n'en est simplement plus capable. Alors, le chiffre d'affaires redescend, la motivation à recruter aussi, c'est un cercle vicieux. Quelle est la solution ? recruter en avance ? partir à plusieurs ? ».

Pour ce premier recrutement, la compatibilité est d'autant plus essentielle que le fonctionnement se fera pendant un moment en tandem. Il faut donc privilégier un profil complémentaire. Si le créateur n'est pas très sûr de lui, a peu d'expérience et peu de signatures, il lui faut chercher un collaborateur plutôt expérimenté qui, forcément, coûtera plus cher sur le moment, mais sera peut-être la condition pour que la structure puisse survivre et progresser. Si, à l'inverse, le notaire est particulièrement à l'aise et aime gérer son activité, le premier recrutement doit être technique et peut viser un comptable, un formaliste, en tout cas un profil très compétent dans son domaine et qui le déchargera sur ces tâches.

Cette démarche doit donc impérativement être anticipée, car trouver quelqu'un de compétent, d'adapté, avec lequel on s'entend bien, avec lequel on a envie de travailler, et réciproquement, qui soit disponible et dans son aire géographique, est difficile. Ajoutons à cela une période où le recrutement est particulièrement ardu, en raison de l'offre et de la demande, et prend donc encore un peu plus de temps. Néanmoins, bien anticipée, cette situation offre de multiples solutions, comme de recruter un mi-temps pour des fonctions techniques, car de nombreux candidats plébiscitent les temps partiels.

*personnalité qu'ils recherchent. Lorsque les candidats à un poste me demandent des informations sur l'étude qui recrute, je ne les renseigne pas sur la partie juridique, mais sur les profils des clients, le nombre de dossiers, l'ambiance, la personnalité des notaires et des collaborateurs, leurs forces et leurs faiblesses ».*

À partir de là, il devient plus facile d'améliorer tous ces éléments, pour attirer les meilleurs candidats. Certaines études gagneraient ainsi à sortir du modèle de la « course à la rentabilité » pour se fixer comme objectif « de créer un cadre de travail qui soit épanouissant humainement et intellectuellement, ce qui passe entre autres par la prise en compte de la qualité de vie au travail, de la communication et de l'intrapreneuriat ». C'est dans l'intérêt même de l'étude, « parce qu'un collaborateur épanoui sera content de venir au travail, sera plus efficace, et donc les clients seront plus satisfaits, c'est un cercle vertueux ».

Un meilleur management permet également une meilleure anticipation des besoins, car

un bon recrutement se fait rarement dans l'urgence. Or, lorsqu'on se trouve sous la pression de collaborateurs qui réclament de l'aide parce qu'ils sont surmenés, on est amené à prendre des décisions hâtives. De la même manière, si un collaborateur prévient de son départ, tout va bien, mais, si son départ est inopiné, tout devient beaucoup plus compliqué. C'est le rôle du manager de sentir ces choses là en amont, mais cela s'apprend, comme toutes les compétences managériales.

**Jordan Belgrave**

#### **Quels outils pour recruter : cabinet de recrutement ? Intérim ? Plateforme de recrutement ?**

Pour des postes atypiques, compliqués, il est très difficile de trouver par petite annonce, c'est alors qu'un cabinet de recrutement spécialisé dans le notariat peut s'avérer utile. Concernant l'intérim, pour les notaires ayant répondu à notre enquête, l'intérim n'est un atout qu'en cas de besoin « ponctuel » et « rapide », mais beaucoup n'y ont pas recours en raison de son coût élevé. De plus, les intérimaires choisissent ce système non pour tester des études mais parce qu'il correspond à leurs aspirations et à leurs projets, tout particulièrement dans la période actuelle où le marché du travail notarial est déséquilibré en faveur des salariés. Il est donc très rare que l'intérim constitue une porte d'entrée pour un contrat plus long.

En quoi consiste une plateforme de recrutement ? « Prestanotaire, souligne Véronique Dubois, directrice de la communication de Prestanotaire, est une marketplace qui permet à tout employé du monde du notariat de créer gratuitement un profil détaillé et anonyme, mentionnant ses compétences et ses demandes, afin de pouvoir être contacté par des notaires. Nous inversons le sens du recrutement, puisque ce sont les notaires qui doivent faire leur demande aux profils qui les intéressent. Grâce aux fonctionnalités de la plateforme, les professionnels du notariat peuvent ensuite répondre, favorablement ou pas, aux demandes qui leur sont faites – entretiens en visioconférence, échanges de mail – mais ils peuvent également, toujours sur la plateforme, s'échanger des documents, des pourparlers, des contrats de travail, d'intérim ou de portage salarial. Les études notariales ont ainsi accès en ligne à un pool d'employés du notariat, dont elles peuvent aisément identifier les capacités, et tout le processus de recrutement se réalise de manière entièrement digitalisée ».

# Vous êtes à la recherche de réponses sur le management de votre étude

## Abonnez-vous gratuitement au Journal du Village des Notaires



**Journal dédié au Management d'une étude notariale**  
vous y trouverez des dossiers pratiques, l'actualité des partenaires,  
veille et actualités juridiques...



.....

Étude : .....

Madame / Monsieur : .....

Prénom : .....

Nom : .....

Adresse : .....

Code Postal : .....

Ville : .....

Mail : .....

Téléphone : .....

**Abonnement gratuit au Journal du Village des Notaires**

« Conformément à la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition aux données personnelles vous concernant. Pour mettre en œuvre ce droit, il vous suffit de nous contacter en nous précisant vos nom, prénom, adresse, e-mail : par mail à [legiteam@legiteam.fr](mailto:legiteam@legiteam.fr) par courrier à LEGI TEAM, 198 avenue de Verdun - 92130 Issy-les-Moulineaux »



## Printemps sombre pour les associations de défense animale

*Les organisations sont constamment mobilisées pour affronter les longs mois d'une crise sanitaire dont les centaines de refuges en France subissent durement l'impact.*

Le 17 mars, le confinement impose dans le pays la fermeture temporaire des refuges qui ne peuvent plus recevoir le public. Les adoptions s'arrêtent sur-le-champ mais les chats et les chiens errants, récupérés par les fourrières, continuent d'affluer. L'inquiétude se fait jour devant le risque d'une saturation des structures d'accueil « *d'ici une dizaine de jours* », d'après Jacques-Charles Fombonne, le président de la SPA qui alerte sur « *une situation catastrophique* ». « *Si une vague massive d'abandons d'animaux de compagnie intervient, estime-t-il, cela entraînera une vague d'euthanasie massive (...), comme le prévoit la loi française.* »<sup>(1)</sup>.

Les risques d'un volume accru d'abandons s'expliquent notamment par la crainte d'une transmission du Covid-19 par l'animal à l'homme. Mais « *aucun élément ne permet de penser que les animaux de compagnie sont impliqués dans la circulation du virus* », insiste Jacques-Charles Fombonne, qui s'appuie sur des études scientifiques fiables, dont la plus significative vient de l'Organisation mondiale de la santé (OMS). C'est aussi ce que confirme le Dr Sophie Le Poder, virologue à l'École nationale vétérinaire d'Alfort (ENVA), pour qui « *les*

*cas d'infection restent vraiment très rares* ». « *La transmission du SARS-CoV-2 (ou Covid-19, ndlr) est avant tout inter-humaine,* » affirme le médecin, convaincue que « *rien ne justifie d'abandonner ses animaux.* »<sup>(2)</sup>

Si le message est bien perçu, les centres d'accueil ne désemplissent pas, frappés de plein fouet par une crise qui menace de s'enliser dans la durée. À la SPA (46 000 animaux secourus par an), on héberge près de 5 000 pensionnaires dans des structures qui disposent en tout et pour tout de 6 800 places. Pour alléger les effectifs, certains refuges tentent l'adoption par internet, après un choix sur photo. « *Les adoptions ne sont pas impossibles, simplement plus compliquées. Mais en pratique, ça reste à la marge* », observe Hervé Bélardi<sup>(3)</sup>, délégué général de la Confédération Nationale Défense de l'animal qui regroupe 270 associations indépendantes en un réseau important sur tout le territoire.

Les refuges se heurtent encore à la défection immédiate de leurs milliers de bénévoles que le confinement force à rester chez eux. Les legs et les assurances-vie sont en attente chez les notaires dont l'activité est au ralenti. Se pose aussi la question des approvisionnements

(1) la-spa.fr/actualites, 15 mars 2020.

(2) - 30millionsdamis.fr/actualites, 16 avril, 4 mai et 14 mai 2020.

(3) - lemonde.fr/societe, « *Coronavirus : les refuges pour animaux menacés de saturation* », 26 mars 2020, Denis Cosnard.

nécessaires en nourriture pour lesquels les associations fragilisées relaient sans cesse les appels aux dons, en comptant sur la générosité. Après la mi-mars, Défense de l'animal apporte une aide exceptionnelle de 500 000 € aux refuges en difficulté et elle leur fait livrer un stock alimentaire de 50 tonnes, cédé par des industriels. De quoi tenir quinze jours.

« Vous connaissez le silence actuel des rues vidées par le coronavirus ? » demande la responsable d'une structure d'accueil dans l'Hérault <sup>(3)</sup>. « Il est arrivé jusqu'à nous, » déplore-t-elle, attristée par ses chiens qui, pour l'heure, sont « prostrés, moins gais » et qui « n'aboient plus ou presque ». « Notre comportement a changé, dit-elle, celui des animaux aussi. »

### Soutien d'urgence

En mars, les associations s'alarment de leur situation dramatique depuis le confinement. Le 6 avril, la SPA en appelle au gouvernement, réclamant une dérogation qui facilitera l'adoption solidaire dans ses 62 refuges au bord de l'asphyxie. « C'est une responsabilité

*d'État, un problème d'ordre public, de choix politique, »* prévient son président dans les médias, proposant encore que la France s'inspire de la Belgique où des mesures adaptées permettent de recevoir le public malgré le contexte sanitaire.

Deux jours plus tard, plusieurs associations, dont Ethics For Animals et le Collectif Chat 100 % Stérilisation Obligatoire, adressent à leur tour une lettre ouverte au Président de la République pour demander la réouverture des refuges. « Les animaux, victimes collatérales de la pandémie, écrivent-elles, pourraient mourir par milliers, euthanasiés en masse, faute de pouvoir être confiés à des familles responsables, volontaires pour les accueillir, sélectionnées et suivies par les associations. Autoriser les adoptions, c'est sauver des vies animales. » 36 personnalités cosignent le courrier.<sup>(4)</sup>

Le ministre de l'Intérieur réagit dans un tweet du 11 avril. « Nos animaux de compagnie ne doivent pas être des « victimes collatérales » du Covid-19, » affirme Christophe Castaner, annonçant que « le gouvernement accorde (...)

(4) - lci.fr/social, « Si les refuges ne rouvrent pas, des centaines d'animaux vont mourir », 8 avril 2020.

LEGS - DONATIONS - ASSURANCES - VIE

# Offrez un avenir aux animaux sans famille





**défense de l'animal**  
CONFÉDÉRATION NATIONALE

Association reconnue d'utilité publique  
26 rue Thomassin - 69291 Lyon Cedex 2  
Tel : 04 78 38 71 85  
laconfederation@laconfederation.fr  
www.laconfederation.fr  
www.defendonslesanimaux.fr

Publicité

*une tolérance concernant les déplacements pour l'adoption d'animaux en refuge* ». La disposition entre en vigueur le 16 et elle impose la conformité à des « règles strictes » : sélection préalable de l'animal et rendez-vous individuel, confirmé par une attestation dématérialisée du refuge. Le candidat à l'adoption doit aussi se munir de son attestation de déplacement pour « motif familial impérieux. » <sup>(5)</sup>

Si bon nombre d'associations se félicitent de la mesure dérogatoire, d'autres, en revanche plus mitigées, insistent sur la nécessité de « s'assurer du sérieux des candidats à l'adoption ». Par crainte que « l'on assiste (...) à des adoptions « low cost » de circonstance », la Fondation 30 Millions d'Amis recommande « pédagogie et sensibilisation » et elle appelle « à la plus grande vigilance » <sup>(2)</sup>

### Cirques et zoos

Le confinement entraîne la fermeture des parcs zoologiques et il stoppe les spectacles de cirques. « On a très peu d'informations car on ne peut pas se rendre nous-mêmes sur place pour voir ce que deviennent les animaux, » se préoccupe Amandine Sanvisens <sup>(6)</sup>, cofondatrice de l'association Paris Animaux Zoopolis (PAZ). « Le contexte des cirques avec animaux, ajoute-t-elle, est déjà très difficile au niveau économique car il y a une baisse de la fréquentation. Donc une baisse de la trésorerie. »

Dans une lettre à Élisabeth Borne, ministre de la Transition écologique et solidaire, PAZ réclame que les animaux en souffrance soient « saisis et placés en refuge, avec accompagnement de l'État ». Le 17 avril, un communiqué du ministère fait part d'une aide de 19 M€, votée par l'Assemblée nationale et accordée aux zoos, cirques et refuges « au titre de l'alimentation et des soins prodigués aux animaux ». L'État s'engage aussi à rester « vigilant » quant « aux situations qui mériteraient un placement en refuge ».

S'il satisfait les professionnels, ce soutien d'urgence divise toutefois les associations dont certaines s'interrogent « sur la présence d'animaux dans les cirques ». Dans un tweet du 18 avril, PAZ se dit « scandalisée » par « des mesures (...) qui démontrent que le gouvernement n'envisage pas une interdiction dans les cirques en France ».

« Notre crainte, appuie Alexandra Morette, présidente de Code Animal, était que le gouvernement utilise cette crise sanitaire pour remettre à plus tard l'idée d'une transition pour des cirques sans animaux sauvages. »

Au quotidien, les associations ne cessent en outre de se soucier de conditions de vie « insalubres et misérables » en captivité, pointant « des animaux mourant à petit feu » dans « des geôles moyenâgeuses », « des camions-cages » et « des remorques-boîtes » à l'arrêt « dans des usines désaffectées », selon One Voice qui milite pour le droit animal. En mai, PAZ diffuse sur Youtube les images émouvantes de deux éléphants confinées près de Nîmes « dans un enclos minuscule », exigeant leur placement « dans de véritables refuges financés par l'État ». Début juin, One Voice recueille le lion Jon, « décharné » et « portant des plaies », qui lui a été confié par la Justice (Le Parisien, 12 juin 2020).

### « Demandes surréalistes »

La crise sanitaire frappe autant le secteur de la tauromachie confronté à l'annulation des ferias et des dizaines de corridas prévues du printemps à l'automne dans le sud de la France où cohabitent 57 élevages de 6 000 taureaux de combat sur 10 000 hectares de pâturages extensifs <sup>(7)</sup>. Face à une économie en berne, les organisations taurines se tournent vers le Ministère de l'Agriculture et les Régions pour solliciter compensations et aides directes.

« Ces demandes sont complètement surréalistes, » proteste Roger Lahana (No Corrida) qui « n'imagine pas une seconde qu'elles soient acceptées ». « Il y a tellement de secteurs en France qu'il faut urgemment redresser », ajoute-t-il. De son côté, Thierry Hély (Fédération des luttes pour l'abolition des corridas, FLAC) s'interroge sur la démarche : « Comment peut-on encore financer avec l'argent public le supplice cruel d'animaux juste pour le plaisir ? » <sup>(2)</sup>. La Fondation Brigitte Bardot redoute quant à elle « l'abattage massif » des « toros » qui ne pourront plus combattre dans les arènes passé l'âge limite de six ans et ne seront donc plus « rentables pour les éleveurs ».

En janvier 2020, le baromètre annuel « Les Français et le bien-être des animaux » (Fondation 30 Millions d'Amis et IFOP)

(5) - [interieur.gouv.fr/Actualites](http://interieur.gouv.fr/Actualites), 11 avril 2020.

(6) - [ouest-france.fr](http://ouest-france.fr), « Pendant le confinement, que deviennent les animaux de cirque et de parcs zoologiques ? », 16 avril 2020, Marion Thorin.

(7) - Observatoire national des cultures taurines (ONCT).

montre que 75% des participants veulent l'interdiction des corridas, contre 73% l'année dernière. Consultés sur les « *sources de souffrance animale* », les sondés se prononcent aussi contre les animaux sauvages dans les cirques (72%), l'élevage intensif (81%), le commerce de la fourrure (91%), la chasse à courre (76%), l'expérimentation animale (86%), les delphinariums (69%) ou la vente d'espèces vivantes en animalerie (57%).

Mobilisées par ailleurs pour l'interdiction de la chasse, différentes associations <sup>(8)</sup> lancent le 22 mai une pétition qui s'oppose à l'ouverture anticipée prévue cette année par le gouvernement (cf. décret n° 2020-453 du 21 avril 2020). Le seuil des 93 000 signatures est en passe d'être atteint à l'approche du 20 juin.

### Ébaucher « l'après »

Dans une tribune du 9 mai au Journal du Dimanche <sup>(9)</sup>, l'association Convergence Animaux Politique (CAP) plaide pour « *une relance économique intégrant la protection des animaux et de l'environnement* » au nom du millier d'organisations de protection animale et de la nature qu'elle représente auprès des parlementaires et de l'exécutif. 56 d'entre elles valident le texte, avec 39 députés et sénateurs (tous bords confondus), 22 personnalités publiques et 31 scientifiques et chercheurs.

« *Nous demandons que le plan de relance économique (...) bientôt élaboré intègre pleinement la demande sociétale en faveur d'une plus grande prise en compte des animaux et de l'environnement,* » précise CAP pour qui « *le monde d'après* » doit être meilleur que « *le monde d'avant* ». Pour ce faire, l'association préconise de « *défendre une réforme de la politique agricole commune* » en « *conditionnant* » notamment « *les aides (...) au respect du bien-être des animaux, à la préservation de la biodiversité et à la limitation des effets négatifs sur l'environnement.* »

Fin mai, 47 personnalités soutiennent en outre les associations qui interpellent Emmanuel Macron pour qu'un fonds d'urgence soit créé en faveur des organisations et des refuges « *actuellement à l'agonie* ». Ethics for Animals chiffre l'aide minimale nécessaire à 15 M€ afin de répondre aux besoins de plus de 3 200 associations dont la plupart, indépendantes, ne bénéficient pas de fonds publics.

Selon l'organisation, la France compte actuellement près de 775 refuges déclarés, dont 62 dépendent de la SPA et 270 de la Confédération nationale Défense de l'animal. 439 ne sont affiliés à aucune structure nationale. Le secteur, déjà touché par la disparition des contrats aidés, totalise plus de 2 400 emplois directs.

### Phénomène constant

À Arthaz-Pont-Notre-Dame (Haute-Savoie), Animaux-Secours ne redoute pas encore les abandons de l'été dont la France détenait en 2019 l'effrayant record d'Europe. « *Si on n'est pas premiers cette année, on sera dans le top 3,* » ironise Alain Torrano, le responsable du vaste Refuge de l'Espoir où, parmi les pensionnaires de toutes espèces, le nombre de chats et de chiens abandonnés varie de cinq à dix par semaine, tandis que les adoptions sont quotidiennes. « *Aux environs de 1 200 sont placés chaque année à part presque égale,* » précise le dirigeant associatif.

Pour endiguer le flot des abandons, il est urgent selon lui de pallier « *le manque de stérilisations* » à l'origine « *de naissances supérieures aux adoptions* » et d'obliger « *l'identification des animaux* » dont « *beaucoup trop* » sont anonymes. Il lui paraît aussi nécessaire « *d'appliquer enfin les lois ignorées qui existent* » et de punir « *plus sévèrement* ». « *Le législateur n'a quasiment rien fait en termes de sanctions,* » observe Alain Torrano.

Sa structure « *atypique par ses amplitudes d'ouverture* » fonctionne en permanence, « *week-ends et jours fériés compris* », accueillant un public qui visite en majorité le site web d'Animaux-Secours avant de se rendre sur place. « *200 à 300 se connectent en semaine aux rubriques adopter un chien et adopter un chat* » et « *près de 500 le samedi et le dimanche* ». Une communication incontournable sur internet et la page Facebook de l'association <sup>(9)</sup> multiplie les partages du plus grand nombre. « *L'abandon est un phénomène constant qui n'a aucune bonne raison,* » estime Alain Torrano, convaincu que « *l'être humain peut parfois tout oublier, jusque'à sa dignité* ».

**Alain Baudin**

(8) - AVES France (Protection des espèces menacées), PAZ, One Voice, AOC, Dignité animale, ASPAS (Protection des animaux sauvages).

(9) - animaux-secours.fr et facebook.com/animaux.secours.refuge.espoir/



### Animaux-secours Reconnu d'Utilité Publique

Refuge de l'Espoir  
74380 Arthaz  
Tél. : 04 50 36 02 80  
Fax : 04 50 36 04 76  
Mail : [info@animaux-secours.fr](mailto:info@animaux-secours.fr)  
Site Web : [www.animaux-secours.fr](http://www.animaux-secours.fr)

- chenil de 60 boxes et 40 parcs d'ébats
- 4 chatteries
- ferme de 4 étables et prairies
- accueille et replace chiens, chats, animaux de ferme abandonnés ou maltraités
- secours 24h/24 aux animaux en détresse
- actions contre vivisection, corrida, fourrure
- éducation des jeunes dans le respect de la nature et des animaux



### Confédération Nationale Défense de l'Animal

Association reconnue d'utilité publique  
26 rue Thomassin – CS 30201  
69002 Lyon  
Tél. : 04 78 38 71 85  
Mail : [laconfederation@laconfederation.fr](mailto:laconfederation@laconfederation.fr)  
Votre contact : Franck SAOUZANET  
Directeur juridique  
Mail : [f.saouzanet@laconfederation.fr](mailto:f.saouzanet@laconfederation.fr)  
Sites Web : [www.laconfederation.fr](http://www.laconfederation.fr)  
[www.defendonslesanimaux.fr](http://www.defendonslesanimaux.fr)

Défense de l'Animal est une confédération nationale regroupant

270 associations et refuges indépendants partageant des valeurs communes pour la défense des animaux.

Fondée en 1928 et reconnue d'utilité publique, Défense de l'Animal est le plus important réseau français de protection des animaux, présent dans 97 départements : refuges de proximité, maisons de retraite pour animaux âgés, centres de soins pour animaux sauvages, refuges pour animaux de ferme, refuges pour chevaux.



### Fondation 30 Millions d'Amis

40 Cours Albert 1<sup>er</sup>  
75008 Paris  
Tél. : 01 56 59 04 44  
Service Legs : 01 56 59 04 17  
Mail : [support@30millionsdamis.fr](mailto:support@30millionsdamis.fr)  
Site Web : [www.30millionsdamis.fr](http://www.30millionsdamis.fr)

La Fondation 30 Millions d'Amis, reconnue d'utilité publique, agit depuis plus de 30 ans pour défendre les animaux et faire progresser leurs droits. Sur le terrain, auprès du grand public ou des autorités, elle lutte contre les maltraitements, les abandons, les trafics, les pratiques barbares... et sensibilise les nouvelles générations au respect de la vie animale.



### La Société Protectrice des Animaux (SPA)

39, Boulevard Berthier  
75847 Paris cedex 17  
Tél. : 01 43 80 40 66  
Service Legs : 01 43 80 76 56  
Site Web : [www.la-spa.fr](http://www.la-spa.fr)

La Société Protectrice des Animaux (SPA) est la **première association de protection animale en France**. Créée en 1845, elle a été **reconnue d'utilité publique** en 1860.

#### Ses missions :

- Lutter contre la maltraitance et les abandons.
- Recueillir et héberger les animaux abandonnés, perdus ou maltraités et leur trouver un foyer.
- Soigner les animaux des propriétaires démunis.
- Sensibiliser le grand public et plus particulièrement les plus jeunes à la protection animale
- Responsabiliser les propriétaires d'animaux.
- S'engager auprès des pouvoirs publics pour faire évoluer la cause animale.

**Vous souhaitez présenter votre organisme dans cette rubrique ?**

**NUMÉRO SPÉCIAL CONGRÈS  
DES NOTAIRES**

**Contactez**  
Sandrine Morvand au  
01 70 71 53 88

LEGS

DONATION

ASSURANCE-VIE



# EN TRANSMETTANT À LA SPA, PERPÉTUEZ LA TRACE QU'IL A LAISSÉE DANS VOTRE VIE.

Les animaux vous aident à tracer votre chemin,  
votre générosité nous aide à les protéger.  
Et s'il venait à être seul,  
La SPA prendrait soin de lui.

LA SPA, 39 bd Berthier – 75847 PARIS Cedex17 - [www.la-spa.fr](http://www.la-spa.fr)

## DEMANDE D'INFORMATION EN TOUTE CONFIDENTIALITÉ.

A renvoyer sous enveloppe affranchie à : LA SPA – Vincent Lazzarin – 39 bd Berthier – 75847 PARIS Cedex17.



- OUI**, Je souhaite recevoir gratuitement, en toute confidentialité et sans le moindre engagement de ma part, la brochure de la SPA consacrée aux legs, donations et contrats d'assurance-vie.

- Je souhaite que Vincent Lazzarin, responsable des relations avec les testateurs, prenne contact avec moi de façon confidentielle.

Voici mon téléphone (fixe ou portable) :

\_\_\_\_\_

Voici mon adresse email :

\_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_



### MES COORDONNÉES :

Mme  M.

Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_



### Votre interlocuteur :

Vincent Lazzarin.  
Tél : 01 43 80 72 83.  
Mail : [v.lazzarin@la-spa.fr](mailto:v.lazzarin@la-spa.fr)



## PARTIE 2 : LA RESPONSABILITE NOTARIALE

### La nécessité de purge des sûretés prises sur les biens objets de la vente

Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 12 septembre 2019, n°18-17.598

Une SCI acquiert quatre lots par le biais d'une vente en l'état futur d'achèvement au moyen d'un prêt souscrit le 15 avril 1998. Ce prêt fait l'objet d'un acte authentique en date du 21 août 1998 et se trouve garanti par une hypothèque conventionnelle de premier rang ainsi que par un privilège de prêteur de deniers. La vente est ensuite résolue par jugement le 7 décembre 2004 car la SCI faillit à son obligation de remboursement du prêt. Par la suite, dans le cadre de la liquidation judiciaire du vendeur, une nouvelle vente des lots est prévue par le juge-commissaire qui impose au notaire de procéder à la purge des sûretés en présence. La commune se trouve être intéressée par les lots et le deuxième acte de vente est signé le 23 octobre 2009. La banque ayant consenti le prêt à l'acquéreur initial (la SCI) n'est pas informée de cette vente et renouvelle ses inscriptions le 1er juillet 2010. Une troisième vente des lots a lieu le 7 août 2013 et, un an après, la banque donne mainlevée de ses inscriptions, son action étant de toute façon prescrite.

Le 23 octobre 2014, la banque assigne le notaire ayant reçu l'acte de la deuxième vente en responsabilité car il a procédé à la vente sans avoir purgé les inscriptions de sûretés comme imposé par le juge-commissaire.

Le 27 mars 2018, l'affaire est portée devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence qui retient la responsabilité du notaire. L'arrêt de condamnation est rendu au motif que le notaire instrumentant la vente a seulement dressé un procès-verbal de difficultés constatant l'existence des sûretés au profit de la banque créancière et qu'en ne purgeant pas ces sûretés, il a commis une faute engageant sa responsabilité.

Le notaire se pourvoit en cassation et fait valoir que l'anéantissement rétroactif de la vente d'un immeuble entraîne la disparition des sûretés réelles prises sur cet immeuble du

chef de l'acquéreur car ce dernier est réputé n'avoir jamais eu de droits sur le bien.

Le notaire est-il alors tenu de procéder aux formalités de purge des sûretés réelles prises sur l'immeuble dans le cadre d'une résolution de la vente ?

La Cour de cassation retient, le 12 septembre 2019, que l'hypothèque subsiste jusqu'à l'extinction de l'obligation de restituer subséquente à la résolution de la vente et qu'en l'espèce le prêt souscrit dans le cadre de la vente n'a pas été remboursé ; le notaire a dès lors commis une faute en ne purgeant pas une sûreté qui était toujours effective. L'arrêt d'appel est néanmoins cassé car il est reproché aux juges du fond de ne pas avoir recherché si le fait que la banque n'ait pas agi pour recouvrer sa créance dès la résolution ne permet pas d'exonérer totalement ou en partie le notaire de sa responsabilité.

Cette décision s'inscrit dans la logique de **l'article 1352-9 du Code civil** introduit par la réforme du droit des contrats (**Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations**) afin de consacrer une jurisprudence établie qui prévoit que les sûretés constituées pour le paiement de l'obligation sont reportées de plein droit sur l'obligation de restitution.

### CONSEIL PRATIQUE

Lors d'une vente d'immeuble, il convient de vérifier attentivement l'existence de sûretés réelles prises sur le bien. S'il y en a, il faut vérifier s'il est nécessaire de les purger et non pas simplement les constater par le biais d'un procès-verbal de difficultés. La décision illustre que même en cas de résolution d'une vente, les sûretés réelles qui ont été prises peuvent nécessiter d'être purgées.

### La nécessité de vérifier la situation administrative de l'immeuble objet de la vente

Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 19 septembre 2019, n°18-16.700  
Dans cette affaire, un acte authentique de vente est dressé par un notaire le 24 mars 2009 dans

le cadre de la vente d'un terrain de camping par la SCI Lauren Clair Soleil à la SCI Christelle et Marc. La SCI venderesse cède également le fonds de commerce de camping à la société Chloé et Maëlle. La demande de permis de construire ultérieurement faite par les acquéreurs afin d'ériger un local technique se voit refusée en raison des dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Les acquéreurs assignent dès lors le vendeur en résolution des deux ventes sur le fondement de **l'article L.125-5 du Code de l'environnement** et demandent réparation du préjudice résultant du défaut d'information relatif à la nécessaire application du plan local d'urbanisme. La SCI venderesse appelle alors le notaire en garantie qui lui-même appelle en garantie le cabinet d'expertise ayant procédé à l'évaluation des risques.

Le 21 mars 2018, l'affaire est portée devant la cour d'appel d'Agen et celle-ci confirme le jugement de première instance en maintenant la responsabilité du notaire. En effet, la cour d'appel estime que le notaire a commis une faute en ne vérifiant pas la situation administrative de l'immeuble objet de la vente et qu'il sera tenu d'indemniser la SCI ayant acquis le terrain dans l'hypothèse d'une insolvabilité du vendeur. Pour ce faire, les juges du fond statuent aux motifs que le notaire est tenu d'assurer l'efficacité de son acte, qu'en l'espèce il disposait des moyens de vérifier la situation administrative de l'immeuble et qu'il avait, en outre, dressé l'acte antérieur de vente du terrain en y insérant une clause alertant l'acquéreur sur le risque d'inconstructibilité du fait du risque élevé d'inondation.

La question qui se pose alors à la Cour est la suivante : le notaire peut-il voir sa responsabilité engagée pour défaut de vérification de la situation administrative de l'immeuble dans le cadre d'un acte de vente ?

La réponse rendue par la troisième chambre civile le 19 septembre 2019 est affirmative. En effet, le pourvoi est rejeté car les hauts juges estiment que les motifs d'appel ne sont pas de nature à entraîner la cassation. La position des juges du fond est validée et, de façon analogique, le fait que le notaire doive vérifier la situation

administrative de l'immeuble objet d'une vente. Dès lors, le défaut d'information résultant de l'absence d'une telle vérification et mettant en péril l'efficacité de l'acte est de nature à engager la responsabilité du notaire.

Cette solution est compréhensible en ce qu'elle s'inscrit dans la logique de sévérité de la Cour vis-à-vis des notaires. En effet, la jurisprudence tient à ce que l'officier s'assure de la mise en œuvre harmonieuse de son acte et, pour ce faire, il est indispensable d'informer l'acquéreur d'une éventuelle inconstructibilité du terrain qu'il acquiert.

#### À RETENIR

La responsabilité du notaire peut être retenue si celui-ci ne vérifie pas la situation administrative d'un bien immobilier dans le cadre d'une vente ; en ne consultant pas le plan local d'urbanisme par exemple. L'inconstructibilité éventuelle du terrain en vente doit impérativement être vérifiée et expliquée aux acquéreurs, et ce, de préférence par écrit.

#### L'absence de nécessité de vérifier la conformité d'un procès-verbal d'assemblée générale

Cass. Civ. 3<sup>e</sup>, 27 juin 2019, n°17-28.872

En l'espèce, une société acquiert un immeuble « Château de la Chaussade » afin de le découper en lots et de le revendre. Un notaire établit l'état descriptif de division, le règlement de copropriété et doit rédiger les différents actes de vente qui sont signés entre le 31 décembre 2003 et le 28 juin 2005. Les statuts de l'association syndicale libre (ASL) constituée dans le cadre de cette opération sont déposés chez le notaire par le directeur de l'association ; celui-ci étant nommé directeur dans le procès-verbal d'une réunion d'assemblée générale tenue le jour même. Fort de ce titre, le directeur demande au notaire de se départir des sommes qu'il consigne et ce dernier s'exécute sans vérifier les pouvoirs de la personne ayant formulé la demande.

Quatre ans plus tard, l'assureur du notaire est appelé en garantie par l'ASL. En effet, celle-ci lui reproche de s'être départi des sommes sans avoir vérifié les pouvoirs du directeur qui le lui a demandé car elle conteste la validité du procès-verbal nommant ce directeur qui n'a pas les qualités requises pour avoir ce titre.

La cour d'appel de Rouen doit traiter de cette question le 27 septembre 2017 et exempte le notaire de toute responsabilité en établissant qu'il n'a pas commis de faute en suivant les instructions lui ayant été données par le directeur de l'ASL. Les juges du fond statuent aux motifs que le notaire n'est pas tenu de vérifier la feuille d'émargement de l'assemblée faisant apparaître l'irrégularité de la désignation. En outre, la responsabilité ne peut être retenue puisque le procès-verbal contesté n'a fait l'objet d'aucune demande d'annulation malgré les incohérences qu'il présentait.

L'ASL se pourvoit alors en cassation et une question se pose à la haute juridiction : le notaire doit-il vérifier la conformité du procès-verbal d'assemblée générale d'une ASL en inspectant la véracité de la feuille d'émargement ?

La Cour de cassation rejette le pourvoi le 27 juin 2019 car elle estime que la cour d'appel a suffisamment justifié sa décision. Il est alors retenu que le notaire n'a pas à solliciter la feuille d'émargement pour s'assurer de la conformité des dispositions contenues dans le procès-verbal.

#### À RETENIR

Le notaire n'est pas tenu de vérifier la feuille d'émargement de la réunion d'assemblée générale désignant le directeur d'une association syndicale libre pour s'assurer de la réalité du procès-verbal, notamment lorsque ce dernier ne fait l'objet d'aucune contestation quand bien même il comporte des mentions erronées.

L'arrêt d'espèce illustre que les vérifications devant être faites par le notaire afin d'assurer l'efficacité de ses actes trouve leurs limites. En effet, quand bien même il est tenu de procéder à des recherches parfois approfondies pour éliminer les doutes pouvant être présentés par une situation, il n'est pas non plus demandé au professionnel de s'assurer de la conformité de tous les détails.

Cette position jurisprudentielle, bien que majoritairement sévère, permet de rappeler que la responsabilité notariale ne peut pas automatiquement être engagée. En réalité, la jurisprudence récente présente de nombreuses hypothèses où la responsabilité du notaire ne peut être retenue.

## II : LES TEMPÉRAMEMENTS À UNE RESPONSABILITÉ CONSÉQUENTE DU NOTAIRE

Le notaire a de multiples obligations et devoirs à assumer qui ne cessent d'être confirmés par la jurisprudence et parfois même renforcés. Cependant, elle tend parfois à instaurer certaines limites. Ces limites, que l'on peut plutôt qualifier de tempéraments, sont protectrices du notaire en ce qu'elles permettent d'écarter l'engagement de leur responsabilité délictuelle.

Récemment, les juges ont rappelé d'une part l'exigence de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité pour pouvoir engager la responsabilité du notaire (A), et d'autre part que le devoir de conseil du notaire ne comprenait pas l'aspect économique de l'acte (B). Elle reconnaît également que des causes extérieures peuvent délier le notaire de sa responsabilité (C), mais encore qu'il est impossible d'invoquer l'abus de droit du notaire en cas de refus d'agrément d'un nouvel associé (D).

*A : L'exigence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité : un triptyque en faveur du notaire*

La responsabilité civile délictuelle du notaire, fondée sur l'article 1240 du Code civil, exige la réunion de trois éléments cumulatifs pour pouvoir être engagée : une faute, un préjudice et un lien de causalité. Ainsi, l'absence d'un seul de ses éléments empêche la mise en œuvre de cette responsabilité. En effet, que ce soit en l'absence de faute (1), de préjudice (2) ou de lien de causalité (3), la responsabilité du notaire ne peut être retenue.

### L'impossible mise en œuvre de la responsabilité notariale en l'absence de faute

Cass. Civ., 1<sup>er</sup> 10 avril 2019 n°18-15.234

Le 30 décembre 2010 devant madame F, notaire de la société X F Notaire II, un acte de vente a été conclu entre la EIRL Roquelaine (venderesse) et monsieur et madame K (acquéreurs) concernant un lot d'un immeuble en copropriété en l'état futur de rénovation. Au sens de la loi du 10 juillet 1965, la superficie de l'immeuble s'élevait à 49,39 m<sup>2</sup> alors que la superficie réelle était de 37,62m<sup>2</sup>.

Les acquéreurs ont assigné la venderesse en réduction du prix et la société notariale en garantie. Une ordonnance du 12 mai 2015 a sursis à statuer sur l'action en garantie. Un arrêt du 29 février 2016 a reconnu que la superficie était inférieure de plus d'un vingtième de la surface mentionnée dans l'acte d'acquisition et a condamné la venderesse à payer plus de 43.000 € à titre de réduction du prix. Cependant, l'insolvabilité de la venderesse a conduit les acquéreurs à reprendre l'instance contre la société notariale.

La cour d'appel de Toulouse, le 16 février 2018 déboute les acquéreurs en écartant la responsabilité du notaire. Elle ne peut être retenue au titre d'un défaut d'information car le notaire n'est pas tenu de vérifications ou d'informations complémentaires concernant les modifications de structures et d'agencement susceptibles d'intervenir en cours d'exécution des travaux acceptés par l'acquéreur.

Les acquéreurs mécontents forment un pourvoi en cassation. Pour eux, il appartient au notaire instrumentaire dans le cadre de son devoir d'information et de conseil d'avertir les acquéreurs sur le fait que la surface n'était qu'indicative et susceptible de modification à l'issue des travaux de rénovation. De plus, il ne résulte d'aucun terme clair que l'acquéreur qui déclare accepter par avance les modifications apportées par le vendeur pour les travaux restant à réaliser, consent également à ce que les modifications puissent aboutir à une modification de surface habitable. Enfin, le notaire s'est gardé de les informer de l'objet et de l'étendue de l'hypothèque conventionnelle inscrite au profit de l'établissement prêteur de deniers et qu'il était en peine de justifier la date précise de remboursement du prêt et de la mainlevée de l'hypothèque.

Le notaire a-t-il manqué à son devoir de conseil et d'information constituant une faute de nature à engager sa responsabilité ?

La Cour de cassation, dans un arrêt du 10 avril 2019 rejette le pourvoi. Elle donne raison à la cour d'appel qui a retenu que le notaire n'est pas un spécialiste de la construction et qu'il ne pouvait anticiper les aménagements techniques survenus ultérieurement en cours de travaux, de nature à avoir une incidence sur les superficies déclarées par la venderesse et sur lesquelles celle-ci s'engageait au titre de

son obligation de délivrance. De plus, aucun élément ne permettait au notaire de suspecter au jour de l'acte de vente une insolvabilité de la venderesse en cas d'action des acquéreurs en son contre. Enfin, en l'absence d'inscription prise par les acquéreurs pour garantir leur créance potentielle, il ne pouvait être reproché au notaire de ne pas les avoir informés de la réalisation de la vente des derniers lots de copropriété. Ainsi, la cour d'appel a pu déduire sans dénaturer que le notaire n'avait pas commis de faute. Sa responsabilité ne peut donc pas être engagée.

#### À RETENIR

Le notaire n'ayant pas anticipé les modifications de surface d'un immeuble par des travaux de rénovation à venir ne commet aucune faute de nature à engager sa responsabilité.

Cass. Civ.1<sup>e</sup>, 24 octobre 2019 n°18-21.704

Par acte authentique du 26 février 2004 conclu devant M. C Z, notaire de la société notariale, la société Exoti a vendu en l'état futur d'achèvement trois lots d'un ensemble immobilier à M et Mme X. Une garantie intrinsèque a été souscrite par le vendeur. Les travaux n'ayant pas été achevés comme convenu, les acquéreurs ont assigné la société MJA venant au droit de la société Exoti, ainsi que le notaire et la société notariale en résolution de la vente et paiement de dommages et intérêts.

La cour d'appel de Paris dans un arrêt du 26 janvier 2018 rejette la demande des acquéreurs fondée sur la responsabilité du notaire. Les juges du fond ont retenu que le notaire n'avait pas commis de faute dans l'exercice de ses fonctions et que la garantie intrinsèque, bien que peu efficace, était légale. Enfin, afin d'écartier la responsabilité notariale, les juges ont décidé qu'il appartenait au demandeur d'apporter la preuve des manquements du notaire.

Les acquéreurs mécontents forment un pourvoi en cassation sur le fondement de plusieurs motifs. Tout d'abord, le notaire tenu d'un devoir de conseil absolu et répondant de l'efficacité juridique des actes qu'il reçoit, devait attirer l'attention des acquéreurs sur les risques inhérents à l'acte réalisé. Ainsi, le notaire aurait dû alerter les acquéreurs sur l'insuffisance des garanties souscrites (la garantie intrinsèque) et proposer des solutions pour se prémunir contre ces risques. De plus, le notaire tenu d'assurer l'efficacité et l'adaptation de l'acte au regard

de l'objectif économique poursuivi par les parties, n'était pas exonéré de son devoir de conseil par la présence d'une garantie intrinsèque. Enfin, il appartenait au notaire de rapporter la preuve qu'il avait transmis aux parties à l'acte les conseils et informations qu'il devait délivrer.

Le notaire a-t-il manqué à son obligation de conseil et d'information de nature à engager sa responsabilité ?

La Cour de cassation rejette le pourvoi formé par l'acquéreur et approuve ainsi la décision de la cour d'appel, qui n'a pas inversé la charge de la preuve. La haute juridiction a rappelé que la garantie intrinsèque légalement prévue peut être choisie par le vendeur même si elle est moins efficace qu'une garantie extrinsèque. Toutes les conditions d'application de la garantie intrinsèque étaient réunies et rien ne pouvait laisser penser que cette garantie ne pourrait être utilement mise en œuvre. Ainsi, le notaire n'est pas tenu d'alerter les acquéreurs sur un risque particulier qu'aucun élément ne lui avait permis de connaître.

#### À RETENIR

Le notaire ne voit pas sa responsabilité engagée pour manquement à son obligation de conseil et d'information car rien ne pouvait laisser penser que la garantie intrinsèque ne pourrait pas être mise en œuvre. Le notaire n'ayant pas commis de faute ne peut pas voir sa responsabilité retenue.

#### L'impossible mise en œuvre de la responsabilité notariale en l'absence de préjudice

Cass. Civ., 1<sup>e</sup>, 10 avril 2019 n° 18-14.987

M. N, vendeur et son épouse ont vendu un immeuble présentant des désordres à un acquéreur assisté de M.Y, notaire associé au sein de la SCP (notaire en participation), par un acte reçu le 30 janvier 2012 par M.B (notaire instrumentaire).

Le 22 juillet 2013, l'acquéreur a assigné le vendeur en résolution de la vente pour vices cachés ainsi que le notaire en participation et la SCP en responsabilité et indemnisation.

La cour d'appel de Rennes, le 30 mai 2017, condamne le notaire en participation et la SCP à indemniser l'acquéreur. Le notaire

en participation a manqué à son devoir de conseil et d'information en ne transmettant pas à l'acquéreur les documents afférents aux désordres litigieux reçus du notaire instrumentaire avant la vente. Ainsi, il a fait perdre une chance de renoncer à l'acquisition ou de conclure à moindre prix.

Le notaire en participation et la SCP, mécontents, forment un pourvoi en cassation car pour eux, les conséquences de l'engagement de l'acquéreur avec les vendeurs, déclaré valable, ne constituent pas un préjudice réparable.

Le notaire a-t-il manqué à son devoir d'information entraînant la mise en œuvre de sa responsabilité lorsque l'acquéreur avait connaissance des vices affectant l'immeuble ? Ainsi, les conséquences d'un engagement librement souscrit et judiciairement déclaré valable constituent-elles un préjudice réparable ?

Pour la Cour de cassation, il n'y a pas de manquement du notaire à son obligation d'information lorsque l'acquéreur avait été informé des désordres affectant l'immeuble avant la signature de l'acte authentique. Le dommage allégué ne résultant que d'un engagement volontairement et valablement consenti n'est pas réparable. La responsabilité du notaire ne peut donc pas être retenue. Ainsi, la première chambre civile de la Cour de cassation casse et annule la condamnation *in solidum* du notaire en participation et de la SCP à payer à l'acquéreur 300 000 € à titre de dommages et intérêts.

L'achat d'un bien immobilier, certes vicié, mais souscrit par l'acheteur en parfaite connaissance de cause exclut l'engagement de la responsabilité du notaire chargé de l'assister dans la réalisation de l'acte d'achat.

#### À RETENIR

L'acquéreur ayant connaissance de désordres affectant l'immeuble objet de la vente, ne subit pas de préjudice réparable, ce qui écarte la responsabilité du notaire.

**Master II Droit Notarial UNIVERSITE MONTPELLIER I Promotion 2019-2020**  
**Travaux réalisés par Leopoldo PANIZZA,**  
**Julia PUJOL, Lucie ROCHE, Louis-Romain ROUSTAN et Elisa VRIGNAUD.**

## Agenda

116<sup>E</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES

8 au 10 octobre 2020

- **Organisateur :** Congrès des Notaires de France
- **Lieu :** Paris
- **Site Web :** [www.congresdesnotaires.fr](http://www.congresdesnotaires.fr)

**Le 116<sup>e</sup> Congrès des Notaires de France a choisi de travailler sur le sujet de la protection, dans sa dimension affective.**

Un constat s'impose : face à la complexité des règles, à la surabondance des lois, à la pression des lobbys ainsi qu'à l'évolution des mentalités et des modes de vies, la protection tant recherchée est parfois bien loin d'être assurée.

Les réformes se succèdent à un rythme effréné, elles se superposent, s'entrechoquent, se contredisent et génèrent un sentiment d'insécurité qui pousse nos concitoyens à rechercher une protection tous azimuts.

Par ailleurs, la notion de protection est souvent une question d'équilibre. Donner plus de protection à l'un revient souvent à en enlever à l'autre.

Il faut donc trouver le juste milieu qui protégera toutes les parties et qui, pour ce faire, assurera d'une part l'équilibre du

contrat et d'autre part sa fiabilité. Dans ce contexte et à cet effet, le rôle que jouera le notaire sera déterminant.

Le 116<sup>ème</sup> Congrès des Notaires de France a pour ambition d'analyser les moyens de protéger les personnes vulnérables, les proches ainsi que le logement, l'habitat et le cadre de vie, mais aussi d'évoquer les améliorations qui s'imposent et le rôle que joue le notaire dans ce domaine.

**Retrouvez le Journal du Village des Notaires sur le stand Y35 !**

### LES RENDEZ-VOUS TRANSFORMATIONS DU DROIT

19 et 20 novembre 2020

- **Organisateur :** Village de la Justice & Open Law\* le droit ouvert,
- **Lieu :** Paris
- **Site Web :** <https://transformations-droit.com>

**En 2020, le Village de la LegalTech s'agrandit et devient Les Rendez-vous Transformations du Droit**

#TRANSFODROIT

Open Law\* le droit ouvert et le Village de la Justice vous invitent les 19 et 20 novembre au Palais des Congrès à Paris pour les Rendez-vous Transformations du droit !

Cinq grands espaces thématiques vous y attendent :

- le Village de la LegalTech (et de la RegTech), présentera les nouvelles solutions numériques développées et comme toujours pitch, conférences et espaces d'exposition

- le Village du Legal Design, co-construit avec un nouveau collectif porteur d'une approche innovante sur les pratiques et les usages du droit, proposera une série d'ateliers adaptés aux besoins des professionnels du droit ;

- le Village de l'Innovation Publique rassemblant les acteurs publics au service de la justice et du service public qui au cours de l'année à travers leurs développements et expérimentations apportent leurs concours à la modernisation de l'action publique ;

- le Village des Trajectoires professionnelles destiné aux étudiants et aux actifs, pour en apprendre plus sur les nouvelles compétences, réseauter ou échanger sur les nouveaux parcours.

Carrefour des évolutions du droit, ce rendez-vous propose une expérience nouvelle aux participants avec la possibilité de moduler son parcours grâce à des formats variés : grandes conférences, ateliers collaboratifs et d'idéation, séances de pitch, exposition et démonstration d'outils.

Juristes de près ou de loin, à vos agendas !

## Le Journal du Village des Notaires

### PUBLIÉ PAR LEGI TEAM

198 avenue de Verdun  
92130 Issy-les-Moulineaux  
RCS B 403 601 750

### DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Pierre MARKHOFF  
[pmarkhoff@legiteam.pro](mailto:pmarkhoff@legiteam.pro)

### ABONNEMENTS

[smorvand@village-notaires.pro](mailto:smorvand@village-notaires.pro)  
Tél : 01 70 71 53 80

### IMPRIMEUR JF IMPRESSION

Garo Sud  
296 rue Patrice Lumumba  
CS97874  
34075 Montpellier Cedex 3

### PUBLICITÉ

Régie exclusive : LEGI TEAM  
198 avenue de Verdun  
92130 Issy-les-Moulineaux  
Tél : 01 70 71 53 80  
Fax : 01 46 09 13 85  
Site : [www.legiteam.fr](http://www.legiteam.fr)

### RESPONSABLE

Sandrine MORVAND  
[smorvand@village-notaires.pro](mailto:smorvand@village-notaires.pro)  
Tél. : 01 70 71 53 88

N° ISSN 2103-9534

### MAQUETTE

Cyriane VICIANA  
[pao@legiteam.pro](mailto:pao@legiteam.pro)

### DIFFUSION

7 000 exemplaires

**Annonces d'emploi**



Village des Notaires  
www.village-notaires.com

**NOTAIRE ACTES COURANTS(H/F) - PARIS - 8<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT - GITEC TRAVAIL TEMPORAIRE CHAUSSÉE D'ANTIN**

GITEC est une société spécialisée dans le recrutement Tertiaire, IT et Ingénierie.

GITEC propose des opportunités d'emploi en Intérim ou en CDD/CDI.

GITEC est avant tout une société à taille humaine, avec sept agences, sept équipes, qui s'appuient sur la proximité, l'écoute et la réactivité.

GITEC, recherche pour une importante Etude Parisienne un Notaire Assistant ou Salarié(e) H/F pour le service Actes Courants, poste situé à Paris 08.

Sous la responsabilité d'un Notaire Associé(e) :

Vos missions seront les suivantes :

- Rédaction d'actes courants;
- Constitution des dossiers;
- Réception des clients.

De formation notariale (DSN, CFPN), vous justifiez d'au moins 5 années d'expérience au sein d'une étude notariale.

Diplômé(e) Notaire  
Connaissance du logiciel Génapi

**Merci de postuler par email à gitec.34020954@applicount.com**

**FORMALISTE (H/F) – SÈTE - SBC INTERIM**

SBC Intérim évolue sur le marché du travail temporaire national depuis plus de 30 ans, avec à ce jour 35 implantations en France. Nous sommes spécialisés sur le recrutement des fonctions supports que l'on retrouve en cabinets d'avocats, études notariales et conseils en propriétés industrielles.

L'agence SBC recherche pour son client, office notarial basé en région Languedoc-Roussillon, un Formaliste H/F

Vos missions seront :

- La fabrication des sous produits
- Le contrôle des actes
- Le renouvellement d'inscriptions
- Les formalités commerciales
- L'enregistrement, le traitement des rejets et des refus

De formation notariale, vous avez une première expérience réussie d'au moins un an dans le notariat.

Connaissance souhaitée du logiciel GenApi.

**Merci de postuler par email à sbc-interim.33859524@applicount.com**

**CLERC DE NOTAIRE (H/F) - LYON - 3<sup>ÈME</sup> ARRONDISSEMENT - SBC LYON BLOCH**

SBC Recrutement, spécialisé dans les métiers du Droit et de l'Expertise Comptable, recherche pour un de ses clients, étude de notaires situé à Lyon (69), un Clerc de Notaire F/H.

Au sein d'une étude de notaires, en collaboration directe avec un Notaire, vos missions seront les suivantes :

- La gestion globale des dossiers en droit de la famille (divorce, liquidation de régime matrimonial, donation simple, donation partagée...)
- La gestion globale des dossiers en droit immobilier (compromis, ventes immobilières...)
- Contact client permanent...

Cette liste de tâches est non-exhaustive.

De formation Notariale, vous avez à minima une première année d'expérience sur un poste similaire.

Vous disposez de solides connaissances en Droit Immobilier et/ou en Droit de la Famille.

Vous êtes à l'aise avec l'informatique (Pack office, Internet...).

Vous disposez d'une bonne orthographe et vitesse de frappe.

La connaissance du logiciel GENAPI est appréciée.

Poste à pourvoir en CDI.

Date de prise de poste : dès que possible.  
Base 35 heures modulables (aménagement horaire possible).

Rémunération brute mensuelle : 2 200EUR à 3 000EUR + 13<sup>ème</sup> mois conventionnel

Rémunération discutable en fonction du profil et de l'expérience.

**Merci d'envoyer votre CV par mail à sbc-lyon-bloch.34095681@applicount.com OU via notre site marque SBC.**

Votre candidature sera étudiée en toute confidentialité.

Sans nouvelles de notre part sous quinzaine, veuillez considérer que votre candidature n'est pas retenue.

**NOTAIRE ASSISTANT H/F – MARTINIQUE - MICHAEL PAGE**

En tant que Notaire Assistant H/F rejoindra une belle étude notariale généraliste à la Martinique, qui compte 2 associés et une vingtaine de collaborateurs.

**Votre mission :**

Le Notaire Assistant, vous intervenez sur l'ensemble des dossiers de l'étude (immobilier, famille...) de la réunion avec les clients à la rédaction des actes sous la supervision des Notaires Associés et en lien avec les autres collaborateurs et clercs de l'étude.

**Votre profil :**

En tant que Notaire Assistant, vous justifiez d'une solide formation académique, êtes diplômé Notaire et justifiez d'une première expérience d'au moins 5 années en étude notariale, idéalement sur une activité généraliste.

Conditions et Avantages  
Rémunération attractive.

**Pour candidater : <https://michaelpage-contactrh.com/jobs/150/33153113>**

**LANGUEDOC ROUSSILLON**

A céder 100% des parts de SCP multi offices : 1 office historique et 1 office récemment créé.

Transportable ville, préfecture ou bord de mer, plus parts de SCI.

Convierait à deux associés ou à un couple.

**Ecrire à [c.julien2@wanadoo.fr](mailto:c.julien2@wanadoo.fr)**

# Le Journal du Village des Notaires

Retrouvez votre journal au 116<sup>ème</sup> Congrès des Notaires

Du 8 au 10 octobre 2020 à Paris



Réservez votre espace publicitaire pour le numéro "Spécial Congrès"



**Village des Notaires**  
Sandrine Morvand  
01 70 71 53 88  
smorvand@village-notaires.com  
www.legiteam.fr



# Les animaux ne masquent pas leur affection !



[www.dons.animaux-secours.fr](http://www.dons.animaux-secours.fr)

**ANIMAUX-SECOURS LEUR CONSACRE  
TOUTE SON ÉNERGIE !**

Sans vos dons, rien ne peut se faire.

**AIDEZ-NOUS À LEUR DONNER DE L'ESPOIR.**  
Prenez soin de vous, prenez soin de nous !



## **animaux-secours**

Bien plus qu'un refuge au service de la protection animale  
284, route de la Basse Arve - 74380 Arthaz

Retrouvez-nous sur notre page  Animaux Secours : Le Refuge de l'Espoir