

N°86

Mai - Juin
2021

www.village-notaires.com

Le Journal du Village des Notaires

Actualités

Enquête

Management

Associations

Gestion de
patrimoine

Immobilier

Communication

Zoom sur

Veille juridique



Le site 100% notaires



- Actualité juridique et immobilière
- Management et logistique de l'étude
- Quartier des associations
- Annonces immobilières
- Emploi
- Quartier des partenaires

www.village-notaires.com

LE JOURNAL DU VILLAGE DES NOTAIRES

édité 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

Abonnements

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
Site : www.legiteam.fr

Responsable

Sandrine MORVAND
smorvand@village-notaires.pro
Tél. : 01 70 71 53 88

N° ISSN 2103-9534

Rédaction

Simon Brenot
simon@village-justice.com

Aude Dorange
a.dorange@legiteam.pro

Alain Baudin

Jordan Belgrave

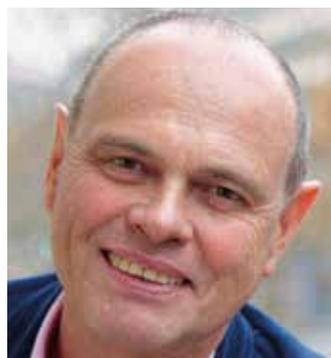
Maquette

Cyriane VICIANA
c.viciana@legiteam.pro

Diffusion

7 000 exemplaires

*Les opinions émisent dans cette
revue n'engagent que leurs auteurs.
Toute reproduction même partielle
doit donner lieu à accord préalable et
écrit des auteurs et de la rédaction.*



Édito

Notaires, pourquoi devons-nous intégrer les dimensions sociales, sociétales et environnementales dans le développement de nos offices ?

Le Syndicat National des Notaires s'est emparé, en précurseur, du thème de la Responsabilité Sociale de l'Entreprise Notariale, lors de son Congrès de Malte, en 2015.

De « sujet à la mode » à l'alinéa 2 de l'article 1833 du Code civil, l'économie sociale et solidaire doit être aujourd'hui au cœur de nos préoccupations d'entrepreneurs et de promoteurs du service public notarial. La RSE permet de promouvoir un management où l'optimisation de la performance économique va de pair avec la préservation du capital humain et de notre environnement.

L'intrusion de la Covid-19 dans notre activité économique et dans nos vies, l'hypercomplexité dans laquelle nous sommes plongés nous conduisent à nous transformer. Plus que toute autre entreprise, l'entreprise notariale porte en elle l'ADN de la RSE, notamment au travers de sa convention collective avantageuse, des conseils gratuits à la clientèle, de ses valeurs et de son éthique responsable.

Notre profession a su s'appuyer sur sa force d'innovation notamment en matière d'environnement, avec la politique du « zéro papier » et le développement de l'acte authentique électronique.

La situation sanitaire et le recours massif au télétravail ont montré que le Notariat, pour préserver son utilité majeure dans la société, avait su prendre des formes modernes. Nous pouvons aller plus loin en adoptant de nouveaux modes de gouvernance, en mettant en place des mécénats de compétences, en encourageant des recrutements équitables, en prenant en compte la qualité de vie au travail, en prévenant les risques psychosociaux...

C'est dans l'élaboration d'un projet d'entreprise durable et responsable, que le Notariat d'aujourd'hui gardera sa place éminente dans la société. En s'interrogeant sur notre raison d'être et notre contribution à la société, nous serons perçus comme une opportunité et plus seulement comme un passage obligé !

Notre prochaine étape est de sensibiliser nos confrères à la démarche grâce à de la formation puis d'intégrer la RSE, à la stratégie de l'Office. Le Syndicat continuera à être une force de proposition et à accompagner les notaires dans les transitions des prochaines années.

**Olivier Combe-Laboissière, Président du Syndicat National des Notaires.
Laurence Paris, rapporteur du Congrès du SNN en 2015.**

ÉDITO	3
ACTUALITÉS I Notaires : la RSE dans leur ADN ?	6-9
ENQUÊTE I Notaires : pourquoi et comment lancer une démarche RSE ?	10-12
MANAGEMENT I Intégrer l'environnement dans l'espace de travail	13-14
ASSOCIATIONS I Les associations alertent sur les graves conséquences de la crise sanitaire	16-21
GESTION DE PATRIMOINE I Les notaires, au coeur de la dynamique verte	22-23
IMMOBILIER I Le nouveau DPE : un remaniement pour plus d'efficacité ?	24-25
COMMUNICATION I Comment communiquer sur la RSE	26-27
ZOOM SUR I Redécouvrir la France au travers de croisières insolites	28-29
VEILLE JURIDIQUE I Partie 2 : les actes courants (Suite)	30-33
NOS RECOMMANDATIONS I Emploi / Agenda	34

Le *Village des Notaires* vous propose maintenant d'accéder à nos rubriques web depuis notre magazine papier en utilisant la lecture des QR Codes.

Abonnez-vous à notre Newsletter mensuelle et/ou au magazine papier bimestriel.



Notaires, publiez vos articles* gratuitement.

Ils seront relus et publiés rapidement après acceptation par la Rédaction (vous en serez prévenu(e)s).

**Vos articles doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux usages de la profession.*





HYBRID BY MINI

MINI COUNTRYMAN HYBRIDE RECHARGEABLE ÉDITION NORTHWOOD.

Le MINI Countryman Hybride Rechargeable Édition Northwood vous apporte le meilleur des deux mondes. Thermique le week-end, Électrique la semaine, ce SUV s'adapte à vos envies de conduite, en ville ou ailleurs.

À partir de 465€/mois⁽¹⁾. Modèle tout équipé. Sans aucun apport⁽²⁾. Entretien inclus⁽³⁾.



**BUSINESS
DRIVE.**

Dynamisez votre entreprise.

Exemple pour un MINI COOPER SE ALL4 COUNTRYMAN Édition Northwood.

À partir de 465€/mois (1). LLD 36 mois sans apport⁽²⁾. Entretien⁽³⁾ extension de garantie et perte financière inclus.

(1) Loyer arrondi à l'euro supérieur. Location Longue Durée sur 36 mois et pour 30000 km intégrant l'entretien⁽³⁾, l'extension de garantie et la perte financière. 36 loyers linéaires : 464,99 €/mois. Assurance perte financière facultative incluse dans le loyer au prix de 31,84 € TTC/mois souscrite auprès de MMA, entreprise régie par le code des assurances. Offre réservée aux entreprises, valable pour toute commande d'un MINI COOPER SE ALL4 COUNTRYMAN Édition Northwood jusqu'au 30/06/2021 dans les MINI STORES participants. Sous réserve d'acceptation par MINI Financial Services - Département de BMW Finance - SNC au capital de 87 000 000 € RCS Versailles B 343 606 448 TVA FR 65 343 606 448. Courtier en Assurances immatriculé à l'ORIAS n°07 008 883 (www.orias.fr). **Consommation en cycle mixte : 1,7 - 2,1 l/100 km. CO₂ : 39 - 47 g/km selon le cycle d'homologation WLTP.** Modèle présenté : MINI COOPER SE ALL4 COUNTRYMAN Édition Northwood avec options. Loyer : 495 €/mois⁽¹⁾. Consommation en cycle mixte : 1,7 - 2,1 l/100 km. CO₂ : 39 - 47 g/km selon le cycle d'homologation WLTP. Les valeurs d'émission de CO₂ et de consommation d'énergie mesurées sur la base du cycle d'homologation WLTP correspondent à des valeurs européennes. Renseignez-vous auprès de votre concessionnaire pour connaître les valeurs de consommation et d'émission de CO₂ correspondant aux véhicules configurés pour le marché français pour les modèles sur lesquels se porte votre intérêt. Retrouvez plus d'informations sur WLTP sur le site mini.fr.

(2) Après déduction du bonus écologique de 2000 € applicable aux professionnels et dans la limite d'un prix facturé inférieur ou égal à 50000 € TTC, et sous réserve de maintien des conditions prévues par l'article D251-7 du Code de l'Énergie en vigueur.

(3) Hors pièces d'usure.



Notaires : la RSE dans leur ADN ?

L'année 2020 nous a laissé en état de sidération, a questionné nos valeurs, ce que nous sommes en tant que société. « Fraternité » est inclus dans notre devise et pourtant, l'entraide et la solidarité ont souvent semblé lointaines. 2021 doit être le terreau d'un renouveau de notre matrice de valeurs, et l'ensemble des acteurs doit prendre sa part : société civile, associations, État, entreprises, etc. Il en va de la responsabilité de chacun. Parmi eux, les notaires bénéficient historiquement d'un statut particulier et privilégié qui va de pair avec un rapport à la société très intime, fondé sur la protection de chacun et l'intérêt général. Néanmoins, les évolutions actuelles les obligent à transformer leurs actions que ce soit sur le plan social, sociétal ou environnemental. Le *Journal du Village des Notaires* s'interroge donc : le notariat, porteur des valeurs de demain et moteur des valeurs pour demain ?

Après le Congrès des Notaires 2020, centré sur la protection, nous avons retenu une phrase de Me Jean-Pierre Prohaszka, le président de cette édition : « *Lorsque la société souffre, les notaires protègent* ».¹ C'est peu de le dire : l'année 2020 a imposé des épreuves terribles à la société toute entière. Ce Congrès arrivait donc à point nommé (ndlr : il s'est tenu du 8 au 10 octobre 2020) pour dresser le bilan d'une année charnière.

Les valeurs du notariat, repères pour la société

Les repères ont été brutalement perdus depuis le premier confinement, la société alternant entre un besoin de protection particulièrement accru face à cet ennemi invisible et meurtrier, et l'envie, s'accroissant à mesure que le temps passe, de retrouver une « vie d'avant » faite de libertés et de joie(s) de vivre. Face à cette réalité, les notaires se sont particulièrement mobilisés lors du premier confinement pour aider à affronter la crise et poursuivre leurs activités. Une nécessité pour maintenir le lien et répondre aux

attentes et aux besoins de clients soucieux, inquiets : entretenir le lien à distance pour continuer à organiser le lien entre les générations, permettre la réalisation des projets immobiliers, informer et conseiller au mieux au vu des difficultés.

L'opération « 36 20, dites notaire » en est l'illustration : pour répondre aux inquiétudes des clients dont le quotidien et les activités ont été chamboulées par le premier confinement, le CSN avait mis en place une hotline téléphonique. En appelant le 36 20, « dites notaires », des notaires de toute la France avaient offert, sur la base du volontariat, plusieurs heures de consultations gratuites *via* ce canal. Un dispositif répété sur plusieurs périodes pendant l'année. « *L'objectif est de répondre aux questions que les clients se posent sur les conséquences du confinement, aussi bien les particuliers que les chefs d'entreprise* »². Une question de solidarité pour le notariat.

La protection est au cœur de la mission du notariat qui possède une place particulière sur l'échiquier

1 - Éditorial, *Journal du Village des Notaires* n°86, p.3

2 - En appelant le 36 20, "dites notaires", des consultations gratuites sont offertes, *Capital*, 1^{er} avril 2020

ACTUALITÉS

social et économique, au carrefour des synergies se créant dans le tissu social. Cette action, dont l'efficacité est garantie par un bon maillage territorial, se déroule également *via* l'alliance avec d'autres acteurs comme les associations porteuses, elles-aussi, des valeurs de solidarité, de partage, d'accompagnement. Il est certain que le notariat et les associations et fondations travaillent depuis longtemps, main dans la main, pour assurer le dialogue entre les parties impliquées.

Assumer la RSE notariale, un héritage de la loi Macron ?

Comme l'écrivait le rapporteur général Édouard Lembrez dans le rapport du Congrès : « *Le notariat français est à un moment " critique " de son histoire.* »³ Il précisait à juste titre plus loin que le terme « critique » faisait référence à la fois aux obstacles qui se dressent devant la profession, mais également aux opportunités. Il soulignait la propension encore trop marquée d'une partie de la profession à se crispier en entendant le terme de RSE, pensant à celle-ci comme une énième longue liste de contraintes.

Celle-ci est définie par la Commission européenne comme l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes. En d'autres termes, une entreprise qui pratique la RSE va donc chercher à avoir un impact positif sur la société tout en étant économiquement viable. Son périmètre, d'abord, la gouvernance de l'organisation ; les droits de l'homme ; ensuite, les relations et conditions de travail ; puis l'environnement ; suit la loyauté des pratiques ; les questions relatives aux consommateurs ; enfin, les communautés et le développement local.⁴

Or, l'irruption de la Loi Macron ne pouvait-elle pas, en réalité, représenter une opportunité pour les notaires de bâtir un nouveau contrat de la profession afin d'enfin assumer la responsabilité sociale, sociétale et environnementale qu'ils pratiquent en réalité quotidiennement ?

À l'époque, l'adoption de cette loi donnait des sueurs froides au notariat qui se voyait mis au pied du mur, devant faire un choix entre deux définitions canons pour l'avenir de la profession : d'un côté « *un grand argentier dont le but est d'engranger et thésauriser au maximum (la chrématistique caractérisant notre époque !), ou plutôt comme un chef d'entreprise soucieux de ses collaborateurs, de ses clients, écologiquement responsable.* »

Or, Elisabeth Couturon, présidente du Congrès du SNN en 2015, l'affirme, « *la profession notariale porte en elle l'ADN de la responsabilité sociale.* »⁵ Le chemin ne serait finalement pas si tortueux puisqu'il suffirait d'aller simplement plus loin en donnant à l'utilité du notaire dans la société des formes plus modernes. Comme le précise Laurence Paris, fondatrice de *Real Impact*, entreprise de conseils aux notaires, et diplômée notaire, « *l'entreprise notariale est bien plus qu'un passage obligé, elle est une opportunité pour ses clients et ses parties prenantes.* » La difficulté tient donc à l'équilibre à trouver entre une réalité économique qui pèse son poids, d'autant plus avec les effets ressentis depuis l'entrée en vigueur de la loi Macron, et d'autres réalités : sociale, sociétale et environnementale.

L'année 2020 était ainsi un écho à l'année 2015 : deux époques sources de bouleversements pour la profession notariale. En 2020, nous avons la tenue d'un Congrès centré sur la Protection et un nouveau Président, accompagné d'un nouveau bureau, pour prolonger les travaux du Congrès et entreprendre

3 - Rapport du 52^{ème} Congrès du SNN, p.20

4 - Qu'est-ce que la responsabilité sociétale des entreprises (RSE) ?, site ministère de l'Economie, 18 décembre 2020

5 - « La profession notariale porte en elle l'ADN de la responsabilité sociale », *Village des Notaires*, 16 octobre 2015



www.absolutarchivage.fr

Votre solution de gestion d'archives externalisée.
Enlèvement, conservation, recherche et destruction d'archives.
Gagnez du temps. Gagnez de l'espace.

Nous prenons en charge la gestion de vos archives selon vos règles et vos besoins.

Archivage classique sécurisé - Numérisation - Sauvegardes informatiques
Conseil, Audit et organisation - Espace Client dédié

Spécialisée dans l'archivage de documents auprès des notaires depuis 1987.

ZI de la Courtilière - Parc Valad
2, rue de la Noue Guimante - 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES
Téléphone : 01 64 27 27 49 - Mail : contact@absolutarchivage.fr

Publicité

de relancer la profession. En 2015, la tenue là aussi d'un Congrès, celui du SNN, dont le sujet (la RSE) se retrouvait bien dans les échanges qui s'étaient tenus en 2020. Durant ces deux événements, les discussions avaient nourri la réflexion sur les valeurs, l'« éthique responsable » et ce qui constitue la déontologie des notaires. Une profession soudée autour de son statut d'officier public ministériel et pour autant, qui doit s'individualiser et se démarquer du fait de la concurrence impulsée par la loi Macron.

La RSE, au coeur de la culture d'entreprise de l'office notarial

Cette individualisation démarre dès la définition du projet d'entreprise, quand le notaire, chef d'entreprise, réfléchit aux objectifs de son office. Le rapport du SNN conseillait d'intégrer le développement durable à l'énoncé de la mission et de la vision de l'entreprise. Laurence Paris nous amène à nous poser cette question : à quoi nos entreprises notariales contribuent-elles et veulent-elles contribuer sur le plan social, sociétal, environnemental et économique ?

La vision de l'entreprise doit comprendre également les valeurs de la profession édictées dans le règlement intérieur du notariat (art. 4.1) : « *Le notaire se doit d'avoir en toutes circonstances à l'égard de ses confrères un comportement conforme à la probité, à l'honneur et à la délicatesse. Les notaires se doivent mutuellement respect, conseil et assistance. Une concurrence saine, franche et loyale, reposant sur la qualité du service, est la garantie de ce choix, facteur d'émulation et de progrès.* »

Pour accompagner et guider les études dans l'appréhension de leurs nouvelles dimensions, Laurence Paris, rapporteur du Congrès SNN proposait de prendre les axes de la RSE comme boussole. Nous débiterons par l'axe économique (bien gérer et être rentable) et l'axe social (établir une relation de bien-être au travail et penser aux incidences de nos actes sur l'humain), puis nous passerons à l'axe sociétal.

Nous parlions d'individualisation des notaires impulsée par la plus forte concurrence qui existe depuis les vagues d'installations. Celle-ci doit s'exprimer par la culture d'entreprise qui met en avant les aspects différenciant de la pratique de chaque notaire, la technique étant uniformisée au sein de la profession. Pour qu'elle soit acceptée par tous, il est nécessaire d'y associer les collaborateurs et de la consigner

dans une Charte des valeurs, terreau de la vision de l'office. Laurence Paris attire d'ailleurs notre attention sur l'importance de rendre visibles ces valeurs, de les traduire en actions concrètes. La stratégie est ce qui va permettre à cette vision de se réaliser. L'approche RSE prend en compte non seulement les lois, normes et usages, mais également d'autres éléments extérieurs qui permettront l'anticipation sur le long terme.

Cette stratégie globale agit sur le terrain du management, de la logistique de l'office, en insufflant de la motivation à chaque membre de l'équipe. C'est là que l'esprit de chef d'entreprise du notaire doit s'exprimer le plus pleinement. Or ceci n'est pas véritablement enseigné pendant les études de notaire. Une prise de conscience est nécessaire pour que le notariat embrasse pleinement cette nouvelle casquette et fasse des relations sociales au sein de l'office un atout afin de conserver les collaborateurs et avoir une meilleure gestion de l'étude.

Pour survivre et évoluer dans ce monde de plus en plus concurrentiel, la RSE invite à développer l'intelligence collective, la mutualisation des moyens, la coopération, à un management efficace et humain. Des espaces de co-working permettent d'installer un climat de travail en faisant bénéficier aux professionnels qui y travaillent de conditions avantageuses pour élaborer leurs projets et recevoir des clients. Cela leur donne également une « image moderne » et « dynamique ».⁶

Comme nous le précise Laurence Paris, « *l'humain est à la fois la " ressource " et le " résultat " au sein de l'Office.* » Il faut donc construire une politique de ressources humaines permettant à la fois de conserver les plus jeunes collaborateurs, les responsabiliser, et les valoriser davantage. Ils doivent participer à la vie des offices, jouer un plus grand rôle. Cela rentre en harmonie avec la parité qui s'impose petit à petit au sein de la profession.⁷

Un acteur au coeur du territoire et investi dans le développement local

Le notariat est un acteur clé du territoire. Son maillage territorial (Le notariat a dépassé les bureaux de poste en points de contact depuis octobre et compte un notaire tous les 8 km en moyenne) lui permet d'accueillir 20 millions de Français chaque année. De ce fait, et de par ses missions, il se niche également au cœur de l'intimité de ses clients, et représente le « *visage aimable de l'État* », en proximité avec les citoyens.⁸

6 - La RSE en actions, EFL, 28 septembre 2018

7 - Notariat, les mentalités changent, Village des Notaires, 19 mars 2021

8 - Printemps des Territoires, vidéo plénière L'attractivité et la proximité

Toutefois, ce maillage territorial est sous pression depuis l'entrée en vigueur de la loi Macron et les différentes cartes d'installation présentées par l'Autorité de la concurrence. La pérennité du principe de continuité du service public du notariat partout sur le territoire était, selon le président du CSN, remise en question.

Pour garantir le réseau notarial, le CSN agit grâce à des aides en accès au réseau et à la visio-conférence, à la labellisation pour acquérir des compétences particulières, mais également un plan de consolidation au maillage pour permettre à des études présentes dans des territoires en difficulté d'opérer des rapprochements avec d'autres études. Parmi ces compétences nouvelles, l'accompagnement des acteurs locaux et collectivités publiques est une opportunité. Ainsi, selon David Ambrosiano, il existe déjà « *plus de 200 études labellisées conseil aux personnes publiques* »⁹ et la convention d'objectifs signée avec l'État lors du Congrès des Notaires 2020 permet aux maires de se mettre directement en lien avec les chambres des notaires pour les interroger à l'échelle de leur commune.

Dans l'aide à la revitalisation des territoires et à l'attractivité des villes moyennes, en tant que partenaire du programme Action Coeur de Ville, lancé par le Ministère de la Cohésion des Territoires en décembre 2017, le CSN fait parler son expertise en présentant le premier Baromètre de l'immobilier des Villes moyennes. Celui-ci, renouvelé tous les ans, servira comme « *outil d'analyse et de suivi annuel à destination des acteurs économiques et du grand public.* » Y figurent des indicateurs clés tels que « *le nombre de transactions annuelles enregistrées* » ou le « *prix de vente médian au mètre carré des appartements et des maisons à l'échelle communale et dans l'intercommunalité.* » Les notaires se tiennent à disposition des maires pour des résultats « *plus spécifiques et particularisés.* »¹⁰

La crise sanitaire a obligé le notariat à s'adapter et à renouveler son rapport aux Français, impacté par la distanciation physique. Le télétravail a bien entendu pris la place qu'on connaît aujourd'hui. Les notaires ont ainsi souhaité conserver un lien avec leurs clients par le biais du téléphone et des mails. De même, 75 % des études sont désormais équipées de système de visio-conférence agréé par le CSN.

Bien sûr, le notariat est ancré depuis plus de 10 ans dans l'environnement digital avec un souci plus particulier de réduction de son empreinte environnementale. Dès 2008, le notariat a eu recours

à l'Acte Authentique Électronique afin de remplacer le papier par un fichier informatique comportant les mêmes garanties. En 2018 c'est à l'Acte Authentique Électronique à Distance, un acte authentique signé en visio-conférence, d'initier une nouvelle étape dans ce travail de transformation numérique. Puis, la comparution à distance, pérennisée grâce au décret n° 2020-1422 du 20 novembre 2020 est apparue comme une petite révolution.¹¹

Toutefois, demeure le problème de la pollution numérique, qui, en l'espèce, prend toute sa dimension, avec des usages numériques démultipliés. La démarche environnementale comprise dans la RSE doit donc aussi passer par une réduction de l'empreinte numérique.

Les notaires ne sont pas étrangers à la RSE. Au contraire. Sous un terme que certains pourraient critiquer comme venant du monde de l'entreprise et donc dénué de sens, il se trouve en réalité des stratégies qui doivent faire la différence au sein de la société, mais pas au détriment de la croissance des études notariales. Assumer sa RSE, les valeurs qu'elle transporte, c'est même aujourd'hui le devoir du notaire.

Simon Brenot

9 - Printemps des Territoires, vidéo plénière L'attractivité et la proximité

10 - Le Conseil Supérieur du Notariat présente le premier Baromètre de l'immobilier des Villes moyennes I, Village des Notaires, 7 septembre 2020

11 - RSE : vers la sobriété numérique pour les notaires ?, Village des Notaires, 1^{er} avril 2021



Notaires : pourquoi et comment lancer une démarche RSE ?

Très rares sont les offices notariaux concernés par les obligations en matière de RSE. Pourtant, la responsabilité sociale des entreprises a bien des qualités, et il serait dommage de s'en priver complètement. Notre dossier spécial RSE fait le point sur les différentes (bonnes) raisons de se lancer dans la RSE et vous propose un petit guide pour commencer votre aventure.

« *Beaucoup d'entreprises, souligne Alice Grillon, consultante RSE pour l'agence Quadrature, mènent des actions qui s'apparentent à la RSE et qui peuvent avoir un impact positif, mais mettre en place une démarche RSE est quelque chose de spécifique, qui se doit d'être cohérente, formalisée et sur le long terme, avec des objectifs, des engagements et des indicateurs* ». La RSE s'inscrit dans l'esprit du développement durable et vise à équilibrer l'approche économique avec les approches sociale et environnementale. Elle passe par la définition de valeurs qu'il convient de traduire en dynamiques et en actions concrètes au sein du collectif que constitue toute entreprise.

Quelles sont les motivations à l'origine d'une démarche RSE ?

« *D'expérience, indique Sylvain Boucherand, dirigeant de BL Évolution, une motivation primordiale est l'envie du dirigeant de donner du sens à ce qu'il fait au regard de toutes les questions sur l'environnement et la société qui se posent aujourd'hui* ».

Les collaborateurs constituent un enjeu essentiel, car les préoccupations sociales ou écologiques sont de plus en plus fortes. Plus de la moitié des salariés et les trois-quarts des « *millenials* » seraient prêts à gagner moins si leur entreprise a plus de sens,

prend mieux en compte leurs valeurs, et offre un meilleur équilibre vie personnelle/vie professionnelle. Il est donc bénéfique pour l'entreprise que les valeurs mises en avant par la RSE trouvent à s'exprimer au sein du travail, tant pour profiter de cette énergie positive d'engagement que pour éviter qu'elle ne prenne un biais revendicatif. Lancer une démarche RSE permet à la fois de répondre aux attentes dans ce domaine, de fidéliser les collaborateurs et de créer un cadre de travail qui facilite les futurs recrutements. Ce sont donc de vraies économies réalisées sur les coûts RH que représentent le *turn-over* et la recherche, souvent difficile, de nouveaux talents.

Une autre motivation, moins forte dans le monde notarial, vient de la pression directe des clients. Il arrive néanmoins, précise Cyril Hergott, responsable RSE chez Riposte Verte, que « *certaines clients importants, comme des foncières ou des fonds d'investissements, engagés depuis de longues années en RSE, influencent leurs parties prenantes pour les faire évoluer sur le sujet* ». D'un point de vue pratique, les actions entreprises dans le cadre d'une démarche RSE ne peuvent influencer que positivement sur l'image d'une étude notariale. Le zéro papier en est un bon exemple, puisqu'il offre une image de modernité et de sécurité, tout en étant plus confortable, tout du moins pour les jeunes générations.

En dernier lieu, une manière transversale d'aborder la RSE est de la comprendre comme un outil pour améliorer la performance globale, car, comme l'indique Gaël Laisis, notaire à Nantes, « *si les collaborateurs, les fournisseurs, les clients, tout l'environnement autour de moi est plus heureux, notre étude est plus forte* ». Une récente étude de France Stratégies semble d'ailleurs confirmer cette approche puisque les entreprises en démarche RSE seraient plus performantes et plus résilientes. Pourquoi cela ? Parce que, d'une part, elles prennent mieux en compte les attentes des collaborateurs et des clients, et d'autre part, parce qu'elles apprennent à se projeter ensemble dans des dynamiques collectives et anticipent mieux des enjeux qui seront peut-être des obligations demain, et auxquels elles sont ainsi mieux préparées que les autres. Le télétravail en est un excellent exemple puisque, comme le mentionne Sylvain Boucherand, « *les entreprises qui ont le mieux vécu le premier confinement sont celles qui avaient déjà mis en place une organisation de télétravail* »

Par où commencer ?

Une fois que la motivation est établie, comment initier une démarche ? Puisqu'il est aisé de se perdre dans toutes les actions possibles et imaginables, la première démarche consiste à faire un état des lieux, afin de voir où en est l'étude, ce qu'elle a déjà accompli et les manquements les plus évidents. « *En réalisant un audit, explique Gaël Laisis, nous nous sommes rendu compte que nous étions plutôt bons sur l'aspect économique et sur le sociétal, mais que nous n'avions pas trop étudié la question de l'impact écologique. Nous avons donc travaillé en priorité sur les volets où nous étions un peu plus faibles* ».

Dans la plupart des entreprises, des bonnes pratiques sont déjà présentes – sur les salaires, l'insertion, les économies d'eau ou d'énergie. Ces actions ont un impact positif mais elles ont le défaut de ne pas être formalisées dans une démarche qui intègre toutes les thématiques. Elles sont donc conditionnées par les sensibilités individuelles, peuvent négliger certains aspects, et risquent de manquer de continuité.

Une deuxième étape consiste à déterminer au mieux les attentes des uns et des autres. Pour déterminer les attentes des clients, le plus simple est de partir de données empiriques type enquêtes d'opinion ou encore de réaliser un questionnaire clientèle. Pour les prestataires, c'est plutôt à l'entreprise de déterminer ses axes et ses critères, comme de savoir dire pourquoi tel ou tel fournisseur a été choisi – proximité, éco-conception... Enfin, le plus important et le plus utile tient à l'intégration des collaborateurs dans le processus pour déterminer leurs attentes réelles. Comme le suggère Alice Grillon, « *ils peuvent proposer les idées*

qu'ils veulent mettre en place à l'interne ou qui existent déjà et qui, selon eux, doivent être amplifiées ». C'est une manière d'éviter les déconvenues en plaquant des idées qui ne correspondent pas aux attentes : peut-être ont-ils plus envie d'avoir accès à une ligne d'écoute psychologique que de disposer d'une corbeille de fruits bio ou d'un baby-foot pour les temps de pause.

Selon Marion Martinez, fondatrice de Rupture Engagée, « *un brainstorming collectif permet d'être le plus transparent possible en misant sur l'intelligence collective. Réfléchir ensemble à tout ce qui pourrait être mis en place pour l'avenir de l'entreprise à horizon cinq ans, afin de ne pas se sentir frustrés de tout ce qu'on ne peut pas faire sur le court-terme par manque de pertinence ou de moyens* ». Il est en effet préférable de laisser le champ le plus ouvert possible, afin que toutes les propositions puissent émerger, parce que la frustration émerge souvent quand on ne peut pas dire ce que l'on pense, alors que l'on comprend très bien qu'on ne puisse pas tout réaliser.

Ensuite, il convient de hiérarchiser les attentes. Les critères majeurs sont l'effet escompté, le temps et le coût de la démarche. Il va de soi qu'une action rapide, efficace et peu coûteuse sera préférable à une action fastidieuse, coûteuse et aux effets incertains. Mais d'autres critères rentrent aussi en compte, dont la visibilité (cf. notre article sur la communication RSE) ; des actions très efficaces comme l'installation de filtres à air ou l'isolation des bâtiments sont invisibles s'il n'y a pas de communication sur l'opération.

Puis, enfin, il convient de mettre au point un plan d'action annuel ou pluriannuel avec des points d'étape.

Quelles sont les conditions de réussite ?

Bien déterminer les personnes en charge

S'il est indispensable que les dirigeants portent le projet et allouent des moyens financiers et en temps, confier des responsabilités RSE aux collaborateurs est essentielle. Cela peut prendre la forme de « *chef de projet* » par thématique ou de groupes de travail. « *Si on peut avoir quelques personnes par groupe de travail, souligne Marion Martinez, c'est déjà très, très bien. Et ceux qui ne participent pas au déploiement du plan d'action, on peut par exemple leur demander de faire attention à leur consommation, de signer une charte de relations au travail, mais ils seront de toute manière impactés par les actions mises en place* ».

Travailler le sujet par thématique

Lorsque l'on questionne les collaborateurs au début d'une démarche RSE, la réponse spontanée consiste à lier la RSE aux démarches écologiques – papier, consommations d'énergie – mais l'aspect environnemental n'est qu'un thème parmi d'autres

ENQUÊTE

comme les conditions de travail, les fournisseurs, la relation client, l'impact sur le territoire, le mode de gouvernance... Donc un projet RSE doit se déployer sur l'ensemble de ces thématiques. Des formations peuvent ainsi être organisées pour mieux comprendre les enjeux et les actions envisageables dans chacun de ces domaines.

Formaliser chaque démarche

La RSE met l'action sur la formalisation des démarches – documents internes, chartes,... – afin de permettre la continuité. Si l'orientation prise dépend de la sensibilité de la personne en place, alors le jour où cette personne s'en va, l'action risque de s'arrêter pour peu que le remplaçant n'ait pas la même volonté. Au contraire, si le projet est formalisé, le nouveau membre de l'équipe peut reprendre au même endroit et prolonger la démarche. « *Il n'y a rien de pire pour les collaborateurs, souligne Cyril Hergott, que de voir la direction s'engager, puis, parce qu'elle n'a plus le temps, elle en vient à se dire que la RSE, ça*

n'est pas si important, qu'on s'en occupera plus tard. Et plus tard, c'est peut-être jamais. À ce moment-là, les collaborateurs se disent que ça n'était pas sérieux, c'était encore du greenwashing et on a alors beaucoup plus de mal à les impliquer de nouveau alors qu'ils ont bien voulu s'impliquer la première fois ».

Faire des points d'étape

Un deuxième aspect de la formalisation consiste à créer des indicateurs pour pouvoir faire du suivi et du reporting. L'idée est de créer une dynamique d'amélioration et de fixer, pour cela, des moments où se demander si, comme le souligne Marion Martinez, « *par rapport au plan d'action, on a bien avancé, et si non, pourquoi ? quelles ont été les difficultés ? qu'est ce qui n'a pas marché ?* » Les objectifs eux-mêmes peuvent évoluer, selon que la réalité du terrain ait été très forte, ou au contraire, si les objectifs ont été trop modestes et peuvent être réévalués pour la suite.

Jordan Belgrave



Gaël Laisis, notaire à Nantes et co-président de l'association Planet'RSE: « *Nos collaborateurs se sentent impliqués parce que ce sont eux les moteurs* »

Planet'RSE répond à une réflexion sur la performance globale, en partant de cette observation que lorsque l'on prend soin de tous les parties prenantes d'une entreprise, cette dernière est plus forte. Planet'RSE fonctionne comme un marchepied pour inciter les entreprises à initier une démarche RSE, en leur proposant de s'autoévaluer dans cinq domaines. En voyant où l'on se trouve, on voit sa marge de progression sur tel ou tel sujet. Dans notre étude notariale, nous travaillons chaque année sur un volet différent, avec des collaborateurs qui sont "ambassadeurs" sur cette thématique et nous faisons souvent intervenir quelqu'un pour nous accompagner. Nous sommes ainsi passé au zéro papier, nous avons développé des solutions de recyclage, nous donnons notre mobilier usagé à des associations. Nos collaborateurs sont concernés au premier chef par tous ces changements, ce sont eux qui travaillent sur les sujets mis en place et l'on sent une vraie volonté de faire évoluer les pratiques. Pour le sociétal, ce sont eux également qui sont consultés pour soutenir chaque année une association caritative ou une association sportive.

Aujourd'hui, ça me paraît tellement évident de réfléchir à toutes ces thématiques au sein de l'étude. Nos collaborateurs se sentent impliqués parce que ce sont eux les moteurs. J'ai juste mis la machine en route et les collaborateurs ont pris le relais. Quand on parle d'environnement aux jeunes, quand on leur dit qu'on va essayer de voir comment on traite nos déchets, comment on peut faire des économies d'énergie, ils se sentent très concernés. Nous en sommes même à réfléchir à la data, à la manière de sauvegarder et d'éliminer des sauvegardes numériques pour limiter la croissance des serveurs. Pour nos fournisseurs, à chaque fois que l'on fait un achat, on essaie d'être capable de se dire pourquoi on a choisi de travailler avec cette entreprise, afin que cela ait du sens.

Nos collaborateurs restent chez nous car ils sont assez contents de travailler dans notre étude. Ils voient que nous ne sommes pas que là pour sortir des bénéfiques et que nous réfléchissons à autre chose. Cette démarche RSE a été entamée il y a huit ans, on voit, petit à petit, que cela fonctionne et qu'une entreprise RSE est plus forte qu'une entreprise qui n'est pas RSE.





Intégrer l'environnement dans l'espace de travail

Mettre en place des espaces de travail plus respectueux de l'environnement ne se limite pas à mettre quelques plantes vertes, même si celles-ci ont bien des atouts. Cela passe par des économies en matière d'énergie, avec des avantages directs pour le budget de l'étude, et par une réflexion transversale sur le mobilier et les matériaux utilisés afin de créer un espace plus sain, plus agréable, et plus valorisant. Autant d'éléments qui contribuent à une qualité de travail dont les retombées positives seront nombreuses pour une étude notariale.

Les économies d'énergie sont une préoccupation majeure. Pour ce qui concerne l'éclairage, la première limite à une organisation efficace de sa gestion tient à ce que les locaux professionnels peuvent être agencés de telle manière que chaque pièce ne dispose pas de son propre interrupteur. Si, dans la meilleure des configurations, votre immeuble est équipée d'une gestion technique du bâtiment, vous avez la possibilité de régler l'allumage et l'extinction des locaux de manière centralisée. Autrement, des matériels de qualité peuvent vous permettre de trouver l'usage optimal : « *idéalement*, indique Cyril Hergott, responsable RSE chez Riposte Verte, *des détecteurs de présence et des détecteurs de lumière permettent de moduler la luminosité, des lampes de bureau permettent à chacun de compléter cette lumière naturelle, et, quand ça n'est plus suffisant, les plafonniers prennent le relais* ». Quel que soit le niveau de technicité, il est toujours intéressant d'impliquer ses collaborateurs et de les sensibiliser aux bonnes pratiques.

Au niveau du chauffage, une isolation du bâtiment est évidemment l'initiative la plus efficace en terme d'impact carbone. Mais rares sont les études notariales qui sont propriétaires de leur lieu d'activité. Si c'est le cas, l'isolation extérieure représente un

investissement intéressant même si l'étude devait ultérieurement quitter le lieu pour s'agrandir. Mais il convient de toute manière de bien savoir régler le chauffage et la climatisation. La bonne pratique consiste à baisser la température à 16 degrés dès qu'il n'y a plus personne puis de la remonter à 21 degrés deux heures avant les premières arrivées, de manière à offrir des bureaux chauds dès le début de l'activité. Si le chauffage est géré par pièce, vos collaborateurs doivent être là aussi sensibilisés à cette manière de régler la température. Il est important de leur rappeler qu'il faut essayer de ne pas dépasser 21 degrés dans les locaux.

Le matériel informatique

Concernant le parc informatique, les enjeux environnementaux sont liés à l'achat, à l'usage et au cycle de vie du matériel. Pour le bien de l'environnement comme du budget de l'entreprise, il va de soi que faire durer son matériel informatique est très avantageux. Une fois que celui-ci est en place, sa consommation d'énergie tient plus au fonctionnement de la veille qu'à l'utilisation elle-même, que l'on peut difficilement réduire, surtout si l'on vise le zéro papier. « *En général, dans les petites structures, il n'y a pas de gestion centralisée*

du parc informatique, donc une démarche importante consiste à programmer les mises en veille par défaut en prêtant attention au fait qu'il y a deux types de mise en veille : la mise en veille légère, qui ne va pas éteindre le disque dur, va continuer à consommer de l'énergie et se rallume dès que l'on effleure la souris ou le pad ; et la mise en veille prolongée qui va permettre de vraies économies d'énergie parce qu'il y a un arrêt des disques durs ». En le programmant par défaut, on propose un cadre de travail, et chacun peut adapter les temps de mise en veille. Ensuite, un travail de sensibilisation peut être effectué pour inciter chacun à éteindre son ordinateur durant la pause de midi ou en partant le soir.

En fin de vie, on peut se poser la question de remiser ces appareils informatiques auprès de ressourceries ou d'associations pour éviter qu'ils ne deviennent des déchets et leur donner une deuxième vie.

Le mobilier

L'idéal est de viser un mobilier éco-responsable dont l'empreinte écologique globale est la plus réduite possible. Cette empreinte s'évalue sur la composition du mobilier, mais aussi sur l'ensemble de la chaîne de fabrication du produit.

Un critère important est la proximité, car la logistique et la distribution sont des facteurs majeurs dans l'empreinte d'un produit. Des labels comme Objectif CO² peuvent aider à s'orienter, ou l'on peut tout simplement acheter chez un producteur local. Le choix de la proximité est d'autant plus intéressant que le mobilier fait en France est très souvent synonyme de créativité et d'innovation. Si le prix à l'achat peut être plus élevé, celui-ci est compensé par la durée de vie du produit, ses qualités pratiques, et la satisfaction des collaborateurs à utiliser un produit d'une telle qualité. Il est important de communiquer sur la démarche d'achat et sur l'origine des produits, tout du moins auprès de ses équipes.

En fin de vie, le produit doit pouvoir être traité de manière à produire le moins de déchets possible. L'écoconception permet notamment qu'il soit constitué de plusieurs éléments distincts et démontables qui pourront être soit réparés soit facilement recyclés.

Les composants du mobilier sont des éléments importants, tant pour l'usage que pour le recyclage : mobilier en bois comportant les certifications attestant d'une gestion durable des forêts ; meubles en acier pour la pérennité ; mobilier en carton double cannelure, qui, en plus d'être facile à façonner, donc économe en énergie grise, permet d'accueillir

des teintes naturelles et des colles écologiques ; les bioplastiques ; ou encore les fibres végétales à l'image du bambou, du rotin ou du jonc de mer.

Une solution très écologique consiste à trouver du mobilier d'occasion. Avec l'entreprise Adopte un bureau, il est possible d'acquérir en occasion du mobilier de bureau de très grande qualité venant d'autres entreprises.

Les revêtements

Pour le sol et les différentes surfaces, d'autres aspects doivent être pris en compte : la limitation des solvants chimiques grâce à l'usage des peintures les plus naturelles possible ; des revêtements ou des faux plafonds avec des matériaux écologiques, en s'aidant du programme ReStart ou du label GUT.

La nature au bureau

La végétalisation est également un aspect important, en intérieur comme en extérieur. Il est prouvé que des espaces de verdure contribuent à l'efficacité et limitent le stress, donc pourquoi s'en priver ? Dans une démarche RSE, mettre en place, en plus, un compostage, répond autant à une logique de réduction des déchets que de socialisation autour d'une activité pratique.

Quelle méthode pour réussir ?

En consacrant des efforts à créer un lieu plus respectueux de l'environnement à tous égards, vous attendez à juste titre que vos collaborateurs se sentent impliqués, valorisés, et contribuent à soutenir l'esprit général que vous impulsez. C'est vrai pour les choix effectués en matière d'aménagement – meubles, matériaux... – comme pour les comportements vertueux en matière de déchets ou d'énergie. Pour cela, il n'y pas de secret, il faut, souligne Cyril Hergott, « *faire participer au maximum les collaborateurs, sans nécessairement que tout le monde soit là. Par exemple, organiser un groupe de travail pour choisir un mobilier adapté, évolutif ou, mieux écoconçu, ou bien encore faire venir un menuisier qui anime un atelier participatif de fabrication sur place avec les collaborateurs* ».

Une solution complémentaire consiste à choisir un label, comme le label Envol, qui correspond au premier niveau de l'ISO 14001. Cela permet à la fois de faire reconnaître les efforts entrepris et de communiquer en interne comme en externe sur une démarche environnementale formalisée.

Jordan Belgrave

UsineBureau.com, fort de nombreuses années d'expérience, vous propose plusieurs milliers de références de meubles de fabrication européenne.



UsineBureau.com dispose d'un showroom de 400 m² qui vous accueille du lundi au vendredi de 9h00 à 18h00, **4 rue Villedo, 75001 Paris**



Le mobilier est soit en stock, et livré sous 3 à 7 jours, soit sur commande et livré sous 1 à 5 semaines **partout en France, Belgique, Luxembourg et Suisse.**



N'hésitez pas à vous rendre sur notre site www.usinebureau.com, par mail contact@usinebureau.com ou à nous appeler au **0800 26 26 55**.

ASSOCIATIONS



Les associations alertent sur les graves conséquences de la crise sanitaire

Malgré une explosion des dons au printemps 2020, les associations caritatives s'alarment aujourd'hui en France des perspectives d'une « crise humanitaire » sur le long terme. Les organisations de défense des droits dénoncent, elles, des atteintes aux libertés individuelles et collectives.

La hausse est historique. Les dons aux associations et fondations ont augmenté de 22 % au premier semestre 2020 comparé à celui de 2019, selon le Barème de France générosités¹ qui souligne « une mobilisation exceptionnelle des donateurs français », toutes catégories sociales confondues. Le syndicat, à l'origine de l'enquête de septembre dernier², note surtout le bond record de 230 % des dons en ligne, dopés par le contexte sanitaire du printemps. « Le confinement et la crise de la Covid-19 ont accéléré l'utilisation du digital », confirme Nolwenn Poupon, responsable Études et communication chez France générosités. « À nous associations, ajoute-t-elle, de nous emparer maintenant de ce phénomène pour booster les collectes on line ».

Dans le détail, le benchmark³ d'Iraiser⁴ pointe la hausse de 393% des dons en ligne en mars 2020 (20 M€ recueillis vs 4 M€ en mars 2019) et il fait état d'une poussée encore plus forte à 693 % (plus de 17 M€) dans la première quinzaine d'avril (vs 2 M€ en 2019). Cette augmentation, favorable « à toutes les causes sans exception », révèle toutefois « des différences majeures entre certaines missions sociales », constate France générosités pour qui « les

montants collectés par le secteur Handicap et droits de l'homme » ont été « relativement faibles ». Iraiser conclut plus globalement que « l'épisode Covid-19 aura sans nul doute agi comme un accélérateur de la digitalisation des associations et des donateurs ».

Stimulés par les recours accrus aux plateformes, les dons ponctuels ont presque doublé (+ 40 %) et les dons inférieurs à 150 euros ont grimpé à + 30 %, représentant près de 45 % des montants recueillis au premier semestre. Les moins de 35 ans (53 %) se sont le plus mobilisés et 28 % d'entre eux ont donné en ligne, devançant pour la première fois les 35 – 49 ans (23 %) et les 50 – 64 ans (25 %)⁵. L'aide aux « plus démunis, personnes isolées, SDF et migrants » a été l'une des « principales causes soutenues dans cette période de la Covid-19 », précise France générosités.

« Ces très bons résultats sont à nuancer car ces dons d'urgence ont été faits pour répondre à une situation inédite et à des besoins exceptionnels », modère toutefois le président Pierre Siquier, qui rappelle que « d'autres besoins restent toujours à financer ». « Il faut que cet élan continue, avertit Nolwenn Poupon, sinon ça va être catastrophique ».

1 - Baromètre de la générosité 2020, réalisé par Oktos pour France générosités, septembre 2020.

2 - Enquête réalisée auprès de 44 des 115 associations et fondations membres de France générosités.

3 - Mini-benchmark 1^{ère} quinzaine d'avril 2019/2020 : Impact du Covid-19 sur les dons faits en ligne en France, Iraiser, mai 2020.

4 - Éditeur de logiciels dédiés aux organismes à but non lucratif.

5 - « Les millenials en (première) ligne ! », 7^{ème} baromètre e-donateurs (2010-2020), Agence Limite et IFOP, mai 2020.

ASSOCIATIONS

Besoins urgents

En juin 2020, une enquête du Mouvement associatif⁶ montre en effet que les associations ont souffert d'une baisse « *significative* » (29 %) ou d'une absence « *totale* » (20 %) de ressources lors du premier confinement et 20 % des responsables interrogés déplorent des « *dépenses engagées à perte* » pour des « *activités annulées* ». Si 58 % espèrent une reprise d'activité habituelle à compter de septembre, 31 % souhaitent « *la confirmation des subventions annoncées* » et 23 % veulent « *une aide financière exceptionnelle au regard de la situation* ».

Pourtant généreux et solidaires au printemps, les Français sont cependant toujours inquiets d'une épidémie persistante et d'un contexte économique préoccupant et ils apparaissent à l'automne moins enclins à donner d'ici la fin de l'année. Seuls 26 %⁷ envisagent de le faire au dernier trimestre, à une période où 40 % des dons annuels sont collectés, dont plus de la moitié en décembre.

Face à une crise qui menace de perdurer, les associations ne cessent pourtant d'en appeler à la fidélité de leurs bienfaiteurs pour répondre à des urgences accrues. « *On a assisté à une explosion des besoins sur le terrain pendant le confinement qui vont s'inscrire dans la durée et nous avons besoin de dons pour les financer* », alerte à ce propos Jean-Christophe Combe, directeur général de la Croix-Rouge.

Si le Secours populaire se préoccupe de la hausse de 45 % des bénéficiaires de l'aide alimentaire au premier semestre, l'Éducation nationale chiffre à l'époque à 500 000 le nombre d'élèves en situation de décrochage scolaire. La Banque mondiale annonce de son côté que 150 millions de personnes ont basculé dans l'extrême pauvreté à l'échelle planétaire. Cette année en France, « *beaucoup de personnes vont perdre leur emploi* », prédit encore Jean-Christophe Combe. « *On s'attend à ce que près d'un million de personnes supplémentaires se retrouvent dans la pauvreté et cela de façon durable* », pressent-il, cité par *La Croix*⁸.

« Crise humanitaire »

Début février dernier, la nouvelle mission d'information du Sénat sur la lutte contre la

paupérisation⁹, présidée par Annie Le Houerou (Côtes-d'Armor, groupe SER¹⁰), auditionne les représentants de trois associations caritatives venus alerter sur une sévère aggravation de la précarité depuis la crise sanitaire. « *On est en crise humanitaire en France aujourd'hui* », s'émeut Isabelle Bouyer, déléguée nationale d'ATD Quart-Monde.

Chiffres à l'appui, elle dresse le constat effrayant d'inégalités croissantes dont les jeunes sont les premières victimes. « *2,2 millions de personnes sont dans une situation d'extrême pauvreté en France* », déplore-t-elle, précisant qu'elles « *perçoivent moins de 40 % du revenu médian, soit 694 € par mois* ». « *Ce chiffre est évidemment énorme !* » s'insurge Isabelle Bouyer qui préconise un « *accompagnement structurel des personnes les plus pauvres* » et recommande - entre autres - « *un niveau du RSA* » revalorisé à « *850 euros a minima pour permettre de vivre dignement* ».

Responsable du département Études, recherches et statistiques du Secours catholique, Daniel Verger va dans le même sens. Favorable à la création d'un « *revenu minimum garanti, c'est à dire un RSA suffisamment amélioré* », il prône lui aussi « *des mesures structurelles (...) qui ne soient pas uniquement des primes ponctuelles* » pour



Vue du ciel
la terre est un village,
l'humanité une famille.

La Cimade
L'humanité passe par l'aide

ASSOCIATION MILITANTE DEPUIS 1939
La Cimade défend la dignité et les droits des personnes réfugiées et migrantes, quelles que soient leurs origines, leurs opinions politiques ou leurs convictions.

Toute votre vie a été guidée par vos valeurs. Continuez à les faire vivre.
FAITES UN LEGS À LA CIMADE.

legueralacimade.fr

POUR TOUT RENSEIGNEMENT
CAMILLE LE COQ
Chargée de la relation testateurs
camlille.lecoq@lacimade.org
01 44 18 66 06
La Cimade - Service legs
91 rue Oberkampf
75011 Paris

DON COÛTEZ RIEN

6 - « #Covid-19 : où en sont les associations après le confinement », enquête réalisée par Recherches&Solidarités pour le Mouvement associatif, juin 2020.

7 - Baromètre du comportement donateur réalisé par Kantar pour France générosités, octobre 2020.

8 - « Plus que jamais, les associations ont besoin de dons », *La Croix*, 29 novembre 2020, Nathalie Birchem.

9 - « Comptes rendus de la mi lutte contre la précarisation et la paupérisation », Mission d'information, Sénat, 9 février 2021.

10 - Socialiste, Écologiste et Républicain.

ASSOCIATIONS

appréhender « *une crise amenée à durer* ». « *Parmi les personnes accueillies par le Secours catholique, appuie Daniel Verger, le niveau de vie médian est de 537 € par mois, soit la moitié du seuil de pauvreté* ».

Mobilisations

Délégué national « *Lutte contre les exclusions* » de la Croix-Rouge, Thierry Couvert-Leroy n'est pas plus optimiste. Malgré l'extension à 200 000 des places d'hébergement d'urgence, « *nos maraudes ont rencontré 86 % de personnes en plus* », signale-t-il, pointant le chiffre « *glaçant* » de « *22 000 personnes à la rue, dont 6 000 enfants* ». Il juge donc nécessaire de « *mettre en place des actions qui vont vers les plus précaires* » qui, « *invisibles* », « *n'ont pas recours aux différents dispositifs qui existent* ».

En termes de prestations sociales, une étude de la DRESS datée de décembre 2020¹¹ détermine que le nombre des allocataires du RSA, en forte augmentation depuis le début de la crise, atteint 2,1 millions en octobre 2020 (+ 8,5 % par rapport à 2019). Celui des bénéficiaires de l'allocation de solidarité spécifique (ASS), en progression depuis juin, dépasse les 380 000 à la fin septembre alors que les effectifs de la prime d'activité diminuent nettement après le premier confinement (- 3,5 % entre juin et septembre).

La « *légère baisse* » des aides au logement du début d'année est quant à elle « *interrompue par la crise* » (+ 2,4 % entre 2019 et 2020). Le contexte sanitaire du printemps bloque également l'accès des 16 – moins de 26 ans au dispositif de la Garantie Jeunes¹². Fin juillet 2020, leur nombre reste inférieur à celui d'avant-crise (80 200 vs 89 800 en février), malgré l'amorce d'une hausse en juin.

Face aux difficultés, l'élan d'une solidarité de plus en plus affirmée s'empare rapidement des réseaux sociaux pour aider les plus vulnérables à rompre avec l'isolement. Créée il y a un an, la plateforme de mobilisation civique jeveuxaider.gouv.fr recense en outre les missions d'entraide que proposent les associations et les organisations publiques en lutte contre la précarité. Elles sont aujourd'hui plus de 5 000 en France, soutenues par quelque 335 000 bénévoles.

Atteintes aux libertés

Au chapitre des droits de l'homme, le rapport 2020/21 d'Amnesty International¹³ révèle début avril 2021 que « *la crise du COVID-19* » a « *exacerbé les inégalités* » et accentué la répression et les violations des droits partout dans le monde. En France, « *les mesures prises par le gouvernement face à la pandémie de COVID-19 ont soulevé un certain nombre de préoccupations en matière*

Les associations engagées dans la démarche de RSO

Parmi les réponses aux défis majeurs auxquels les sociétés sont aujourd'hui confrontées, la Responsabilité sociétale des entreprises (RSE) ou des organisations (RSO) définit une démarche volontaire par laquelle les associations et les ONG contribuent elles aussi au développement durable de la planète. « *La RSO (...), précise le Cese¹, répond à une demande grandissante de la société civile organisée ainsi que des citoyennes et des citoyens aspirant à des modes de vie plus durables.* »

Cette approche permet donc aux structures associatives de démontrer qu'elles intègrent les enjeux sociaux et environnementaux dans leurs activités, en tenant compte de critères sociaux, économiques, écologiques ou éthiques en lien étroit avec les bénévoles, les salariés, les partenaires... La RSO, qui suscite de plus en plus d'intérêts, apparaît dès lors comme un moyen privilégié d'atteindre d'ici 2030 les 17 objectifs de développement durable (ODD) définis en septembre 2015 dans le cadre de l'ONU.

La norme internationale ISO 26000, publiée en 2010, constitue en outre le cadre de référence des démarches de responsabilité sociétale. Elle guide en effet les stratégies et les pratiques des organisations publiques et privées vers un comportement plus responsable à l'appui des sept questions centrales et des sept principes de comportement qui scellent les fondements d'une démarche de responsabilité sociétale, dans sa mise en œuvre et dans son évolution. En conformité avec cette norme, les organisations sont ainsi habilitées à « *s'engager, construire et contribuer à un développement plus durable ; limiter leurs impacts négatifs dans les domaines environnemental, social, économique et culturel.* »

1 - Conseil économique, social et environnemental.

11 - « *Plus de 2 millions d'allocataires du RSA fin octobre 2020* », DREES, Études & Résultats, n° 1175, Pierre-Yves Cabannes, Mathieu Calvo, Opale Echegu, décembre 2020.

12 - La Garantie Jeunes permet, par des aides financières, d'accompagner un public en grande précarité vers la formation et l'emploi.

13 - « *La situation des droits humains dans le monde* », Amnesty International, Rapport 2020/21.

VOTRE ARGENT PEUT CONSTRUIRE DE TRÈS BELLES CHOSSES.

Des solutions innovantes et solidaires pour
loger les personnes en difficulté.

- Legs, donations, en pleine propriété ou en démembrement
- Épargne et investissements solidaires
- Investissement et locations solidaires



Depuis 36 ans, Habitat et Humanisme construit, achète et rénove des logements
pour les personnes en difficulté et les aide à se réinsérer.
La Fédération Habitat et Humanisme est agréée Reconnue d'Utilité Publique (RUP).

 **habitat &
humanisme**
www.habitat-humanisme.org



Contactez-nous : 04 81 09 82 12 | legs-donations@habitat-humanisme.org

ASSOCIATIONS

de droits humains, notamment en ce qui concerne l'usage excessif de la force par la police, le droit à la liberté de réunion pacifique et les droits des migrants et des demandeurs et demandeuses d'asile », alerte notamment le rapport.

« L'espace de débat public, l'espace pour la réalisation des droits civiques et politiques, est en train d'être réduit », met en garde Agnès Callamard, la nouvelle Secrétaire générale de l'ONG interrogée le 7 avril par Le Figaro. « C'est, poursuit-elle, l'ensemble des valeurs de solidarité, de respect, les valeurs contre le racisme, les valeurs pour l'égalité qui sont attaquées par cet ensemble de mesures prises, on a l'impression, à la va-vite, sans une grande réflexion ».

De nombreuses organisations (Ligue des Droits de l'Homme, Syndicat des avocats de France, Syndicat de la Magistrature, la Quadrature du net¹⁴, Droit au Logement...) informent en outre le 16 avril qu'elles vont s'en remettre au Conseil constitutionnel pour s'opposer à la proposition de loi pour une « sécurité globale préservant les libertés » adoptée la veille par les parlementaires. Le texte controversé, remanié en partie par le Sénat, inclut dans sa version finale l'article 24 qui pénalise la diffusion malveillante d'images de forces de l'ordre.

À l'automne 2020, l'annonce du projet de loi avait provoqué la forte mobilisation dans la rue des défenseurs des libertés publiques qui dénonçaient alors des atteintes « aux libertés d'expression et de manifester » et l'instauration « d'outils de surveillance de masse ». En fin d'année, des experts indépendants mandatés par l'ONU avaient jugé le texte « incompatible avec le droit international des droits de l'homme », exhortant la France à réviser sa copie.

« Entrave à la contradiction »

En octobre, l'Observatoire des libertés associatives¹⁵ publie un rapport inédit qui passe au crible une centaine de cas d'organisations « sanctionnées après des actions collectives critiques des pouvoirs publics ». Issue d'une coopération entre associations, universitaires et chercheurs en sciences sociales, l'enquête de plusieurs mois (pilotée par le CNRS et l'Université de Lille) recense « de façon systématique les atteintes aux libertés associatives » sur une période récente.

« Alors que la démocratie participative s'expérimente désormais à l'échelle nationale (...), les associations

(...) sont marginalisées voire ouvertement attaquées par les pouvoirs publics quand elles prennent des positions critiques ou mènent des actions collectives de défense des droits visant à interpeller les autorités et nourrir le débat public », fait ressortir le rapport, décrivant ce qui « apparaît comme une tentative des autorités d'entraver la contradiction ».

« Dans un tel climat, des associations, pour se prémunir, par crainte ou frilosité, peuvent éviter de prendre des positions publiques ou restreindre leurs interventions », prévient Julien Talpin, chercheur en science politique au CNRS¹⁶. « Pour une association sanctionnée, dix autres peuvent s'autocensurer », observe encore le coauteur du rapport qui recommande de « reconnaître » les associations « dans leur rôle spécifique de défense des droits, de partie prenante du débat public démocratique et de contributrices à l'intérêt général ».

L'Observatoire préconise donc une série de mesures « pour que les pouvoirs publics acceptent les désaccords avec les acteurs associatifs » tant il lui paraît « essentiel » que les associations « puissent s'exprimer de manière collective sans être réprimées ». « Il en va, estime-t-il, de la vitalité et du pluralisme du débat public et de la qualité de la démocratie. »

Alain Baudin

14 - Association de lutte contre la censure et la surveillance.

15 - « Une citoyenneté réprimée, 100 cas de restriction des libertés associatives, 12 pistes pour mieux les protéger », Observatoire des libertés associatives, octobre 2020.

16 - « Pour une association sanctionnée, dix autres peuvent s'autocensurer », associationmodeemploi.fr, 8 février 2021, Michel Lulek.

ASSOCIATIONS



La Cimade

91 rue Oberkampf
75011 Paris
Tél. : 01 44 18 66 06
Mail : dons@lacimade.org

Depuis 80 ans, La Cimade manifeste une solidarité active avec les personnes réfugiées et migrantes. Grâce à ses 2 500 bénévoles présents dans toute la France, elle poursuit 4 missions principales : accompagner les personnes et défendre leurs droits ; agir auprès des personnes enfermées ; construire des solidarités internationales et défendre les droits des personnes dans les pays de transit ; témoigner, informer et mobiliser autour des réalités migratoires.



Fédération Habitat et Humanisme

69 chemin de Vassieux
69647 Caluire et Cuire cedex
Siren 395 060 262
Tél. : 04 81 09 82 12
Mail : legs-donations@habitat-humanisme.org
Site Web : www.habitat-humanisme.org/
LinkedIn : <https://www.linkedin.com/company/habitat-&-humanisme>
Facebook : <https://www.facebook.com/HabitatetHumanisme/>

Pour répondre à l'exclusion et à l'isolement des personnes en grandes difficultés, notre Mouvement **Habitat et Humanisme** agit depuis 36 ans, dans un esprit de **réconciliation** de l'**Économique** et du **Social**, en faveur de l'**insertion par le logement**.

Reconnue d'Utilité Publique, habilitée à recevoir Legs et Donations, la Fédération Habitat et Humanisme qui regroupe 56 associations locales, a permis depuis sa création à plus de 26 000 familles en difficulté d'être accompagnées, logées dignement dans des quartiers équilibrés pour retrouver le chemin de l'insertion.

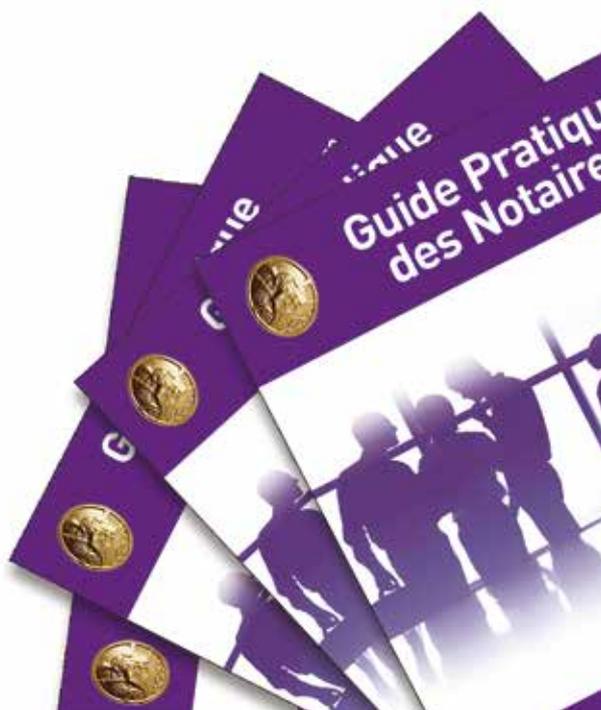
Guide Pratique des Notaires

L'annuaire des partenaires et fournisseurs des notaires

- | | |
|--|--|
|  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'Études 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



Publicité



Les notaires, au coeur de la **dynamique verte**

« **Notre maison brûle et nous regardons ailleurs.** »¹ Presque 20 ans après ce célèbre discours de Jacques Chirac, l'urgence environnementale reste présente, mais les esprits sont de plus en plus sensibilisés et veulent agir, à commencer par un changement de modèle de développement. Le concept d'économie circulaire a fait petit à petit son apparition et, soutenu par la finance verte, pourrait bien proposer une alternative viable à long terme. Rouage parmi les rouages, le notaire peut également jouer sa partition et agir notamment sur le secteur immobilier pour faire verdir notre avenir.

Les ressources naturelles mondiales baissent dangereusement, et les mises en garde des scientifiques comme de la société civile se font toujours plus insistantes. Pour y remédier, la solution doit être trouvée à l'échelle globale avec la participation de l'ensemble des acteurs, étatiques, locaux, privés, individus. De plus, à l'inverse du modèle actuel, l'équation doit prendre en compte à la fois l'environnement, l'essor économique et l'humain qui reste le lien entre les deux.

L'économie circulaire comme alternative ?

La crise sanitaire et économique a bouleversé les circuits d'échange au niveau mondial, occasionnant des chutes de PIB historiques. Cette catastrophe, et la nécessité de relancer l'économie, semblent ainsi l'occasion tant attendue d'enfin engager le processus de rupture vers une société plus verte et plus soucieuse de ses impacts environnementaux, avec notamment les plans de relance européen et Français. Le concept d'économie circulaire propose cette alternative pro-environnementale de production de valeur, puisqu'elle est définie comme ayant pour finalité de « *globalement diminuer*

drastiquement le gaspillage des ressources afin de découpler la consommation des ressources de la croissance du PIB tout en assurant la réduction des impacts environnementaux et l'augmentation du bien-être. »²

Dans cet objectif, l'importance des financements ne peut être éludée. C'est pour cela que les acteurs de la finance doivent aussi prendre leurs parts, et sont d'ailleurs de plus en plus alertes face aux enjeux de développement durable. En effet, il semble clair que le coût de la réduction des émissions reste minime par-rapport aux recettes sur le long terme, d'autant plus que l'inaction face au changement climatique serait largement plus coûteuse que la mise en œuvre d'actions préventives.

Pour enclencher un cercle vertueux, le cadre juridique et réglementaire national a changé avec l'entrée en vigueur en 2015 de la loi de Transition Énergétique qui a pour objectif principal de « *soutenir la croissance verte par le développement et le déploiement de processus sobres en émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, par la maîtrise de la consommation d'énergie et de matières, par*

1 - Discours de J.Chirac devant l'assemblée plénière du IVe Sommet de la Terre le 2 septembre 2002 à Johannesburg, en Afrique du Sud

2 - Rapport « L'économie circulaire, état des lieux et perspectives », ministère de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie, novembre 2014

l'information sur l'impact environnemental des biens ou services, ainsi que par l'économie circulaire, dans l'ensemble des secteurs de l'économie. »³

Le notaire, acteur impliqué du développement durable

Les défis sont nombreux et les réductions de consommation d'énergie importantes, à commencer par le secteur du bâtiment, l'un des plus polluants : *« Le bâtiment (la construction) représente environ 40 % des émissions de CO2 des pays développés, 37 % de la consommation d'énergie et 40 % des déchets produits. »⁴*

Les notaires ont pris conscience depuis longtemps de la nécessité d'investir leur expertise juridique et de peser dans les décisions futures en faveur des enjeux environnementaux et sociétaux. La transition énergétique et la préservation de l'environnement ont été des thématiques majeures au sein de leurs différents Congrès notamment l'édition 2018 qui a eu lieu autour du thème *« Demain le territoire »*. Leur réflexion sur ces sujets est donc déjà bien avancée.

Parmi leurs activités principales, l'immobilier a été fortement touché, notamment par la loi de transition énergétique du 17 août 2015 laquelle a introduit de nouvelles obligations environnementales à respecter pour atteindre plusieurs objectifs : *« réduire les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique du bâtiment ; accélérer la rénovation énergétique des logements ; lutter contre la précarité énergétique des ménages ; favoriser le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux durables pour la construction ; renforcer le rôle des collectivités locales pour mobiliser leurs territoires et réaffirmer le rôle de chef de file de la région dans le domaine de l'efficacité énergétique. »⁵*

Cette multitude de nouvelles règles a donc impacté l'ensemble des acteurs du secteur, et le notaire a dû adapter son expertise pour accompagner au mieux ses clients. Dans un esprit de travail collectif, entouré par d'autres experts (financiers, investisseurs, institutionnels), le notaire peut ainsi aiguiller au mieux ses clients en les informant sur les outils financiers à leur disposition, les aides financières disponibles, etc.

Son savoir-faire juridique lui est précieux pour gérer par exemple le passif environnemental des

biens en s'assurant que l'obligation d'information du vendeur à l'égard de l'acquéreur a bien été remplie. De même, il peut soumettre à un client l'existence de l'obligation réelle environnementale⁶ et être ainsi amené à rédiger un contrat faisant naître à la charge des propriétaire d'un bien, et à celle des propriétaires ultérieurs, pour une durée de 99 ans maximum, des obligations réelles ayant pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques. Enfin, le conseil du notaire peut être le bienvenu pour orienter le client acheteur à prévoir dans son plan de financement une rénovation énergétique corrélative à l'achat.

Nouvelle année pour une nouvelle loi : objectif climat et résilience

En prolongement de la loi sur la transition énergétique, le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a été adopté en première lecture le 19 avril à l'Assemblée nationale. Celui-ci est issu des travaux de la Convention citoyenne pour le climat qui s'est tenue en octobre 2019 et touche tous les aspects de la vie quotidienne, de nos déplacements à nos logements, en passant par l'alimentation, la consommation et le travail.

Les débats parlementaires ont été animés, les oppositions et les acteurs du secteurs des économies d'énergie dans le logement reprochant au gouvernement de ne pas faire assez : *« Dans sa forme actuelle, cette loi ne permettra, pas plus que les mesures prises par ailleurs, de faire baisser les émissions de gaz à effet de serre de 40 % d'ici à 2030, et encore moins d'atteindre le nouvel objectif européen de 55 % de réduction »⁷* dénonce Greenpeace. La route parlementaire est encore longue pour ce projet de loi, mais une chose est sûre : l'année 2021 sera un tournant !

Simon Brenot

3 - Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, Légifrance, JORF n°0189 du 18 août 2015

4 - La (lente) mue écologique de l'immobilier, site MySweetImmo, 15 octobre 2018

5 - Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, site du ministère de la Cohésion des territoires

6 - Introduite par la loi pour la reconquête de la biodiversité du 8 août 2016



Le nouveau DPE : un remaniement pour plus d'efficacité ?

L'édiction 2020 du Congrès des Notaires avait pour thématique "La Protection", avec ses différentes facettes, et notamment celle du logement. Protéger son lieu de vie, et l'environnement qui l'entoure, est devenu une problématique aussi bien d'intérêt particulier que général, dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique. Le Diagnostic de Performance Énergétique, un des nombreux outils dans ce combat, connaît une évolution qui s'oriente de plus en plus vers l'incitatif envers les propriétaires. Le *Journal du Village des Notaires* refait le fil de l'histoire et s'interroge sur l'avenir du DPE.

La préoccupation des pouvoirs publics envers la santé et la sécurité des occupants des immeubles se fait croissante à mesure que l'attente de la société sur ces sujets prend de l'ampleur. Pour y répondre, les autorités ont petit à petit mis en place des diagnostics pour protéger les occupants de l'immeuble contre les risques sanitaires que leur faisait courir la présence de produits dont la nocivité avait été démontrée. Ces différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente sont regroupés dans un dossier unique appelé Dossier de Diagnostic Technique (DDT). Ce dossier, dans un souci de transparence, informe sur le risque d'exposition des acquéreurs, futurs occupants d'un logement, à des matériaux ou substances dangereuses pour la santé et doit obligatoirement être annexé à toute promesse de vente et à toute vente d'un logement.¹

Un dispositif plein de promesses mais jusque-là peu fiable

Parmi ces diagnostics, on trouve, depuis l'instauration de la loi de simplification du droit du 9 décembre 2004,

le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).² Il s'est progressivement généralisé jusqu'à devenir obligatoire pour toute vente à partir du 1^{er} novembre 2006, et pour certaines locations à partir du 1^{er} juillet 2007. Le DPE renseigne, dans le cadre d'une transaction immobilière, l'acquéreur ou le preneur « sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre »³, afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il se traduit par un classement de l'immeuble en cinq catégories sur le plan de la consommation énergétique et des gaz à effet de serre selon différents critères (source d'énergie, niveau d'isolation). La durée de validité du DPE a été fixée à dix ans par le décret n° 2001-413 du 13 avril 2011. Le diagnostic devra donc avoir été établi moins de dix ans avant la date de la promesse de vente ou de l'acte authentique de vente.⁴

Le diagnostic comprend également des recommandations de bonne gestion du bâtiment

1 - Diagnostics immobiliers obligatoires pour la vente : dossier unique ou DDT, Notaires de France, 11 décembre 2020

2 - Rapport du Congrès des Notaires 2020, site Association du Congrès des Notaires, p.971

3 - Diagnostic de performance énergétique - DPE, ministère de la Transition Écologique, 27 août 2020

4 - Rapport du Congrès des Notaires 2020, site Association du Congrès des Notaires, p.971

et de travaux qui permettent à l'acquéreur, au propriétaire, au bailleur ou au locataire, de connaître les mesures les plus efficaces pour économiser de l'énergie. Comme leur nom l'indique, il ne s'agit que de recommandations, car le DPE a pour objectif d'inciter à améliorer la performance énergétique du bâtiment, pas d'obliger à la réalisation de travaux.

C'est ce défaut d'obligation qui, entre autres, rendait le DPE bancal. Par ailleurs, celui-ci ne brillait pas par sa fiabilité car « *différentes méthodes de calcul cohabitaient et les diagnostics de mauvaise qualité voire vides étaient encore trop nombreux. De plus, dans son format actuel, le DPE peut apparaître comme un document trop technique alors même qu'il s'agit d'un objet du quotidien dont les Français sont familiers. Enfin, le calcul de l'étiquette énergie, qui est prépondérante, ne prend actuellement pas en compte la dimension climatique de la performance d'un logement (c'est-à-dire les émissions de gaz à effet de serre liées au logement).* »⁵

Des propositions pour améliorer le dispositif

Le regroupement des diagnostics dans un document unique avait donc pour objectif de simplifier la lecture des conclusions et de permettre l'encadrement de la réalisation desdits diagnostics en imposant la justification par les diagnostiqueurs de leurs compétences afin d'assurer la fiabilité juridique des diagnostics. L'enjeu reste, pour les notaires, de vérifier que le dossier est complet au regard des exigences de la législation. L'aspect pédagogique est essentiel dans le travail du notaire pour une bonne compréhension de l'acquéreur. L'expert juridique se doit également d'accompagner le vendeur dans cette exigence de transparence en procédant à un audit juridique de l'immeuble vendu avant la signature de l'avant-contrat, permettant de déterminer, d'une part, les diagnostics obligatoires à établir et, d'autre part, les simples déclarations à effectuer pour la parfaite information de l'acquéreur.

Des organismes de certification de personnes, accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC), vérifient les compétences des candidats à la mission de diagnostiqueurs. Cette certification est obligatoire depuis le 1^{er} novembre 2007. Quelques 8 000 professionnels ont déjà été certifiés pour la réalisation du DPE. Les diagnostiqueurs peuvent se déclarer auprès des intermédiaires immobiliers et des notaires qui pourront ainsi recourir à leurs services pour faire réaliser ces diagnostics.⁶

En vue d'améliorer le dispositif, lors du Congrès 2020, les deux rapporteurs de la Commission 3 intitulée « *Protéger le Logement* », M^e Anne Muzard et M^e Bruno Pavy, avaient présenté, entre autres propositions, celle visant à l'instauration d'un congé pour rénovation énergétique. En effet, ils rappelaient que rénover les habitations était à la fois un enjeu écologique, mais permettait également de lutter contre le mal logement et ainsi de revitaliser les centres-villes.⁷

Une refonte pour enfin servir les enjeux climatiques

Le parcours réglementaire du DPE a récemment montré un changement dans l'appréciation de sa valeur par les pouvoirs publics. Avant la réforme engagée par la loi ELAN, ce diagnostic n'avait qu'une pure valeur informative, le texte prévoyant que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic. Mais depuis le passage de cette loi par le volet parlementaire, le DPE est passé d'un document purement informatif à un document garanti par le vendeur. Sa refonte s'est concrétisée à travers deux décrets, qui ont été publiés en décembre 2020, et trois arrêtés qui précisent la méthode de calcul et la définition des étiquettes. Ces arrêtés ont été mis à la consultation du public et ont été publiés en mars 2021.⁸ Les conclusions techniques issues de ce diagnostic prendront, à l'issue de l'application totale du nouveau dispositif le 1^{er} juillet 2021, une valeur substantielle, pour fonder une action en garantie des vices cachés. Cela engagera la responsabilité du diagnostiqueur en cas de faute commise lors de l'établissement du DPE.

Simon Brenot

5 - Dossier de presse "Le nouveau DPE", ministère de la Transition Écologique, février 2021, p.13

6 - Diagnostic de performance énergétique - DPE, ministère de la Transition Écologique, 27 août 2020

7 - Proposition du Congrès des Notaires 2020 "Pour la création d'un congé de rénovation énergétique", site Association du Congrès des Notaires

8 - Dossier de presse "Le nouveau DPE", ministère de la Transition Écologique, février 2021, p.4



Comment communiquer sur la RSE

La RSE est une démarche rentable, parce que le temps, l'énergie et l'argent qu'on y consacre donnent des résultats sous forme de performance et de résilience, mais la seule condition pour cela est que l'on soit capable de communiquer sur ce que l'on fait. Comment réussir une communication interne qui est une condition *sine qua non* de la réussite de toute démarche RSE, et doit donc être la priorité pour les études notariales ? Comment, sans trop se disperser, communiquer vers l'extérieur pour se positionner sur des enjeux qui préoccupent de plus en plus les jeunes générations ?

La communication doit se faire avant tout vers l'interne, parce qu'une démarche RSE est conditionnée par la participation des collaborateurs. La communication fait partie intégrante du processus RSE puisque celui-ci s'appuie sur des entretiens, principalement avec les employés, qui sont ceux qui ont l'image la plus précise de l'entreprise. Cela permet également de leur montrer qu'ils sont écoutés, de valoriser leurs idées, mais aussi de réaliser celles qui auront été sélectionnées. C'est un processus très collaboratif. Si les collaborateurs ne sont pas inclus dans les démarches, celles-ci n'ont pas vraiment de sens.

Communiquer en interne permet également de valoriser ses initiatives RSE auprès des collaborateurs pour en tirer les fruits. C'est d'autant plus le cas lorsque la démarche en question est soit, ponctuelle, et peut donc être oubliée, comme un don à une association, ou alors peu visible, comme le sont certaines démarches très positives telles que l'isolation des bâtiments ; les économies d'énergies sont conséquentes, mais la température reste la même dans la pièce avant et après la rénovation, donc la reconnaissance de l'effort dépend de la communication réalisée.

Communiquer en interne permet également de fidéliser les collaborateurs. « Dans notre étude,

indique Gaël Laisis, notaire à Nantes, nous parlons aussi d'environnement, et de sociétal. Le collaborateur qui arrive se rend compte qu'il y a plein de sujets qui sont évoqués et qu'il n'a pas seulement travaillé sur ces dossiers. Certains jours, nous avons des intervenants extérieurs, sur des thématiques comme l'énergie ou les déchets ». Les retombées en sont très concrètes, puisque, en augmentant la satisfaction générale au travail, on réduit le turn-over, l'absentéisme, les maladies professionnelles qui représentent tous des frais pour les entreprises. De plus, dans la mesure où la réputation de l'étude en bénéficie, les recrutements de nouveaux talents en sont facilités.

Partant de cette démarche RSE, les engagements peuvent être réciproques, à l'image d'une « charte de médiation » que les collaborateurs signent et qui mentionne que, lorsque des tensions et des mécontentements émergent, la médiation est la première étape avant d'aller saisir les prudhommes. Ou pourquoi pas une charte sur le bien-être au travail, qui donne lieu à une réflexion collective sur les attentes des uns et des autres ? Comme toute démarche RSE, c'est une formalisation sans caractère obligatoire, mais qui fixe un cadre collectif symbolique ayant une valeur performative, parce que le simple fait de mettre par écrit et de signer constitue déjà une incitation à le mettre en application.

Comment communiquer en interne ?

De manière générale, le « rapport RSE » est inadapté à la plupart des parties prenantes. Il n'est de toute façon pas pertinent pour les petites entreprises, puisque celles-ci n'ont aucune obligation en matière de RSE, et se lancent dans ces projets de leur propre initiative. Par contre, il est intéressant de créer des événements internes autour de ses engagements qui seront autant de moments pour faire vivre l'esprit du développement durable. Parmi les outils intéressants, un calendrier d'événements peut être affiché, avec les journées internationales thématiques – Journée mondiale des forêts, journée internationale sans viande,... À l'occasion de ces dates, des dynamiques peuvent être suggérées, « *pour la Journée mondiale du don du sang, suggère Marion Martinez, fondatrice de Rupture Engagée, on peut encourager tous les collaborateurs à prendre une heure pour aller donner leur sang à l'hôpital du coin* ». Dans ce cadre, ou pour des chantiers plus suivis, des réunions de sensibilisation peuvent permettre de s'informer sur ces thématiques pour mieux savoir où et comment agir.

Pour valoriser son engagement de manière récurrente, « *une entreprise que j'ai accompagnée en RSE consacre dix minutes par semaine à ce qu'ils appellent un stand-up meeting pour faire le point sur l'avancée de leur démarche RSE. Ils se donnent la parole en se lançant le ballon de rugby, et cela crée une atmosphère conviviale* ».

Enfin, de manière classique mais toujours efficace, il y a la newsletter interne, qui peut mentionner par exemple « *la bonne pratique de la semaine* » afin de favoriser la dynamique collective.

La communication externe

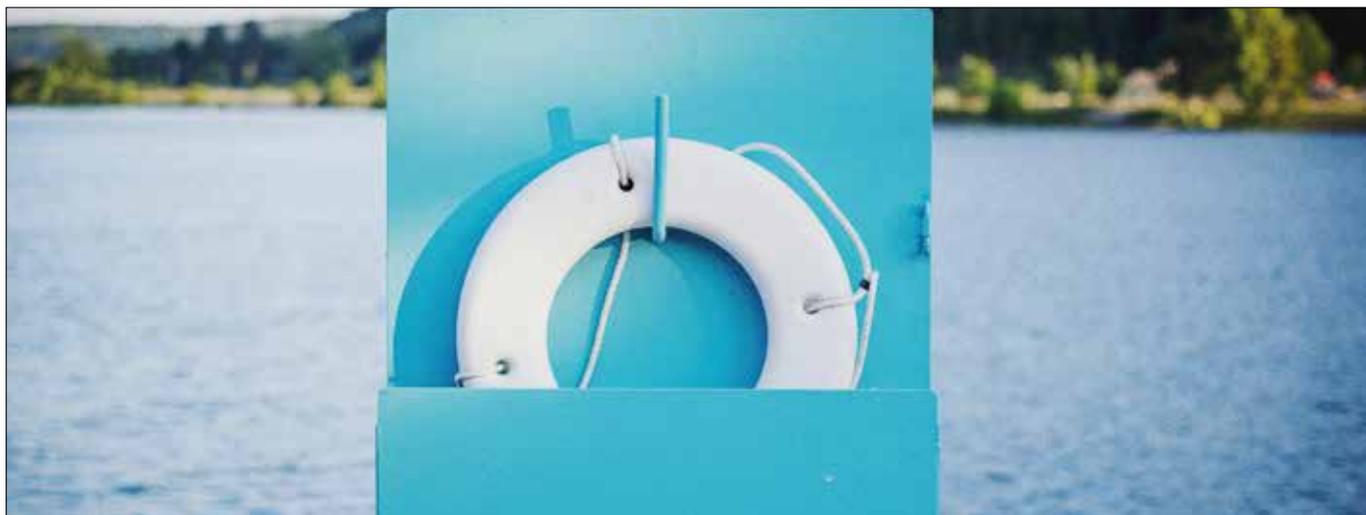
Poursuivre une démarche RSE, c'est montrer sa volonté de se mettre au service d'intérêts et d'enjeux collectifs qui dépassent la finalité économique de l'entreprise. Il est donc très important de le faire savoir autour de l'étude. Une autre perspective consiste à penser la RSE comme facteur de création d'une marque employeur. Que l'on se trouve dans les centres urbains, avec la concurrence entre études pour attirer les compétences, ou dans les zones plus excentrées, où il faut convaincre ceux qui ont des compétences de s'installer malgré les difficultés afférentes, la RSE joue un rôle majeur pour développer son attractivité. Afficher des valeurs permet de développer une marque employeur, soit une identité forte fondée sur des valeurs, et la RSE permet que ces valeurs parlent aux jeunes générations.

Comment communiquer vers l'extérieur ?

Soyez multicanal, investissez aussi bien les réseaux sociaux, alimentez votre blog ou votre site internet avec des audio ou des vidéos de vos collaborateurs, ayez un onglet spécial RSE et/ou une infographie sur le site de l'étude ; contactez pour certaines initiatives la presse quotidienne régionale ou une radio locale, mais aussi, plus simplement, utilisez la plaquette ou les cadeaux que vous offrez à vos clients pour mentionner vos engagements et vos réalisations au travers, par exemple, d'un flashcode ou d'un lien qui renvoie vers une page dédiée. Toute communication RSE vous permet de faire parler de votre activité, et toute communication en ligne contribue à votre référencement. Pour valoriser ses efforts, tous les labels RSE ont évidemment leur intérêt puisqu'ils offrent une reconnaissance externe et chaque label a un petit logo que l'on peut mettre dans sa signature d'email, sur ses fichiers, dans ses documents... De manière performative, une « charte fournisseurs » permet tout à la fois de modifier son fonctionnement en vertu de principes RSE tout en affichant ses valeurs auprès du grand public. Si des associations sportives ou caritatives ont des activités qui vous semblent, à vous ou à vos collaborateurs, dignes d'être soutenus, contribuer à leur activité est à la fois encouragé par l'État à travers le crédit d'impôt, et très positif dans une démarche RSE pour effectuer une action orientée vers sa communauté et son territoire et visible de l'extérieur.

Sur quoi communiquer ? Il est important de hiérarchiser les éléments en distinguant des éléments pertinents mais secondaires, comme le passage à une marque de café équitable, le tri des déchets, et ceux majeurs comme la politique RH en matière d'insertion ou de mixité générationnelle, les engagements sur les approvisionnements ou les réalisations des associations dont vous êtes partenaire. Pour mieux cerner ses priorités, il est intéressant d'organiser une réunion pour définir ensemble les avancées et les engagements dont les collaborateurs sont les plus satisfaits. Ce sera l'occasion de faire un point sur les perspectives des uns et des autres quant aux démarches mis en place.

Jordan Belgrave



Redécouvrir la France au travers **de croisières insolites**

En ces temps où les réglementations sont changeantes, le plus simple pour organiser ses vacances est de rester dans notre beau pays et de profiter de la variété de ses paysages et de son patrimoine. Pour l'aborder de manière insolite, nous vous suggérons la croisière, mais sans passer la moindre frontière, avec des parcours maritimes autour de l'île de Beauté, et des excursions fluviales dans le sud-ouest et au travers de la Bretagne. Louez un bateau avec ou sans permis et mettez le cap sur la découverte.

Pourquoi ne pas louer un catamaran et profiter de l'île de Beauté depuis votre navire ? Comme le suggère Catlante Catamarans, vous pouvez initier votre croisière à Ajaccio qui est la capitale de la plaisance sur la côte ouest de la Corse. Prenez ensuite le chemin de Cacalu au nord du golfe d'Ajaccio pour des baignades dans cette baie d'exception. Arrêtez-vous dans l'anse de Cacalu avant d'arriver sur la magnifique baie de Propriano. En mettant le cap sur Bonifacio, faites une escale à Roccapina avec sa côte de granit rose et aux Îles Fazziolu. Si vous en avez le temps, Pagnanu mérite également qu'on s'y arrête, certains choisissent même d'y mouiller pour visiter Bonifacio. Les îles Lavezzi, îlots granitiques et paradis du snorkelling, sont l'ultime limite de la Corse avant les eaux sardes. La belle ville de Bonifacio mérite bien sûr une visite.

Depuis Ajaccio, la croisière vers l'Île Rousse commence en prenant la direction des Îles Sanguinaires, lieu d'observation de nombreux oiseaux marins. Traversez le golfe de Sagone pour rejoindre Cargèse, charmant petit port de pêche et de plaisance à l'ambiance méditerranéenne. Mettez le cap sur les calanques de Piana dans le golfe de Porto, qui sont d'une beauté saisissante. Faites

escale à Girolata, village uniquement accessible par la mer ou à pied. Partez ensuite vers la réserve de Scandola, qui abrite de nombreux oiseaux marins et plantes protégées, et qui est inscrite au Patrimoine mondial de l'Unesco. L'escale suivante est à Calvi, d'où vous prendrez la direction de l'Île Rousse, qui n'est pas sans raison un des lieux les plus touristiques de la Corse, et dont vous aurez plaisir à profiter depuis la tranquillité de votre navire. La croisière se dirige ensuite vers la Baie d'Acciolu pour observer le désert des Agriates et le Cap Corse, avant d'entamer le chemin du retour.

Marin d'eau douce en Bretagne

Entre l'Erdre, le canal de Nantes à Brest, la Vilaine, l'Aff, le canal d'Ille et Vilaine et la Rance, les marins d'eau douce peuvent parcourir la Bretagne de long en large, depuis Chateaulin jusqu'à Nantes et même vers Saint-Malo. Le trajet le plus long démarre près de Nantes, à Sucé-sur-Erdre, pour débiter sa croisière en admirant les « folies nantaises » du bord de l'Erdre. Vous arrivez ensuite à l'embranchement avec le Canal de Nantes à Brest, où vous passez votre première écluse manuelle à Quiheix... Parmi les escales au long du Canal : Guenrouët, dont la

ZOOM SUR

cidrerie vaut le détour, ainsi que La Gacilly, célèbre village d'artisans, mais aussi Glénac, paradis des pêcheurs et Peillac, village d'origine gallo-romaine. Découvrez ensuite Malestroit, et ses très belles maisons à colombages avant d'arriver à Josselin, étape finale de cette croisière, avec son majestueux château en surplomb du Canal.

Naviguer sur la Charente

Entre Angoulême et Rochefort, le fleuve Charente traverse de célèbres vignobles, auxquels s'ajoutent de très beaux vestiges architecturaux et de nombreuses églises romanes. Un départ possible est la capitale française de la bande dessinée, qui est aussi remarquable pour sa cathédrale Saint-Pierre, sa chapelle des Cordeliers et l'ancien château comtal. Dès la sortie d'Angoulême, vous pouvez obliquer sur la Boême, petit affluent de la Charente, pour y découvrir les nombreuses fabriques de papier et leurs moulins, à l'image du Moulin de Fleurac ou du Moulin Papart.

La croisière vous emmène ensuite à Sireuil, dont vous pourrez observer l'église datant du XIII^e siècle et les anciennes tanneries en bord de rivière. Au niveau de Saint-Simeux, une courte randonnée permet d'avoir une vue panoramique sur le fleuve et les îles de Malvy. Vous entrez ensuite au cœur du terroir du Pineau des Charentes et du Cognac. À Graves-Saint-Amant se trouve la célèbre Maison Brillet, une des rares maisons de Cognac familiale et indépendante. Votre croisière vous amène ensuite à Vibrac, village pittoresque et typique de la vallée de la Charente avec ses deux ponts des XII^e et XVIII^e siècles, ses îlots sauvages, ses moulins et ses maisons anciennes. Faites escale ensuite à Bassac, au riche patrimoine historique puis à Jarnac, où vous pourrez admirer l'imposant château Courvoisier ou encore l'élégante maison Hine, seul fournisseur de cognac de la Couronne d'Angleterre.

Vous arrivez ensuite au mets de choix, la ville de Cognac, où vous trouverez toutes les grandes maisons produisant cette liqueur, ainsi que le Château Royal de Cognac, lieu de naissance de François 1^{er}. La croisière fluviale se poursuit pour passer près du Moulin royal de la Baine, avec ses écluses et son barrage, construits sous Colbert pour nourrir les marins de la flotte royale basée à Rochefort. Vous arrivez ensuite à Saintes, au patrimoine exceptionnel : l'Abbaye aux Dames, l'amphithéâtre gallo-romain, l'Église et la Crypte Saint-Eutrope, toutes deux classées au Patrimoine mondial, l'Arc de Germanicus. Une dernière escale notable avant Rochefort est Port d'Envaux, notamment remarquable pour les sculptures en plein-air réalisées dans la carrière avec la célèbre pierre locale, la pierre de Crazannes.

Enfin, votre destination finale, Rochefort, célèbre pour ses Demoiselles et pour l'arsenal maritime de cette ancienne ville royale.

Entre Gers et Gascogne

En longeant la Garonne grâce au Canal des deux Mers, ou en empruntant la Baïse pour s'enfoncer dans le Gers, l'Aquitaine est une destination raffinée pour les croisières en eau douce. Faites escale à Vianne, l'une des rares bastides d'Aquitaine qui ait préservé l'ensemble de ses remparts, portes et tours des assauts du temps. Rejoignez ensuite Barbaste la médiévale, avec son pont roman à 10 arches datant du XII^e siècle et son moulin fortifié aux quatre tours, puis le château de Nérac, où Henri 4 a passé toute sa jeunesse.

L'escale suivante est Moncrabeau, réputé pour son Armagnac et son Floc de Gascogne. En remontant en sens inverse les chemins effectués par les producteurs d'armagnac, vous arrivez alors à Condom, principal port expéditeur du célèbre alcool, avec sa majestueuse cathédrale Saint-Pierre et son cloître du XIV^e siècle. Enfin, dernière étape, Valence-sur-Baïse, qui vous offre un splendide panorama sur les châteaux gascons des rives de la Baïse depuis la porte de l'Hérisson et les deux tours de l'église Saint-Jean-Baptiste.

En direction de Bordeaux et de Marmande, une croisière sur le Canal de Garonne vous fait découvrir la bastide médiévale de Damazan avec les façades colorées de sa place centrale. Puis, au sommet d'une terrasse calcaire dominant la vallée de la Garonne, Le Mas d'Agenais avec son église romane et sa peinture du Christ réalisée par Rembrandt, cadeau d'une riche famille locale.

Dans l'autre sens du Canal, prenez la direction de Toulouse en faisant votre première escale à Sérignac-sur-Garonne, sa bastide du XIII^e siècle et son église avec clocher hélicoïdal. Juste après le pont-canal d'Agen, profitez-en pour faire une belle visite de ses rues médiévales, de sa cathédrale et faites le plein de ses multiples spécialités gastronomiques locales pour la suite de votre voyage. En vous dirigeant vers Castelsarrasin, vous traversez l'étonnant pont-canal de Cacor, ouvrage remarquable en pierre du Quercy et brique toulousaine.

La dernière étape est Montech qui mérite amplement une visite pour son église en pur style gothique méridional, mais également pour son ascenseur à bateaux, qui n'est plus en usage mais reste une attraction touristique.

Jordan Belgrave

Partie 2 : les ACTES COURANTS (Suite)

4. Les nouveautés issues de l'ordonnance portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

Cette ordonnance a été prise en application de la **loi ELAN du 23 novembre 2018** qui avait habilité le gouvernement à réformer le droit de la copropriété par voie d'ordonnance dans un délai d'un an. Elle entrera en vigueur au 1^{er} juin 2020 et apporte de nombreux changements importants à prendre en compte notamment dans la rédaction du règlement de copropriété.

Il conviendra de s'interroger tout d'abord sur le nouveau champ d'application du droit de la copropriété (**Chapitre 1**) avant de s'apercevoir du fait que les règles relatives à la répartition des tantièmes et des charges de copropriété n'ont pas été modifiées (**Chapitre 2**). Enfin, l'ordonnance du 30 octobre 2019 apportera certaines modifications relatives à la fiche synthétique (**Chapitre 3**).

CHAPITRE 1 : LE CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

Il convient d'étudier dans un premier temps le domaine d'application de ce nouveau droit de la copropriété (**section 1**) avant d'étudier les alternatives possibles à ce dernier (**section 2**).

SECTION 1 : Les domaines du droit de la copropriété

L'**ordonnance du 30 octobre 2019** étend le domaine dans lequel le droit de la copropriété est supplétif. En effet, dans l'état antérieur du droit, le droit de la copropriété s'appliquait obligatoirement pour tout immeuble bâti appartenant à plusieurs copropriétaires dans lequel la propriété était répartie par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

Dorénavant, avec cette ordonnance dans son **article premier I**, le domaine du droit de la copropriété est impératif uniquement dans les cas où l'immeuble en question a un usage total ou partiel d'habitation. Il en ressort alors que lorsque l'immeuble en question a un usage total autre que d'habitation, les copropriétaires peuvent décider de ne pas être soumis au statut de la copropriété.

SECTION 2 : L'alternative à l'application du droit de la copropriété

L'**article premier II de l'ordonnance du 30 octobre 2019** pose une exigence pour déroger au statut impératif. Il exige la mise en place d'une organisation dotée de la personnalité morale qui serait suffisamment structurée pour organiser les services communs. On serait cependant en droit de se demander si une telle organisation ne permettrait pas de mettre en place un syndicat de copropriétaires mais qui ne serait pas soumis à la loi du 10 juillet 1965. En effet, l'ordonnance parle de services communs, ce qui renvoie à l'idée de parties communes et donc à l'idée de copropriété.

Il en ressort alors une grande nouveauté de l'ordonnance car on a l'impression qu'émerge un secteur libre de la copropriété. La loi n'interdit pas de recourir à une copropriété selon des modalités différentes que celles requises pour les immeubles à usage d'habitation.

On peut voir également une harmonie avec le secteur de la promotion immobilière qui distingue le secteur libre du secteur protégé.

CHAPITRE 2 : LA RÉPARTITION DES TANTIÈMES ET DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

L'**article 5 de la loi du 10 juillet 1965** relatif à la méthode de calcul des tantièmes prévoit qu'ils sont calculés proportionnellement à la valeur de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs au total.

L'**ordonnance du 30 octobre 2019** a précisé que cette méthode s'appliquait aussi pour calculer les tantièmes concernant les parties communes spéciales. Cette méthode est supplétive car cet article 5 n'est pas d'ordre public.

Cependant, l'**article 10 de la loi du 10 juillet 1965** relatif à la méthode de calcul des charges de copropriété est impératif. Il prévoit que les charges sont réparties proportionnellement à la valeur de chaque partie privative.

On s'est interrogé afin de savoir si l'**ordonnance de 2019** n'allait pas énoncer que l'**article 5** est lui aussi impératif car il y a un risque d'incompréhension pour les copropriétaires dans l'hypothèse où les charges et les tantièmes ne sont pas répartis de la même façon. Cependant, l'**ordonnance du 30 octobre 2019** a maintenu le caractère supplétif de cet **article 5**.

CHAPITRE 3 : LES DOCUMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ : LA FICHE SYNTHÉTIQUE

La loi ALUR, avec l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, a obligé le syndic à mettre la fiche synthétique à disposition des copropriétaires sur demande. À titre de sanction, un montant par jour de retard sera dû à partir du quinzième jour à compter de la demande. Cette pénalité viendra réduire la rémunération du syndic.

L'ordonnance du 30 octobre 2019 prévoit toujours ce même système de sanction financière mais la pénalité ne sera due qu'après un mois à compter de la demande. De plus, un décret viendra préciser le montant de la sanction.

A : Les servitudes

Bien que très ancien, le système des servitudes suscite encore des difficultés concernant notamment une servitude de droit réel (1) ou encore la fourniture de documents en matière de constitution de servitude de cour commune (2).

1 : Rejet de la requalification d'une servitude en droit réel immobilier pour tenter d'échapper à la nullité

Cass, 3^e civ., 6 juin 2019, n°18-14.547 / n°18-15.386

La troisième chambre civile de la Cour de cassation, dans un **arrêt en date du 6 juin 2019**, a été amenée à se prononcer sur l'admission de la requalification d'une clause instituant une servitude, privative du droit de jouissance du propriétaire sur une partie de son fonds, en droit réel de jouissance spéciale.

En l'espèce, une femme (Madame R) a acheté un immeuble à usage d'habitation à une société C par acte authentique dressé par un notaire. Cet acte contient une clause stipulant qu'était consenti au vendeur un droit réel de jouissance sur une portion de l'immeuble vendu, qui correspond au surplomb se prolongeant sur cet immeuble. Plus tard, le vendeur (la société C) a vendu le dernier immeuble à la société L, qui suite à l'aménagement de l'immeuble et à sa soumission au statut de la copropriété, a vendu le lot comprenant la pièce objet de la clause précitée au couple S. Finalement le couple a effectué des travaux d'aménagement et a constaté la présence dans leur lot du conduit d'évacuation de la chaudière de Madame R.

Par suite, Madame R a assigné en nullité de la servitude stipulée dans son acte de vente et démolition des constructions édifiées sur sa propriété, le syndicat des copropriétaires de la résidence et le couple S, de plus la société L, les notaires et la société E

(géomètres-experts) ayant établi l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ont été appelés en garantie.

La cour d'appel de Douai, saisie de l'affaire, rend un arrêt le 1^{er} février 2018 par lequel les juges décident d'annuler la clause constitutive de la servitude faisant ainsi droit aux demandes de Madame R, en estimant que le fait que le propriétaire du fonds servant soit privé de toute jouissance de la partie de son fonds affectée à la servitude, constituait une atteinte au droit de propriété.

Le couple S, forme alors un pourvoi en cassation. Finalement, le 6 juin 2019, les juges de la troisième chambre civile de la Cour de cassation rendent un arrêt qui rejette le pourvoi formé.

Les juges ont eu à se poser la question suivante : la clause qui confère au propriétaire du fonds dominant un droit exclusif privant le propriétaire du fonds servant de toute jouissance de sa propriété peut-elle être requalifiée en droit réel sui generis échappant ainsi à la nullité ?

Dans cet arrêt, la Cour de cassation estime que la servitude conventionnelle qui a pour effet de priver définitivement le propriétaire de toute jouissance d'une partie de son fonds ne peut, afin d'en écarter la nullité, être requalifiée en droit réel de jouissance spéciale, dès lors que les parties ont entendu créer, de manière expresse et non équivoque, un service à la charge de ce fonds et au profit du fonds voisin.

La Cour de cassation avait déjà jugé dans un **arrêt en date du 24 mai 2000** qu'une servitude ne peut être constituée par un droit exclusif interdisant au propriétaire du fonds servant toute jouissance de sa propriété ou d'une partie de sa propriété (ajout par un **arrêt du 12 décembre 2007**).

Cela se justifie par le fait qu'une servitude puisse être perpétuelle, alors que par principe, les droits réels constitués sur la propriété d'autrui ne peuvent être perpétuels, elle est donc limitée dans ses effets, sinon elle contredirait le principe même de propriété.

2 : Devoir pour le pétitionnaire de fournir les documents justifiant de l'institution d'une servitude de cours communes pour la délivrance du permis de construire

CE, 21 oct. 2019, n°41-9647

Le Conseil d'État, dans un arrêt en date du **21 octobre 2019**, s'est prononcé sur l'incidence de l'institution d'une servitude de cours communes (requis pour l'édification d'une construction), sur les documents à fournir par le pétitionnaire pour la demande du permis de construire.

En l'espèce, le maire de Marseille a délivré par un arrêt en date du 30 juillet 2015, un permis de construire pour un immeuble à une société. Cependant, trois autres sociétés ont demandé au tribunal administratif de Marseille d'annuler pour excès de pouvoir l'arrêté en question.

Par un jugement en date du 8 février 2018, le tribunal administratif de Marseille a fait droit à cette demande, en considérant que le dossier de permis de construire était incomplet et que l'autorisation délivrée méconnaissait **l'article R.431-32 du Code de l'urbanisme et l'article 3 de la zone UR du règlement du plan local d'urbanisme**. D'où il s'ensuit que la société détentrice du permis de construire et la ville de Marseille se pourvoient en cassation. Finalement, le Conseil d'État va être saisi de l'affaire et décide d'annuler le jugement rendu par le tribunal administratif de Marseille en raison de motif entaché d'erreur de droit et de renvoyer l'affaire devant ce même tribunal.

En effet, le Conseil d'État estime que lorsque l'institution d'une servitude de cours communes est requise pour l'édification d'une construction, le permis de construire autorisant cette construction ne peut être délivré par l'autorité administrative sans qu'aient été fournis par le pétitionnaire, dans le cadre de sa demande, les documents justifiant de ce qu'une telle servitude sera instituée lors de l'édification de la construction projetée. La juridiction apporte une précision à propos de **l'article 3 de la zone UR du règlement du plan local d'urbanisme** qui dispose que « *les constructions à réaliser sont desservies par au moins une voie présentant des caractéristiques suffisantes pour permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours* ». Le Conseil d'État précise que pour le respect de cette disposition, le pétitionnaire n'a pas à rapporter que cette voie soit ouverte à la circulation publique ou grevée d'une servitude de passage, puisque ces engins sont en droit d'intervenir sur tout le territoire de la commune sans que puisse leur être opposé le caractère privé des voies.

I : LE DROIT RURAL

Le droit rural est une matière notariale assez technique. La jurisprudence et le gouvernement sont venus récemment préciser certains points. Tout d'abord, la jurisprudence est intervenue concernant la cession du bail rural à un tiers même lorsque celle-ci porte sur une partie seulement du bien loué est prohibée (A), De plus, elle vient rappeler que l'indemnisation des améliorations culturelles ne peut être mise à la charge du preneur entrant (B). Ensuite, le gouvernement, vient affiner certaines questions en indiquant notamment l'exonération fiscale des actes de rétrocession par les SAFER contenant un pacte de préférence et ou un droit de délaissement (C), avant de donner le régime

applicables aux cimetières privés dans le cas d'une opération de remembrement ou d'une ZAC (D) pour terminer par une nouvelle réglementation de droit de préemption SAFER pour la préservation de la culture conchylicole (E).

A : La cession prohibée du bail rural ne portant que sur une partie du bien loué

Cass., 3^e civ., 6 juin 2019, n°17-21.335

L'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la **Cour de cassation en date du 6 juin 2019** vient préciser le principe de la prohibition de la cession du bail rural.

En l'espèce, par acte authentique du 26 mars 2014, un bailleur a donné à bail à son fils le domaine agricole qu'il exploitait. En même temps, le bailleur a cédé les éléments nécessaires à l'activité viticole à une EARL dont le preneur est le représentant. Ce dernier a mis à disposition de l'EARL le domaine agricole que son père lui avait donné à bail. Par application des **articles L. 411-31, II, et L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime** la mise à disposition du bail à une société agricole constitue une cession prohibée du bail rural. Ainsi, le bailleur a saisi le Tribunal paritaire des baux ruraux pour cession prohibée d'une parcelle à un tiers. Le preneur quant à lui, a formé une demande reconventionnelle en exécution de travaux.

Les juges de la cour d'appel d'Aix-en-Provence, dans un arrêt en date du 11 mai 2017 ont rejeté la demande en résiliation aux motifs que le tiers n'utilisant que 10 % de la superficie totale du terrain et ne payait aucune contrepartie.

Les juges de la Cour de cassation ont dû alors s'interroger sur le fait de savoir si la cession d'un bail rural ne portant que sur une petite partie du bien constitue tout de même une cession prohibée du bail rural ?

Ils ont répondu par la négative à cette question en faisant une application stricte des **articles L. 411-31 II et L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime** et en énonçant « *que la cession prohibée du bail rural, même si elle ne porte que sur une partie des biens loués, justifie la résiliation de ce bail sans que le juge, (...) ait à se prononcer sur la gravité du manquement, ni à rechercher s'il est de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds* ».

CONSEIL PRATIQUE

Le notaire doit refuser d'établir l'acte de cession d'un bail rural à un tiers même lorsqu'elle ne porte que sur une partie du bien loué, quand bien même l'impact d'une telle cession est faible.

B : L'indemnisation des améliorations culturelles ne pouvant être mise à la charge du preneur entrant

Cass, 3^e civ., 6 juin 2019, n°17-19.486

L'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 6 juin 2019 et publié au bulletin concerne l'indemnité des améliorations culturelles due par le bailleur au preneur sortant.

En l'espèce, selon un procès-verbal de conciliation établi par le président du Tribunal paritaire des baux ruraux, le preneur entrant s'est engagé à payer au bailleur les sommes que ce dernier avait versé à titre d'indemnité au preneur sortant.

Lors d'un recours par le bailleur en résiliation des baux et paiement du fermage, le preneur entrant a demandé reconventionnellement la répétition des sommes versées à l'entrée dans les lieux.

La cour d'appel de Rennes, en date du 6 avril 2017 a débouté le preneur entrant de sa demande au motif que le procès-verbal dressé par le Tribunal constitue un titre exécutoire.

Les juges de la Cour de cassation ont dû s'interroger sur le fait de savoir si l'indemnisation des améliorations culturelles pouvait être supportée par preneur entrant ?

Ces derniers cassent et annulent l'arrêt d'appel et indiquent dans un attendu de principe que « *l'indemnisation des améliorations culturelles au preneur sortant incombe au seul bailleur* ». De plus, ils ajoutent que les conventions qui mettent le coût à la charge du preneur entrant sont illicites peu importe leur forme et qu'elles donnent lieu à répétition des sommes indûment perçues.

La portée de cet arrêt est intéressante sur deux aspects, en droit rural mais également en matière de procédure civile et de droit de l'exécution forcée.

Concernant le droit rural, les juges de la Cour de cassation appliquent les dispositions d'ordre public que sont les **articles L. 411-69, L. 411-74 du Code rural et de la pêche maritime**. A cet effet, ils s'inscrivent dans une jurisprudence constante et rappellent que l'indemnité ne peut pas être mise à la charge du preneur entrant même si ce dernier a donné son accord (**Cass., 3^e civ., 19 oct. 2005, n° 04-14.837**). Dans le cas inverse, le preneur entrant peut constituer une demande en répétition.

En procédure civile et droit de l'exécution forcée, la Cour de cassation précise, comme l'a analysé l'auteur Franck ROUSSEL que « *l'existence d'un titre exécutoire*

constatant une conciliation ne fait pas obstacle à la répétition des sommes versées en exécution de ce titre lorsque l'objet de l'accord est illicite et pénalement sanctionné, la décision du 6 juin 2019 contribue à mieux cerner la nature et la portée des extraits des procès-verbaux de conciliation signés par le juge et les parties ».¹

En pratique, la clause du bail rural qui mettrait à la charge du preneur entrant, l'indemnité d'amélioration culturelle due par le bailleur au preneur sortant, pourra toujours donner lieu à une demande de répétition des sommes par le preneur entrant.

C : Exonération de toute perception au profit du Trésor des actes de rétrocessions par les SAFER contenant un pacte de préférence et/ou un droit de délaissement

Rép. min. n° 17324 : JOAN, 30 avr. 2019, p. 4077, Morel-À-L'Huissier P.

Par principe, sont exonérés de toute perception au profit du Trésor :

- Les acquisitions effectuées par les SAFER conformément à leur mission et moyens d'action (**article 1028 bis du CGI**)
- Les rétrocessions que les SAFER effectuent dès lors que l'acquéreur s'engage à conserver la destination du bien pendant 10 ans à compter du transfert de propriété. (**article 1028 ter du CGI**)
- Les pactes de préférence et droits de délaissement en matière de substitution (**article 1028 ter du CGI**)

Le député Pierre MOREL-A-L'HUISSIER a interrogé Monsieur le ministre de l'Action et Comptes publics aux fins de savoir si l'exonération fiscale des pactes de préférence et des droits de délaissement (taxés par certains SPF) existant en matière de substitution, s'applique également aux acquisitions/rétrocessions par les SAFER.

Le ministre a répondu par l'affirmative à cette question en indiquant qu'un tel régime d'exonération s'applique aux substitutions ainsi qu'aux acquisitions et rétrocessions.

CONSEIL PRATIQUE

Les actes de rétrocession par une SAFER contenant un pacte de préférence et/ou un droit de délaissement sont donc exonérés de prélèvements au profit du Trésor.

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.

1 - FRANCK ROUSSEL Titre exécutoire constatant une conciliation versus répétition des sommes indûment perçues à l'occasion d'un changement d'exploitant – Recueil Dalloz 2019. 2076

NOS RECOMMANDATIONS



RÉDACTEUR D'ACTE - NOTAIRE ASSISTANT - NOTAIRE SALARIÉ (H/F) – AGDE - SCP CLAUZEL

Dans le cadre de sa restructuration et de son développement, notamment suite au départ à la retraite d'un de ses associés, l'étude notariale située à AGDE (le cap d'Agde), recherche :

- un notaire salarié,
- un collaborateur ou collaboratrice pour un poste de rédacteur d'actes (immobilier, droit des affaires, droit de la famille), instruction et suivi de dossiers en relation directe avec la clientèle.
- une assistante juridique.

N'hésitez pas à nous faire parvenir votre CV par email à pf.clauzel@notaires.fr, toutes les propositions seront étudiées.

NOTAIRE ASSISTANT (H/F) – MARTINIQUE - AVENTURINE RH

AVENTURINE RH est un cabinet de recrutement implanté dans les territoires d'Outre-Mer et rayonnant sur l'ensemble du territoire Français. Nous sommes un partenaire d'accompagnement de la ressource humaine pour les entreprises, en proposant notre expertise de sourcing, recrutement et évaluation des profils. Côté candidat, nous vous coachons sur vos recherches d'emploi et vos souhaits d'évolutions de carrière.

Nous accompagnons notre client, une étude notariale située dans le centre de la Martinique, dans sa recherche de son notaire assistant en CDI (H/F).

En étroite collaboration avec les deux associés du cabinet et au sein d'une équipe, vous disposez d'un profil généraliste vous permettant de traiter aussi bien les actes de succession (droit de la famille), des ventes (droit de l'immobilier) et des baux commerciaux (droit des sociétés).

Dans le cadre de votre poste, vos principales missions sont les suivantes :

- La constitution des dossiers
- La gestion et la rédaction des actes
- La coordination des différents intervenants au dossier
- La veille juridique sur l'environnement légal

Diplômé(e) notaire, vous justifiez d'une expérience confirmée de 3 années au sein d'une étude avec des missions similaires. Vous avez envie de rejoindre une étude solide, jeune et dynamique et de participer activement à son développement. Vous êtes reconnu(e) pour vos qualités relationnelles, votre autonomie et votre sens du service client. Vous êtes rigoureux, autonome et consciencieux. Votre organisation et votre ténacité vous permettront de réussir à ce poste et d'évoluer au sein de l'étude.

Poste en CDI - Rémunération et conditions attractives.

Merci de postuler par email à hello@aventurine-rh.fr



NOTAIRES, AVOCATS, EXPERTS-COMPTABLES : MODERNISEZ LES MODES DE TRAVAIL DE VOS COLLABORATEURST

27 mai 2021
Webinaire

Lors de ce webinaire, un office notarial et un cabinet d'expertise comptable témoigneront sur la mise en place de tels outils, sur l'usage qu'ils en font au quotidien et sur les bénéfices qu'ils en retirent.

Vous bénéficierez également de conseils et de bonnes pratiques pour initier ce projet avec le maximum de chances de succès.

Programme complet :

- Transformation digitale : quels enjeux pour les professions juridiques ?
- Collaboration et communication d'équipe : les limites de l'e-mail

- Quelles alternatives ? Pour quelle valeur ajoutée ?
- Par quoi commencer au sein de mon office / cabinet / étude... ?
- Ils ont modernisé leurs modes de travail : témoignage de Partexia (cabinet d'expertise comptable) et de Vacossin & associés (office notarial).

Organisateur :
Talkspirit

117^{ÈME} CONGRES DES NOTAIRES DE FRANCE

Septembre 2021
Nice

Thèmes : Le numérique, l'Homme et le droit
Accompagner et sécuriser la révolution digitale

Organisateur :
Association Congrès Notaires de France
www.congresdesnotaires.fr

www.transformations-droit.com

#transfodroit

Le Village de la LegalTech
se transforme et devient



les rendez-vous
TRANSFORMATIONS
du **DROIT**
18/19 nov 2021 | PARIS

Pour vous accompagner
dans votre transformation,
Open Law*, le droit ouvert
et le *Village de la Justice*
vous donnent rendez-vous
sur les 5 Villages du Salon.



**VILLAGE DE LA
LEGALTECH**



aux RDV « TRANSFORMATIONS DU DROIT »
18/19 nov 2021 | PARIS



**VILLAGE DU
LEGAL DESIGN**



aux RDV « TRANSFORMATIONS DU DROIT »
18/19 nov 2021 | PARIS



**VILLAGE DES
TRAJECTOIRES
PROFESSIONNELLES**



aux RDV « TRANSFORMATIONS DU DROIT »
18/19 nov 2021 | PARIS



**VILLAGE DES
INNOVATEURS PUBLICS**



aux RDV « TRANSFORMATIONS DU DROIT »
18/19 nov 2021 | PARIS



**VILLAGE DE
LA REGTECH**
en 2020 avec Le Cercle Montesquieu



aux RDV « TRANSFORMATIONS DU DROIT »
18/19 nov 2021 | PARIS

Un événement organisé par

**OPEN
LAW***

* Le droit ouvert



**VILLAGE DE
LA JUSTICE**

La communauté
des métiers du droit

BY LEGI TEAM




Notaire

ACQUISITION

TRANSMISSION

Acquereur

Nous vous accompagnons dans le ciblage, l'analyse et l'acquisition d'un office existant pour une installation rapide et une rentabilité immédiate

Vendeur

Nous vous accompagnons dans le montage du dossier de cession de votre office, la négociation et le suivi juridique pour une recherche d'acquéreurs sérieux



Cabinet
BONTEMPS

TRANSMISSION ET ACQUISITION D'OFFICES NOTARIAUX