

N°87

Juillet - Août
2021

www.village-notaires.com

Le Journal du Village des Notaires

Actualités

Enquête

Management

Associations

Gestion de
patrimoine

Immobilier

Communication

Zoom sur

Veille juridique





Les animaux ne masquent pas leur affection !



www.dons.animaux-secours.fr

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

Sans vos dons, rien ne peut se faire.

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



animaux-secours

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

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

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

Aurélie Fardeau

Maquette

Cyriane VICIANA
c.viciana@legiteam.pro

Diffusion

7 000 exemplaires

*Les opinions émises 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

L'Institut national des formations notariales : la Grande école du notariat ! *L'avenir de la profession réside dans la qualité de sa formation*

Depuis le décret n° 2018-659 du 25 juillet 2018, la France ne connaît qu'une seule et unique école du notariat : l'Institut national des formations notariales (INFN). Présidé par Monsieur Jean Quintard, Premier avocat général à la Cour de cassation, l'INFN assure la formation initiale des futurs collaborateurs et notaires et la formation continue des collaborateurs et notaires en fonction.

Pour construire une école d'excellence, l'INFN a su s'appuyer sur son passé et s'incliner vers l'avenir. L'INFN s'appuie, d'une part, sur un passé prestigieux. Depuis 1973, la formation des collaborateurs et des notaires a toujours été envié par les autres professions. La formation aux métiers du notariat bénéficie, tout d'abord, d'un ancrage territorial qui garantit une certaine proximité et une grande diversité. C'est ce maillage que la réforme n'a pas voulu remettre en cause en conservant seize sites d'enseignement gérés par des directeurs dévoués à leurs étudiants et ayant fait preuve, pendant cette crise sanitaire, d'un incroyable professionnalisme et d'une très grande disponibilité. La Grande école doit également sa réputation au lien privilégié qui s'est tissé avec le temps entre le notariat et l'Université. L'enseignement théorique-pratique dispensé en binôme par un universitaire et un praticien permet aux futurs collaborateurs et notaires de bénéficier d'une formation globale et transversale. Quant à l'avenir, d'autre part, la formation comme la profession doit vivre avec son temps. À cette fin, la réforme de la formation des futurs notaires, opérant une fusion de la voie professionnelle et de la voie universitaire, permet de prendre le meilleur de chacune de ces deux voies d'accès au diplôme de notaire. La future formation ne fait pas table rase du passé conservant une place centrale à l'acte authentique et à la déontologie, mais elle accorde plus d'importance aux outils numériques et aux humanités notariales. Le notaire est un juriste ouvert sur le monde qui l'entoure (cycle 1). La future formation ne remet pas en question l'approche globale qui s'impose au notaire mais lui donne l'opportunité également de se spécialiser et d'ouvrir son esprit aux problématiques de droit comparé (cycle 2). Enfin, le futur notaire est aussi un chef d'entreprise, gérant ou non sa propre structure, supposant de maîtriser les rudiments du management afin de parfaire, dans un monde hyper-digitalisé, son intelligence émotionnelle (cycle 3). C'est dans ce même esprit que sera bientôt envisagée la refonte des formations des collaborateurs.

L'INFN, au-delà constitue une vitrine de la profession. L'école en véhicule les valeurs : diversité, proximité, rigueur, expertise, humanité. L'école en assure également le rayonnement au moyen de partenariats prestigieux actés ou en cours, en France et à l'étranger. L'école est enfin un lieu de débats et de discussion au moyen de journées diverses et variées permettant de partager et de diffuser une culture notariale qui constitue l'ADN de la profession.

On l'aura compris : il n'y a pas de grande profession sans une excellente formation. L'INFN est le vivier et le moteur d'une profession plus que jamais tournée vers l'avenir.

Mustapha Mekki
Agrégé des Facultés de droit

ÉDITO	3
ACTUALITÉS I Face à la crise, et pour la jeunesse : se renouveler	6-9
ENQUÊTE I La formation à distance en pleine effervescence	10-12
MANAGEMENT I Comment intégrer ses nouvelles recrues ?	14-15
ASSOCIATIONS I Proposition de loi contre la maltraitance animale : des progrès mais des oublis selon les associations	16-20
GESTION DE PATRIMOINE I 2021, l'année du déploiement de l'épargne retraite	22-23
IMMOBILIER I Un marché en pleine(s) transformation(s)	24-25
COMMUNICATION I Bien recruter en étude de notaire	26-27
ZOOM SUR I Que lire cet été ?	28-29
VEILLE JURIDIQUE I Partie 3 : 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.*



LEGS - DONATIONS - ASSURANCES-VIE

Offrez un avenir aux animaux sans famille



**défense
de
l'animal**
CONFÉDÉRATION
NATIONALE

Association reconnue d'utilité publique

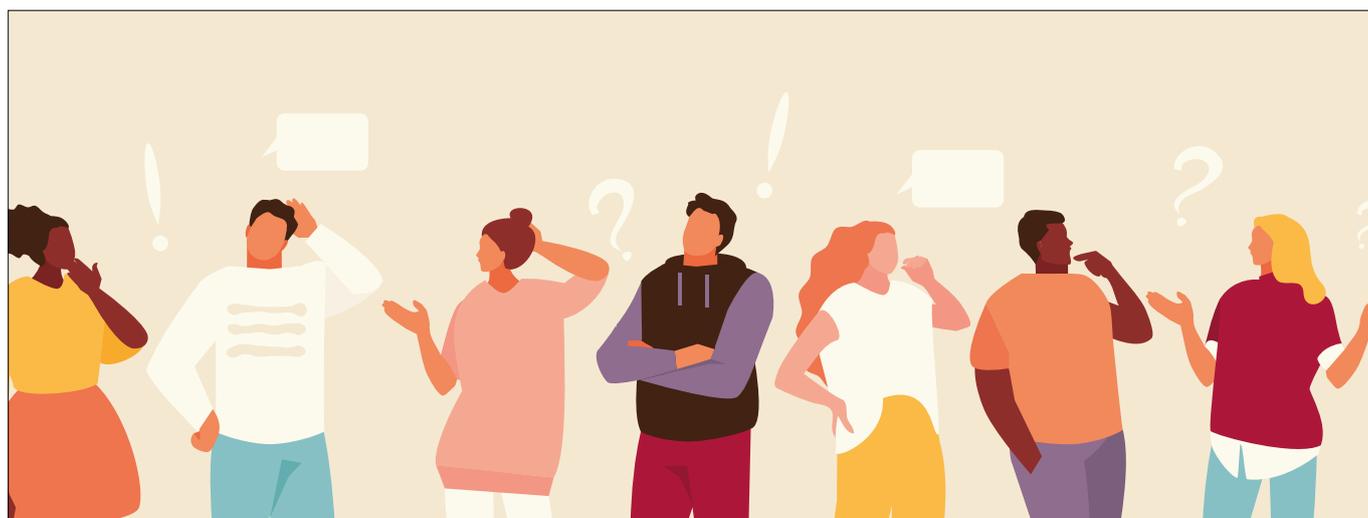
26 rue Thomassin - 69291 Lyon Cedex 2

Tel : 04 78 38 71 85

laconfederation@laconfederation.fr

www.laconfederation.fr

www.defendonslesanimaux.fr



Face à la crise, et pour la jeunesse : se renouveler

Le vertige de la crise, ses implications sociales et économiques, a plombé la société, et les personnes. Les interrogations quant à l'avenir sont bel et bien présentes et taraudent une jeunesse qui doute : que faire ? Comment atteindre mes objectifs ? Quel sens donner à mon travail ? Le notariat se trouve dans la même situation et doit répondre à cet appel à l'aide des nouvelles générations. La Rédaction du *Journal du Village des notaires* se mouille et questionne ses lecteurs : que répondre à cela ?

La pandémie de la covid est une crise plurielle, sanitaire tout d'abord, mais également économique, qui a impacté l'ensemble de la population en la paralysant durant plusieurs confinements.

Crise de l'emploi

Si les modalités mises en œuvre pour stopper l'épidémie ont été plus ou moins fortes selon les périodes, il n'en demeure pas moins que l'ensemble de la population a subi les conséquences de la crise et a dû s'adapter. Pour les nouvelles générations, que ce soit à l'école ou bien en phase de transition vers le marché du travail, l'année qui s'est écoulée a été traumatisante. L'avenir s'écrivant en pointillé, bien loin des espoirs d'une entrée par la grande porte dans la vie professionnelle, ils sont nombreux à se demander de quelle manière ils pourront accéder à un job, et si celui-ci sera stable.

La direction des statistiques du ministère du Travail (Dares) a publié début février des données relatives au nombre d'embauches de jeunes de moins de 26 ans en CDI et CDD de plus de trois mois réalisées en 2020. Celui-ci a été inférieur de 14,2 % à celui enregistré en 2019 : dans le détail, si en août, septembre et octobre, le nombre d'embauches était similaire à celui de 2019, le deuxième confinement a provoqué une baisse des embauches, qui sont en décembre inférieures de 27,4 %

à celles de décembre 2019. « *Ce repli des embauches suite au deuxième confinement est toutefois nettement moins important que lors du premier confinement (-57,9 % entre mai 2019 et 2020)* », souligne la Dares. Mécaniquement, le chômage des jeunes, sur la tranche d'âge des 16-24 ans, a progressé pour sa part de 2,6 points en un an pour atteindre 21,8 % au troisième trimestre 2020.¹

Le plus dur pourrait être à venir avec la multiplication annoncée des plans sociaux une fois que les entreprises ne bénéficieront plus de l'assistance artificielle des aides de l'État. D'ores et déjà, les employeurs font preuve d'une grande frilosité. Ils sécurisent leurs rares recrutements en privilégiant des candidats ayant déjà au moins un an d'expérience professionnelle, écartant *de facto* les jeunes diplômés (*ndlr* : même si des aides sont prévues dans le plan de relance économique).

Moral des troupes

Le rapport au travail des salariés français a été durement touché par la pandémie et cela s'en est ressenti dans les chiffres : 30 % des salariés trouvent par exemple que la compétition entre collègues s'est accrue et un sur deux que les clients sont plus agressifs. Pire, plus d'un tiers des salariés ont peur de ne pas pouvoir faire face psychologiquement.²

1 - Les embauches des moins de 26 ans ont baissé de 14 % en 2020, *Le Figaro*, 4 février 2021

2 - La pandémie mine le moral des salariés et leur rapport au travail, *BFM TV*, 19 novembre 2020

ACTUALITÉS

Dans le notariat, les craintes ont été les mêmes, si bien que le Mouvement Jeune Notariat a décidé de lancer une enquête afin de connaître le pourcentage exact de professionnels (notaires, Clercs, assistants, formalistes et autres acteurs) touchés par cette baisse durable de moral. Cette enquête s'est construite sur la base d'un sondage réalisé par le biais des réseaux sociaux. Il a été posté sur Facebook du 17 janvier 2020 au 5 mars 2020 et a permis d'obtenir 1 145 réponses sur différentes rubriques (développement professionnel, environnement de travail, salaire et à la reconnaissance, travail et à la vie personnelle). Il en ressort que 23,7 % ne sont pas ou peu heureux de travailler dans leur entreprise (note inférieure à 5/10) contre 76,3 % qui se considèrent moyennement heureux voire heureux d'y collaborer (note supérieure à 5/10).

Le télétravail a sans nul doute participé à un isolement social et professionnel des praticiens de tous secteurs confondus. Néanmoins, et Me. Stéphanie Jeanjean-Boudon, notaire et Présidente du 51^{ème} Congrès du Mouvement Jeune Notariat (qui aura lieu en novembre 2021 à Florence) le souligne : *« Le développement du télétravail [compte tenu de la particularité de notre activité de notaire et de la nécessité de sécuriser nos actes] a été rendu possible grâce à nos SSII et à l'ADSN. Leur réactivité au début de la pandémie doit être saluée et particulièrement celle du groupe ADSN. L'évolution du parc Ballade (L'accès sécurisé et privé aux outils numériques de la profession en situation de mobilité) en 2020 en est une des illustrations. Le parc est passé de 6 720 en janvier 2020 à 25 683 en avril 2020 avec la mise en place de la gratuité du service pendant le premier confinement. Et cela a été possible grâce au travail sans relâche des équipes du groupe ADSN. »*

Génération Covid ?

L'énorme portée de cette crise et ses répercussions psychologiques ont nourri des travaux sociologiques et des enquêtes d'opinion pour transcrire l'état d'esprit, avec des questions comme : quel a été l'impact de la crise sanitaire sur le moral de l'ensemble de la population ? Quelles sont les catégories les plus touchées et dans quelle ampleur ? Quelles sont les mesures qui sont le plus mal vécues par les Français ?

Depuis le 23 mars 2020, Santé publique France a lancé l'enquête CoviPrev en population générale afin de suivre l'évolution des comportements (gestes barrières, confinement, consommation d'alcool et de tabac, alimentation et activité physique) et de la santé mentale (bien-être, troubles). Au cours du premier confinement en pleine épidémie,

26,7 % des Français souffraient d'anxiété, alors que le taux était de 13,5 % en 2017, 19,9 % des personnes interrogées étaient déprimées, contre 9,7 % en 2017, et les personnes souffrant de troubles du sommeil représentaient 61,3 %, contre 49,4 % trois ans auparavant ; dernière étude en date de Santé publique France (3 juin 2021) faisait état de chiffres qui semblaient remonter, la situation restant alarmante.

Les jeunes sont également touchés, et d'aucuns n'hésitent pas à parler de « *génération covid* », ou génération « *sacrifiée* ». ³ Ce qui nous amène à nous interroger : *« Que va donc signifier avoir eu 20 ans, un peu moins ou un peu plus, au moment où une pandémie a transformé le quotidien de toute la société et pendant lequel l'organisation des études a été totalement bouleversée - et dont découlera une crise économique dont les plus fragiles, parmi lesquels les jeunes entrant dans la vie active, paieront le prix fort ? »* ⁴.

Crise sanitaire et études : l'adaptation des étudiants

Fait inédit, la fermeture des universités au printemps 2020, a imposé un système hybride d'enseignement, avec dans un premier temps des cours en digital puis une combinaison de distanciel et de physique. Compte tenu de cette nouvelle réalité pédagogique, des inquiétudes sont montées ici et là pour souligner la problématique d'une dévaluation du diplôme aux yeux des employeurs, d'autant plus dans un pays où les diplômes obtenus entre 18 et 25 ans sont décisifs.

Les équipes enseignantes, notamment celle du Master 2 de droit notarial de Montpellier, nous avaient confié que la situation était un véritable défi pour maintenir une continuité pédagogique efficace : *« Pour éviter une déconvenue, nous avons veillé à ce que les diplômés soient toujours au même niveau voire un niveau supérieur en adaptant les examens, avec des sujets qui font la part belle à la capacité réflexive de l'étudiant. Pour être sûr de limiter les risques de triche, nous avons tous choisi soit des sujets QCM avec un temps limité et des questions différentes, soit des sujets qui valorisent la réflexion. »* ⁵

Une adaptation du corps enseignant, et dans la foulée des étudiants, qui insufflent de l'optimisme sur ce que ces derniers retirent de cette expérience exceptionnelle en termes de compétences développées : *« Les étudiants ont gagné en autonomie et ils ont développé des connaissances autour des outils numériques »* ; *« La situation demande beaucoup d'adaptabilité. Par exemple, on va nous demander plus de réflexion*

3 - Série « Avoir 20 ans en 2020 », France Culture, 4 janvier 2021

4 - Série « Avoir 20 ans en 2020 », Épisode 1 : Quel futur pour la « génération Covid » ?, France Culture, 4 janvier 2021

5 - Formation notariale : l'enjeu de l'enseignement à distance dans la continuité pédagogique, Village des Notaires, 13 août 2020

que de récitation pour les partiels à distance, donc il y a des différences dans les compétences acquises » ; « Arrivé à un certain niveau d'études, ce ne sont plus des récitations mais des études de cas, donc j'accorde la même valeur à mes examens quelle que soit l'année. J'ai même plus de fierté d'avoir réussi dans un contexte angoissant : il fallait s'accrocher, s'adapter. On a développé de l'agilité et de la gestion du stress », affirme l'étudiante.⁶

« Ces soft skills (compétences comportementales, en opposition aux compétences techniques) sont d'ailleurs de plus en plus importantes pour les recruteurs », souligne Romain Maugey, senior manager au cabinet de recrutement Robert Half. « Les étudiants pourront mettre en avant leur adaptabilité et leur résilience, des compétences qui sont énormément demandées sur le marché du travail ».⁷

Un besoin de sens et d'équilibre

La Covid-19 a mis entre parenthèses un grand nombre de composantes de la culture d'entreprise : les espaces de travail, les comportements individuels, les relations inter-individus. De ce fait, les méthodes de travail, les habitudes sociétales, ont dû s'adapter. Beaucoup de salariés, de managers se sont remis en question pour s'interroger sur le sens de leur travail, sur les valeurs qu'ils défendent au travers de leur entreprise.

Ces dernières se doivent de remettre l'humain et le bien-être au cœur de la chaîne de valeurs sur le long terme afin de faciliter le retour de la performance. Cela passe bien entendu par un travail des managers envers leurs équipes pour les soutenir dans la réalisation de leurs objectifs, de les responsabiliser par une autonomie élargie et de la confiance. Des notions qui parlent beaucoup aux jeunes diplômés. D'après une enquête réalisée par l'institut IPSOS en janvier 2020 « Baromètre Talents : ce qu'ils attendent de leur emploi », les critères les plus importants pour un choix de poste sont dans l'ordre : l'intérêt du poste, le fait qu'il soit stimulant ; l'ambiance et le bien-être au travail ; le fait que ce travail soit en phase avec ses valeurs.

Dans le notariat aussi, cette interrogation prend corps et mérite réflexion. Pour cela, le prochain Congrès du Mouvement Jeune Notariat a centré son événement sur « Le bonheur au travail : mythe ou réalité ? » : « L'entreprise notariale, forte de ses nombreux chefs d'entreprises, de ses managers et de ses collaborateurs, ne fait pas exception et s'empare de ces sujets, de ces réalités. Au sein de notre profession, le bonheur au travail peut s'exprimer au quotidien, dans le cadre de la réalisation de notre activité. Pour

commencer, il nous est donc apparu nécessaire de tenter de dresser un état des lieux, de confronter la qualité de vie au travail au concret. Le management et ses techniques apparaissent alors sans hésiter comme des outils indispensables et font figure de leviers de la performance. Le bonheur se réalise également par notre profession, il jaillit des spécificités de notre travail et constitue l'esprit notarial. Il s'exprime par la quête de sens et le sens de l'équilibre » écrit Me Yohan Pegon, notaire et Rapporteur Général du 51^{ème} Congrès du Mouvement Jeune Notariat.

Affirmer sa raison d'être

Parmi les thématiques abordées pendant ce Congrès, figure la Responsabilité Sociétale et Environnementale. Notre précédent numéro du *Journal du Village des Notaires*⁸ revenait en détail sur l'importance de cette notion et sur la nécessaire implication des notaires pour en faire une valeur cardinale de leur politique professionnelle et au niveau des études même. Il est à souligner que dans un monde post-covid ébranlé de toutes parts, il y a un grand besoin de valeurs fortes comme guide et repère, et la RSE peut jouer un rôle. La jeunesse en est pleinement consciente et le réclame, et les jeunes actifs qui entrent dans la vie professionnelle notamment. Les entreprises notariales doivent donc incorporer la boussole RSE pour remettre au premier plan les valeurs professionnelles de qualité et de satisfaction client, d'innovation et de respect.

Stéphanie Jeanjean-Boudon va dans notre sens en parlant même de « raison d'être » : « L'Office de Notaire en tant qu'entreprise se doit de déterminer une Raison d'Être. Quoi de plus naturel, pour cette profession qui accompagne ses clients dans les moments les plus importants de leur vie. Ce manager qu'est le notaire devra conjuguer entre ses propres souhaits pour l'entreprise, le projet qui justifie l'existence de l'entreprise et l'entente de ses collaborateurs qui s'engageront pour y contribuer. Il est très important que le Notariat puisse y réfléchir car déterminer sa Raison d'Être sera source de cohésion au niveau interne, de reconnaissance au niveau externe afin d'emporter l'adhésion de tous. Et je suis certaine que nos collaborateurs actuels et futurs seront très attachés à cela. »

Les nouvelles attentes pour s'installer

Cette réflexion doit également être initiée par les futurs notaires qui souhaiteraient s'installer. La mue en futur(e) chef(fe) d'entreprise ne se fait pas aisément et demande d'acquérir des compétences spécifiques en matière de gestion, de comptabilité, de management, etc.

7 - Covid-19, vos diplômes auront-ils la même valeur cette année ?, *L'Étudiant*, 27 avril 2021

8 - Covid-19, vos diplômes auront-ils la même valeur cette année ?, *L'Étudiant*, 27 avril 2021

Le Baromètre Notaires Créateurs de 2019 soulignait déjà que ces trois domaines d'action du ou de la chef(fe) d'entreprise étaient les plus appréhendés par les notaires.

Par ailleurs, l'accompagnement doit être à la hauteur des enjeux de l'installation de la nouvelle génération. Une précédente enquête du *Journal du Village des Notaires*⁹ nous faisait observer que les canaux privilégiés pour les jeunes notaires pour recevoir des conseils durant la phase de création étaient « en premier, les conseils des confrères, et en second, les réseaux sociaux – et au premier chef, Facebook – dont les qualités principales sont l'accessibilité et la réactivité. »

Le *online* est de plus en plus prisé comme source d'information fiable et surtout rapide. Cette tendance

oblige les institutions à s'adapter pour répondre efficacement aux attentes des jeunes générations et ainsi leur permettre de s'installer en toute sérénité. « *Le nouveau notariat est en cela à l'image de la société et de ses nouvelles générations, il veut obtenir l'information la plus vite possible tout en recherchant un service très personnalisé, très interactif, mais veut compenser cette individualisation en fréquentant des espaces de communication qualitatifs. Ce sont donc ces attentes qu'il faut prendre en compte pour cibler avec succès le nouveau notariat et lui permettre de servir au mieux ses clientèles.* »¹⁰

Simon Brenot

Nouvelle année, nouveau Congrès

Le prochain Congrès des notaires (se déroulera au Palais des Congrès de Nice Acropolis les 23-25 septembre 2021), dont la thématique sera « *Le numérique, l'homme et le droit* » aura la tâche de placer le notaire dans l'accompagnement et la sécurisation de la révolution digitale, afin de le faire définitivement entrer dans l'ère du « *Cyber-notaire* ». ¹¹ Comme l'année dernière, il sera proposé en format hybride avec la possibilité de participer sur place et/ou à distance.

La première commission, présidée par Rachel Dupuis-Bernard, notaire à Gray, sera chargée de réfléchir à la vaste problématique de la protection de la personne et du citoyen dans le monde numérique, avec la délicate question de savoir s'il faut faire du droit au numérique, un droit fondamental.

La dématérialisation des échanges et des démarches administrative est un mouvement plus que lancé. Mais nous ne sommes pas tous égaux face au numérique, la réalité montre notamment l'existence d'une fracture sociale numérique et de ce que l'on appelle désormais « *l'illectronisme* ». La possible multiplicité des identités numériques et la mort numérique sont également des thèmes marqués par un certain flou artistique, voire juridique, auquel les membres de la Commission vont s'attacher.

La deuxième commission, présidée par Cédric Pommier, notaire à Albertville, s'interrogera quant à elle sur l'impact de la dématérialisation sur le patrimoine en matière de droit. Et sans être forcément spécialiste de ces questions, les enjeux relatifs aux cryptomonnaies et aux oeuvres d'art numériques montrent bien la nécessité de se pencher sur ces nouveaux actifs immatériels.

Rejetant l'idée de créer un code numérique, les membres de la Commission vont notamment s'attacher à voir comment faire entrer ces nouveaux phénomènes dans des catégories existantes, connues et que l'on sait déjà traiter. Les actifs virtuels sont-ils assimilables à des actifs classiques ? Le numérique peut-il révolutionner le testament ? Autant de questions complexes d'un point de vue théorique, auxquelles des réponses pragmatiques devraient être apportées.

La troisième commission, présidée par Xavier Ricard, notaire à Nantes, s'attachera à la modernisation et à l'encadrement du contrat dans le monde numérique. Au programme notamment : les *smart contract* - nouvelle modalité d'exécution des contrats-, la signature électronique - avec les problématiques de recueil du consentement à distance - et la mise en oeuvre de nouveaux outils pédagogiques, tels que le *legal design*, pour accompagner les clients dans la compréhension du droit et en favoriser l'accessibilité.

9 - Etre aidé en tant que jeune notaire, est-ce possible ?, *Journal du Village des notaires* n°78

10 - *Ibid*

11 - Congrès des notaires 2021 : une réflexion inédite sur le numérique pour cette 117^e édition !, *Village des Notaires*, 19 mai 2021



La formation à distance en pleine effervescence

A lors que la formation à distance peinait il y a encore un an et demi à trouver son public, elle a évidemment pris toute la place durant la crise sanitaire. Mais la norme semble aujourd'hui s'être inversée en sa faveur et ce sont désormais les formations en présentiel qui peinent à trouver leur public. Avec de très bonnes raisons, qui n'ont rien à voir avec la peur de la proximité physique, mais tout à voir avec ses nombreux avantages pratiques : la possibilité de s'inscrire à la dernière minute, l'accès à des formations sur tout le territoire, des dispositifs numériques très collaboratifs et encore bien d'autres atouts. Nous vous proposons de faire le point sur les différentes modalités de formations à distance, sur les innovations technologiques et sur les enjeux éthiques et économiques qui émergent avec une telle évolution.

La crise sanitaire a eu un impact général sur le plan économique, sur le plan de l'organisation, des méthodes mais également en termes de culture d'entreprise. Des nouveaux modes d'organisation du travail qui étaient jusque-là mineurs en entreprise sont devenus massifs, comme le télétravail généralisé, le *flex office* et le développement des espaces partagés de travail. L'appréhension des outils de travail, et la place des technologies digitales ont fortement évolué. Il y a une réinvention du système et du contexte d'exécution du contrat de travail pour le collaborateur, et avec lui un changement radical du management pour les employeurs et pour les responsables de services. Avec ces mutations du contexte de travail, les éléments liés à la formation et aux compétences au sein des organismes de formation ont nécessairement évolué. « *Il ne fallait certainement pas rater*, souligne Jean-Didier Azincourt, Directeur général adjoint de l'Inafon, *le rendez-vous qui a eu lieu en 2020 entre la formation et la technologie, qui est devenue encore plus indispensable. Une question majeure qui s'est posée est : fallait-il simplement basculer ce qui avait été programmé en présentiel vers la visio ? ou fallait-il en même temps, et en parallèle, proposer des formations distancielles adaptées à ces nouvelles technologies, avec notamment des formats différents ?* ».

Des offres variées

Les réponses aux défis de la crise sanitaire ont été multiples. La formation en différé, l'*e-learning*, a, par exemple, des détracteurs qui le considèrent comme une forme de gadget pédagogique. Certains considérant même que la formation doit rester autant que possible en direct pour pouvoir poser ses questions, interrompre le formateur, sans quoi les PDF affichés ne sont pas plus pédagogiques qu'un livre. D'autres apprécient, pour des raisons de sensibilité ou de disponibilité, ce type de formations que l'on peut consulter quand on le souhaite et à son rythme. L'*e-learning* s'impose néanmoins aujourd'hui à côté de la visioformation en direct car il a révélé des avantages pour la formation grâce aux évolutions technologiques. « *Parmi ses principaux atouts*, indique Jean-Didier Azincourt, *le premier est le renforcement de l'autonomie de l'apprenant. Le deuxième est le renforcement de l'individualisation de la formation. Un autre atout de l'e-learning est ce que nous appelons le social learning, c'est-à-dire la coopération des participants à la formation via des plateformes dédiées, que nous appelons un learning master system* ». L'encadrant et les participants y échangent des bonnes pratiques, des questions,

dans un forum de discussion encadré et tutoré sur une plage horaire étendue mais limitée aux quelques semaines que dure cette formation en *e-learning*. Le formateur peut ainsi proposer chaque mois plusieurs sessions décalées sur les thématiques les plus demandées, ce qui permet de multiplier le nombre de groupes de stagiaires suivant ces sessions. Dans le cadre de ces modules, des outils permettent d'apprécier et de quantifier l'évolution de la compétence des inscrits, généralement par des systèmes de quizz qui sont intégrés à chacun des modules et dont les résultats finaux, traduits en compétences, sont communiqués à l'employeur. « *Donc, sur le terrain à la fois de l'employabilité d'une part et de l'évolution des compétences d'autre part, l'employeur qui autorise ces formations est informé de toutes les données statistiques d'évaluation à l'issue des formations. Elles lui permettent d'alimenter de manière très concrète ce que j'appelle la cartographie des compétences individuelles et collectives au sein de l'entreprise* ». Cela permet à l'employeur de gagner en réactivité et en visibilité par rapport aux compétences de ses collaborateurs, et fait de la formation, avec ces outils connexes, un élément de management. De plus, ce type d'offre permet de retrouver sous une autre forme la sociabilité qui faisait l'intérêt des formations en présentiel, que l'on ne trouve pas non plus dans une visioconférence sur Zoom, et qui est pourtant particulièrement importante dans des offices notariaux aux effectifs souvent faibles.

Enfin, pour l'organisme de formation, les échanges sur le forum constituent une source d'information sur les manières de faire évoluer la formation dans le fond et la forme, en fonction des incompréhensions et des retours pratiques mentionnés par les participants.

Un avantage notoire de la formation à distance, en plus de la commodité, est d'élargir considérablement le panel de choix. Auparavant, le choix des formations était contraint par la distance et l'accessibilité du

lieu de formation, alors que, aujourd'hui, toutes les formations proposées en distanciel sont accessibles, multipliant ainsi les opportunités. « *Le Bordelais va désormais pouvoir suivre une formation organisée à Strasbourg, sans attendre qu'elle soit organisée près de chez lui* ». C'est évidemment idéal pour un notaire, nouvellement nommé, qui va s'installer après quelques années passées à pratiquer une spécialité, car il peut désormais se former bien plus vite qu'avant à toutes les compétences élémentaires dont il a besoin pour pratiquer en tant que notaire.

Le ratio entre formation en présentiel et formation à distance s'en ressent considérablement. S'il y a encore un public qui n'apprécie pas le distanciel et qui a besoin d'être présent physiquement pour avoir un contact et profiter pleinement d'une formation, la norme a tendance à l'inverser. « *Avant la crise, explique Isabelle Sourice, dirigeante de Sirius Formation, nous faisons déjà des vidéoconférences, des formations courtes, mais ça avait du mal à se mettre en place car beaucoup de gens n'en comprenaient pas l'utilité. Maintenant, c'est presque le contraire. Quand je présente nos formations présentiels au téléphone, beaucoup de gens me demandent si elle n'existe pas en distanciel. Il y aura toujours des gens qui voudront des formations en présentiel, mais la norme a changé* ».

Pour tous les organismes de formation se pose désormais la question des intentions réelles du public. Nombreux sont en effet ceux qui réclament du présentiel aux organismes de formation, « *mais encore plus nombreux sont ceux qui annulent leur présence physique pour s'inscrire en distanciel, parce qu'ils ont trop de rendez-vous* ».

De manière globale, le ratio de participants en présentiel est de plus en plus faible.

Formations homologuées par Conseil Supérieur du Notariat

Thèmes: fiscalité de l'immeuble, de l'immobilier...

Nous proposons un catalogue de formations à distance, aux formats courts (1h30) et en direct avec le formateur. **Inclus** : les supports de formation sur des thèmes précis et les réponses à vos questions.

Retrouvez toutes nos formations
sur notre site internet www.sirius-formation.fr
ou contactez-nous par téléphone au 04 91 07 02 52



QUELQUES EXEMPLES

- L'actualité fiscale des plus-values immobilières et de la TVA immobilière quant aux cas d'application de la TVA sur la marge
- Les cas délicats dans le calcul des plus-values immobilières
- La S.C.I.
Quel régime fiscal choisir ?
- Les dernières évolutions de la TVA sur la marge
Où en sommes-nous ?

« Pour réamorcer le présentiel, ajoute Jean-Didier Azincourt, nous avons organisé des formations dans des lieux magnifiques, avec des intervenants exceptionnels, comme récemment avec des membres de la Direction générale des Finances publiques, et bien nous plafonnons sur les inscrits en présentiel alors que la formation est très demandée en distanciel ».

Cela soulève d'ailleurs des questions de stratégie immobilière pour les organismes de formation qui organisent les sessions dans leurs locaux, puisque leur foncier est dimensionné pour accueillir des formations surtout physiques, alors que la demande s'amointrit.

Quels nouveaux comportements ?

Les manières de s'inscrire évoluent puisqu'il n'est pas rare de voir la formation se remplir quelques minutes avant le début de la session, ce qui était bien évidemment impossible pour les formations en présentiel. « Nous avons même adapté notre communication, indique Isabelle Sourice, pour l'envoyer le plus tard possible. Les gens ont tendance à oublier et s'inscrivent de plus en plus tard, très souvent à la réception de leur planning quand ils voient un créneau de libre pour une de nos offres ».

Dans la formation elle-même, les attitudes évoluent nécessairement et il faut savoir retrouver des marques. « En présentiel, quand quelqu'un veut prendre la parole, il parle, quand le formateur demande si les participants ont des questions, il y a des réactions immédiates ; en distanciel, il faut que tout le monde ait compris comment déverrouiller le micro et il y a une tendance à attendre que les autres répondent. C'est encore un peu maladroit »

Pour faire des formations à distance un succès, la qualité de l'application est essentielle, « de la même manière que l'accueil et le choix des locaux sont importants pour du présentiel ». La possibilité, pour

ceux qui ne veulent pas révéler leur environnement, de filtrer son environnement est une option très utile sur laquelle il faut communiquer pour que chacun sache l'activer.

Pour autant, certains excès ont dû être réfrénés, car, au début de la crise sanitaire, lorsque les formations distancielles se sont multipliées, il y a eu une tendance des participants à ne pas jouer le jeu de la présence devant la caméra. Certains participants coupaient leur caméra, pour diverses raisons, avec des prétextes parfois convaincants comme le débit trop bas de l'internet pour ceux en télétravail. Il a donc fallu intégrer dans les conditions générales de vente que la caméra devait rester ouverte. « C'est une question de convivialité vis-à-vis des autres participants, de respect pour le formateur qui est là pour un échange et qui se retrouve à professer à une salle presque entièrement noire ; mais c'est aussi et surtout une question réglementaire parce que nous devons attester que le participant a bien suivi la formation afin qu'il puisse se faire rembourser. Face à un écran fermé, qu'est-ce qui prouve que la personne était bien attentive au cours ? ». Un QCM peut bien être envoyé pour déterminer la compréhension de la formation, mais il reste indispensable de pouvoir attester la présence à la formation à distance.

La formation est également un moyen de mélanger les professions avec des formations sectorielles pouvant intéresser aussi bien des notaires que d'autres professionnels comme les avocats, les expert-comptables ou encore des juristes d'entreprise ; chacun vient à la formation avec ses problématiques et permet de faire réfléchir à différents aspects de la thématique. Cette dimension de rencontre se dilue un peu avec les formations en distanciel, même s'il faut espérer que la prise de confiance des participants permettra de retrouver cette dynamique positive de participation active.

Jordan Belgrave

Éloge des formations en présentiel

Prendre le temps d'aller en formation en présentiel, c'est s'offrir un moment hors cadre du travail. C'est, certes, un investissement pour l'entreprise, qui autorise ce départ en formation du participant, parfois amené à partir dès la veille en fonction de la distance, et qui n'est souvent revenu au sein de l'entreprise que le lendemain, « mais la formation physique a toujours une dimension en plus, souligne Isabelle Sourice, car elle permet de sortir du bureau. Pour ces raisons, nous choisissons toujours un lieu de formation agréable, pas des tables sous des néons, et nous faisons attention à la qualité de la restauration. Nous organisons d'ailleurs beaucoup de formations le vendredi, parce que c'est déjà presque un départ en week-end. Quand c'est le cas, des participants me demandent le lieu pour joindre l'utile à l'agréable ».

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

Abonnez-vous gratuitement au Journal du Village des Notaires



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

..... ✂

Étude :

Madame / Monsieur :

Prénom :

Nom :

Adresse :

Code Postal :

Ville :

Mail :

Téléphone :

Abonnement gratuit au Journal du Village des Notaires

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



Comment intégrer ses nouvelles recrues ?

Après avoir trouvé la perle rare, celle dont les compétences et l'état d'esprit conviennent à votre étude, vous n'allez quand même pas la faire partir ? C'est pourtant ce que font une grande partie des entreprises qui recrutent puis négligent l'intégration des nouveaux collaborateurs. C'est ainsi que 4 % des recrutés quittent leur emploi dès le premier jour, et 22 % lors des trois premiers mois. Or, c'est un gâchis énorme des ressources investies pour recruter et pour former aux pratiques internes. C'est de plus très négatif pour l'efficacité de l'équipe et pour son atmosphère générale. L'intégration représente donc un investissement très rentable, mais comment la mener au mieux ?

Non seulement le marché du travail notarial penche légèrement en faveur des salariés, surtout dans les grandes villes, mais il penche encore plus en faveur des candidats talentueux, et la rémunération n'est qu'une partie de la question. Tous vos atouts et cette culture d'entreprise que vous avez mis en avant lors du recrutement, il convient désormais de les manifester dans la pratique mais aussi dans la durée. Car l'intégration, ce que les anglo-saxons appellent *onboarding*, littéralement « faire monter à bord », dure entre 6 mois et un an, avec pour finalité de rendre vos nouvelles recrues efficaces et pro-actives. Malgré l'importance d'une telle démarche, 2/3 des entreprises n'ont pas formalisé ce processus. Pour vous aider à mieux faire, une bonne approche consiste à demander à vos collaborateurs actuels ce qui leur a manqué dans leur phase d'intégration.

Très concrètement, l'accueil passe évidemment dès le premier jour par un poste de travail soigné et opérationnel, une fiche de poste précise, la préparation des identifiants, codes d'accès, mots de passe ainsi qu'un trombinoscope comportant les fonctions de chacun. Idéalement, traitez en amont du premier jour un maximum de détails administratifs – contrat de travail, mutuelle santé, règlement intérieur ou encore titres-restaurant.

L'intégration passe aussi par une visite des locaux, en ayant pris soin de prévenir tout le monde de la démarche, afin que personne ne donne l'impression d'être dérangé et que chacun soit le plus bienveillant possible. Collègues et associés peuvent être mobilisés encore plus activement, en organisant une rencontre, sous forme d'activité ou de repas partagé, dans un esprit de construction d'équipe. Dans les TPE, tout le monde peut participer. Dans un office plus important, seulement les collègues proches. Mais, dans tous les cas, un premier événement permet de diminuer le stress et de gagner en confiance. Un autre point crucial est que le nouvel arrivant ne se retrouve pas seul à déjeuner durant les premiers jours. Tous ces aspects sont d'autant plus importants que les normes Covid enlèvent beaucoup de convivialité aux échanges à travers le port du masque, les distances, et l'absence de poignée de main.

Sur un temps plus long, un système de parrainage est très avantageux. En confiant à un employé en place la tâche de parrainer le nouvel arrivant, vous permettez à ce dernier de poser toutes les questions pratiques nécessaires à son intégration, et notamment concernant tout le fonctionnement informel de l'étude. Le choix du parrain est assez

subtil en ce sens qu'il faut privilégier quelqu'un ayant de l'expérience dans l'entreprise, sans qu'il n'y ait de concurrence possible avec la recrue, ni de rapport hiérarchique.

Les constats faits sur les nouvelles générations sont fondés, celles-ci tendent à être impatientes et sont plus enclines à quitter un travail où elles ne se reconnaissent pas. Les anglo-saxons parlent à propos des *millennials* de « *job hoppers* », qui sautent d'un poste à l'autre avec pour seule focale l'accumulation d'expériences différentes afin d'avancer dans leurs carrières. C'est bien sûr le reflet d'une culture de l'instantanéité dans laquelle ils baignent à travers l'Internet, mais le fait est que cela leur réussit professionnellement puisque leurs carrières progressent plus vite que celles de leurs aînés.

La technologie est particulièrement importante pour les jeunes générations et elles ne sont pas intéressées pour faire des tâches qui pourraient être facilement automatisées et confiées à un logiciel car elles auront alors l'impression de perdre leur temps et de ne pas progresser. Faites-en un avantage pour intégrer de nouvelles technologies dans vos pratiques.

Ces nouvelles générations sont plus sceptiques vis-à-vis des organisations et ne se paieront pas de mots en matière d'organisation. Elles veulent voir les promesses se réaliser. La flexibilité et la fluidité en sont des axes majeurs. Flexibilité dans l'organisation pour sortir du cadre contraignant des horaires classiques, qui signifient souvent des choix impossibles entre famille et carrière. Fluidité entre différents espaces, pour travailler ailleurs qu'à son poste, que ce soit dans une démarche collaborative, ou pour casser la routine pendant quelques heures dans un espace plus ouvert. Pour ces nouvelles générations, un travail plus équilibré donne des employés plus heureux, plus engagés et donc plus productifs, en limitant le stress et le *burn out*. Au cœur de ces demandes, on trouve la confiance, et c'est cela que vous devez placer au cœur de la relation.

Afin d'offrir des perspectives de progression au nouvel arrivant, il faut l'aider à se former. Cela passe par un programme de formations en interne comme en externe. C'est particulièrement important avec les *millennials* qui ont ce besoin de sentir qu'ils sont en construction permanente de leurs compétences. Si votre structure d'entreprise vous le permet, un système de mentorat est très intéressant pour la phase d'intégration en ce qu'il permet à la fois d'aiguiller la progression du nouvel arrivant, à travers des entretiens récurrents sur ses atouts

et ses faiblesses, mais cela offre également des moments d'échange plus informels pour profiter de l'expérience du mentor dans l'étude et dans la profession notariale en général.

D'une manière générale, durant ces premiers mois, vous devez donc permettre à la fois un ancrage dans l'entreprise, mais également offrir un sentiment de progression dans les compétences. Si les *millennials* ont l'impression de stagner, ils auront vite fait de se projeter dans une autre étude ou dans un autre métier.

Les *millennials* ont grandi dans un environnement où l'information était à portée de main, ils attendent qu'il en soit de même sur leur lieu de travail. Ils ont donc tendance à vouloir des retours rapides sur leurs réalisations. Offrez-leur un *feedback* formel mais aussi *ad hoc* et informel, qui soit à la fois positif eu égard à leurs accomplissements mais aussi constructif concernant leurs zones d'amélioration. Offrez-leur également une écoute réelle, en les incitant à faire des propositions. Servez-vous de leurs suggestions si elles vous conviennent mais revenez vers eux si telle ou telle proposition n'est pas pertinente, afin de leur expliquer pourquoi. Une écoute active passe aussi par le fait de dire non et d'expliquer ses raisons.

Vos jeunes recrues ont besoin de sentir qu'elles contribuent aux réalisations collectives. Offrez-leur une vision globale de leurs missions en leur donnant une perspective sur l'activité de l'étude. D'un point de vue managérial, il s'agit de toute manière d'une démarche très positive, qui peut passer par des KPI permettant de suivre l'évolution de leur productivité, mais aussi de la clientèle et du chiffre d'affaires pour l'ensemble de l'étude.

Les nouvelles générations sont bien sûr soucieuses de l'équilibre entre vie privée et vie professionnelle mais leur perspective va au-delà : elles souhaitent que leur métier leur permette d'œuvrer pour le bien commun. Cela peut prendre la forme de démarches environnementales, sociales, ou plus simplement de soutien à la communauté locale, mais elles veulent que leur métier ait plus qu'une visée économique. La démarche RSE prend ici tout son sens puisque ces thématiques parlent tout particulièrement aux jeunes générations qui se projettent d'autant plus volontiers dans une entreprise lorsque celle-ci manifeste son envie d'agir au-delà de sa simple activité économique. La RSE vous aide à construire une identité qui contribue à l'engagement de vos collaborateurs.

Jordan Belgrave



Proposition de loi contre la maltraitance animale : des progrès mais des oublis selon les associations

Le 29 mai, l'Assemblée nationale adopte en première lecture une proposition de loi qui renforce la lutte contre la maltraitance animale, une priorité pour une grande majorité de Français. Si les associations déplorent l'absence de mesures fortes concernant la chasse, l'élevage industriel ou la corrida, d'autres retiennent en revanche des avancées certaines, bien qu'elles les jugent encore timides. Aussitôt transmis au Sénat, le texte souffre actuellement de lenteurs de procédure avant un examen dont la date reste inconnue.

Durement touchés par la crise sanitaire, les associations de défense animale et les refuges indépendants ont perdu en 2020 près d'un tiers de leurs ressources par rapport à l'année précédente, selon l'étude d'un collectif associatif réunissant *Ethics For Animals*, *One Voice*, *l'Arche des associations* et le *Collectif chats et compagnie*. Les structures autonomes qui en ont fait l'objet vivent habituellement des dons des particuliers et des collectes ponctuelles dont l'interruption soudaine à la mi-mars 2020 a sévèrement impacté leurs budgets.

« L'enquête que nous avons menée pendant le premier confinement auprès de 135 d'entre elles révèle une baisse de 32 % de leurs revenus et un déficit accru de 58 %, chiffré à 1,2 millions d'euros », observe Nicolas Biscaye qui préside *Ethics For Animals*. Les associations et les refuges interrogés ont accueilli 14 267 animaux entre le 1^{er} janvier et le 31 mai 2020 et ils ont déboursé à eux seuls quelque 3,3 M€ en frais vétérinaires, comprenant 565 000 € de TVA.

Un rapport « détaillé, chiffré et documenté » issu de l'enquête a été transmis le 21 juin 2020 au ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation pour lui rappeler - entre autres - que 3 218 associations et 775 refuges indépendants, reconnus d'intérêt général, ont été créés en France depuis 2010, au côté des grandes associations et fondations nationales.

14 millions d'euros

Ces structures, qui ont dès lors favorisé la création « *a minima* » de 2 400 emplois directs, ont généré en 2018 près de 15,6 M€ de charges sociales et 3,7 M€ de TVA. « Cette année-là, souligne Nicolas Biscaye, 64 000 euros leur ont été seulement versés sur les 5 milliards de subventions allouées à l'ensemble des associations françaises ». Soit 0,001 % de la somme globale.

À la mi-décembre 2020, le collectif associatif obtient de l'État un soutien de 14 millions d'euros (M€) en faveur des associations indépendantes pour qu'elles puissent poursuivre leurs différentes missions tout en disposant de moyens supplémentaires nécessaires à leur fonctionnement. Les fonds sont débloqués dans le cadre du Plan de relance du gouvernement dont le volet agricole prévoit un « *Pacte biosécurité et bien-être animal* » doté d'une enveloppe de 100 M€.

Les associations concernées peuvent depuis solliciter sur dossier des aides de 2 000 à 300 000 € auprès des directions départementales de la protection des populations (DDPP). « Il faut que cet argent revienne aux structures qui sont le plus dans l'urgence, c'est le propre du Plan de relance », insiste Nicolas Biscaye, considérant que l'aide gouvernementale « doit permettre la poursuite des missions de plus de 3 000 structures sans refuge qui prennent en charge un nombre important d'animaux ».

En attente

Au moment même où doit s'ouvrir le débat parlementaire sur une proposition de loi contre la maltraitance animale, l'Ifop et la Fondation 30 millions d'Amis publient le 25 janvier « *Les Français et le bien-être des animaux* »¹, leur quatrième baromètre annuel qui réaffirme les attentes de la société dans ce domaine. 69 % des 1 013 personnes interrogées estiment notamment que « *les politiques ne défendent pas suffisamment bien les animaux* » et 68 % pensent que « *le gouvernement ne prend pas assez en compte la protection animale dans sa politique* ».

Les sondés confirment en outre qu'ils sont « *très majoritairement* » contre l'expérimentation animale (89 %), l'élevage intensif (85 %), la chasse à courre (77 %), les corridas (75 %), la présence d'animaux sauvages dans les cirques (72 %), les delphinariums (66 %), la vente d'animaux de compagnie par petites annonces (64 %) ou en animalerie (61 %). 84 % approuvent encore la création d'un permis de détention pour lutter contre les abandons et 57 % admettent le principe d'une stérilisation obligatoire pour prévenir un risque de surpopulation féline.

Si 81 % sont favorables à un abattage des animaux par des professionnels « *non plus en abattoir mais sur leur lieu d'élevage* », 84 % « *adhèrent à l'idée sans équivoque selon laquelle la pratique consistant à abattre les animaux en pleine conscience est inacceptable quelles que soient les circonstances* ». 90 % s'opposent enfin à la production et au commerce de la fourrure.

Acteurs clés

Vers la mi-mai, un collectif d'universitaires s'indigne du vote au Sénat d'un amendement à la loi dite « *Sécurité globale* »² qui prévoit de punir les lanceurs d'alerte dans les élevages et les abattoirs de trois ans de prison et 45 000 euros d'amende. « *Nous, universitaires, alertons depuis plusieurs années sur les risques de dévoyer l'État de droit au profit de grands groupes d'intérêt* » s'insurgent-ils dans une tribune publiée dans *Le Monde*³.

« *Les lanceurs d'alerte sont devenus des acteurs clés du bon fonctionnement de nos démocraties,* » argumente le collectif, constatant qu'« en matière de bien-être animal, des associations spécialisées ont mis au jour les dérives de l'élevage intensif ». Outrée elle aussi par « *une nouvelle tentative visant à faire taire les lanceurs d'alerte* », la Fondation 30 Millions d'Amis rappelle sur son site qu'ils « *sont pourtant indispensables aux progrès de notre société en faveur du bien-être animal* ».

Le 20 mai, le Conseil constitutionnel censure toutefois l'amendement du Sénat car il estime qu'il ne présente aucun lien, même indirect, avec la proposition de loi « *Sécurité globale* ».

« Signal fort »

Après quatre jours de débats, l'Assemblée nationale vote le 29 janvier une proposition de loi contre la maltraitance animale⁴ par 79 voix pour et deux contre, issus du groupe de l'UDI. Le texte valide certains amendements auxquels s'oppose le gouvernement mais il écarte les sujets sensibles de la chasse, traditionnelle ou à courre, de l'élevage intensif et des corridas tandis que la filière de la fourrure et les cirques itinérants s'élèvent ensemble contre des dispositions qui touchent leurs professions.

En juillet 2020, différentes personnalités et une vingtaine d'associations de défense animale avaient auparavant initié en parallèle un projet de referendum d'initiative partagée (RIP) qui proposait l'adoption de six mesures fortes pour le bien-être animal, à condition d'obtenir en neuf mois l'aval de 185 députés et sénateurs gagnés à la cause puis celui de 4,7 millions de citoyens (10 % des électeurs) tous signataires d'une pétition. Or, seuls 146 parlementaires avaient soutenu la démarche début février 2021.

Le projet de loi adopté le 29 janvier dans l'hémicycle prévoit de durcir les sanctions pour maltraitance dont les actes seront désormais passibles de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende en cas de sévices. Le but est « *d'envoyer un signal fort* », selon Dimitri Houbbron (groupe Agir ensemble), coauteur du texte de loi avec Loïc Dombrevail et Laëtitia Romeiro-Dias (LREM).

Conformément à son engagement, le gouvernement poursuit en outre son objectif d'interdire peu à peu les animaux sauvages dans les cirques et les delphinariums, sur les plateaux de télévision, en discothèques ou dans les fêtes privées. L'article 14 du projet de loi entend encore prohiber les spectacles de montreurs d'ours et de loups « *afin de mettre fin à la pratique* ». S'il est prévu que la mesure entre en vigueur d'ici deux ans, les interdictions d'acquisition et de reproduction de ces animaux sont en revanche immédiates.

Efforts certains

L'amendement de la députée Corinne Vignon (LREM), qui propose de proscrire les manèges à poneys des fêtes foraines, est voté bien que le ministre de l'Agriculture, Julien Denormandie, en ait souhaité la suppression. « *Cette pratique qui réduisait les équidés à une forme d'esclavage allait à l'encontre de l'article L214-1 du Code rural*⁵ », fait valoir Corinne Vignon dans un communiqué.

Dans la ligne de mire de Barbara Pompili, ministre de la Transition écologique, les élevages de visons sont interdits, comme ceux qui produisent la fourrure. « *La fermeture des élevages de visons déjà existants ne sera obligatoire qu'en 2023 ! Leur interdiction immédiate est pourtant une urgence* », regrette l'association L 214 dans un tweet.

1 - « *Les Français et le bien-être des animaux, Vague 4 (2021)* », Sondage Ifop pour la Fondation 30 Millions d'Amis, janvier 2021.

2 - Loi n° 2021-646 du 25 mai 2021 pour une sécurité globale préservant les libertés.

3 - « *Les lanceurs d'alerte sur la condition animale agissent dans l'intérêt du public* », *Le Monde*, 11 mai 2021.

4 - Proposition de loi adoptée par l'Assemblée nationale visant à renforcer la lutte contre la maltraitance animale, enregistrée à Présidence du Sénat le 29 janvier 2021.

5 - L'article L.214-1 du Code rural et de la pêche maritime stipule que « *tout animal étant un être sensible doit être placé par son propriétaire dans des conditions compatibles avec les impératifs biologiques de son espèce* ».

ASSOCIATIONS

Malgré l'avis contraire du gouvernement, les députés se déclarent en outre favorables à l'arrêt, d'ici 2024, des ventes de chats et de chiens en animaleries, conformément au souhait des associations de protection des animaux soucieuses de leur bien-être. Plus globalement, la proposition de loi vise à empêcher les achats impulsifs qui mènent trop souvent vers des abandons dont la France reste à ce jour la championne en Europe (plus de 100 000 à l'année).

L'Assemblée adopte par ailleurs à l'unanimité la remise d'un nouveau « *certificat d'engagement et de connaissances* » dès la première acquisition d'un animal de compagnie afin d'y rappeler les coûts qu'elle génère (nourriture, frais vétérinaires, etc...), les obligations de soins et de vaccinations.

Cette dernière disposition, que le gouvernement entend généraliser, s'inspire directement d'un même document créé de longue date et mis en place avant l'adoption à la SPA pour permettre, en pratique « *de refuser l'adoption si les futures conditions de vie de l'animal ne sont pas en adéquation avec ses besoins* », d'après son président Jacques-Charles Fombonne.

S'il se réjouit de l'interdiction d'ici 2024 de la vente de chiens et de chats en animalerie où « *l'animal est un produit d'appel* » dont « *on se moque complètement de l'avenir* », Jacques-Charles Fombonne se félicite aussi d'une mesure qui « *met un rapport entre l'homme et l'animal dans une perspective complètement différente* ». « *On ne s'attendait pas à ce que les choses avancent aussi largement et dans la bonne direction* » ajoute-t-il, interrogé le 30 janvier sur *Europe 1*.

Petit à petit

En attente d'examen par le Sénat, la proposition de loi suscite les avis partagés des défenseurs de la cause animale. Si beaucoup déplorent l'absence de mesures concernant la chasse, les pratiques de l'élevage industriel ou la corrida, d'autres retiennent en revanche certains progrès. « *C'est un premier pas, c'est clairement timoré mais on avance petit à petit* », estime Alexandra Morette qui préside l'association Code Animal. « *Il reste que cette proposition de loi arrive bien tardivement par rapport aux changements sociétaux* », déclare-t-elle fin janvier sur *France 3 Val de Loire*.

« *Ce texte est une avancée, notamment dans ses différentes propositions qui touchent aux animaux de compagnie* », observe de son côté Florian Sigronde, ingénieur chargé de mission à la Confédération nationale Défense de l'animal. Soulignant le « *chapitre important* » qui vise à « *renforcer la répression pénale en cas de maltraitance* », il estime avec satisfaction qu'il « *va pleinement dans le sens de ce que demandent les citoyens* ».

En 2019, Défense de l'animal avait d'ailleurs été sollicitée par ses associations membres pour que la maltraitance soit le thème d'une grande campagne de sensibilisation de l'opinion publique et des politiques. « *On espère, poursuit Florian Sigronde, que ces avancées seront traduites dans*

la loi pour que la justice puisse demain condamner plus fermement les auteurs d'actes de cruauté ».

« *L'instauration d'un fichier des interdits de détenir un animal* » lui semble par ailleurs « *incontournable* » pour « *éviter qu'une personne condamnée détienne à nouveau un animal de compagnie* ». Il salue également « *les actes importants* » que représentent la création de stages de sensibilisation à la prévention et à la lutte contre la maltraitance animale comme peines alternatives ou complémentaires d'une condamnation ou encore « *la remise d'un certificat d'engagement et de connaissances des besoins spécifiques de l'espèce* » dès la première acquisition d'un animal de compagnie.

Créée en 1928, Défense de l'animal, reconnue d'utilité publique, fédère aujourd'hui le plus important réseau de protection animale en France avec près de 270 associations qui viennent chaque année en aide à plus de 200 000 animaux (de compagnie, de ferme, ânes, chevaux et faune sauvage) sur l'ensemble du territoire métropolitain et ultramarin. Défense de l'animal compte à ce jour 1 300 salariés et près de 3 000 bénévoles actifs.

Bientôt ?

Votée fin janvier par une très large majorité de députés, la proposition de loi contre la maltraitance animale attend toujours d'être soumise à l'examen du Sénat. Devant les lenteurs de la procédure législative, les représentants de 43 ONG et trente parlementaires publient une lettre ouverte au gouvernement dans le *Journal du Dimanche* des 22 et 23 mai⁶.

Ils appellent notamment Jean Castex, Premier ministre, et Barbara Pompili, ministre de la Transition écologique à « *agir afin que le débat puisse avoir lieu au Sénat dans les plus brefs délais* ». « *Un pan entier des êtres vivants doués de sensibilité est aujourd'hui sans protection suffisante et il appartient aux décideurs d'y remédier* », rappellent les signataires, « *convaincus que l'important travail effectué par les députés et les ONG (...) doit être poursuivi par les sénateurs* ».

Rapporteur de la loi devant l'Assemblée nationale, le député Loïc Dombreval annonce quatre jours plus tard que le texte sera bientôt inscrit à l'ordre du jour du Sénat malgré un agenda chargé. La date n'est toutefois pas précisée.

Dans le cadre d'une niche parlementaire réservée au groupe écologiste, les sénateurs rejettent cependant, après examen le 26 mai, une proposition de loi portée par Esther Benbassa dans le but de garantir d'ici 2040 « *un élevage éthique, juste socialement et soucieux du bien-être animal* ». « *Le temps de l'agriculture est long, il faut assurer des transitions adaptées au marché* », estime alors Alain Griset, ministre délégué au PME, confirmant « *l'intention* » de voir inscrite la proposition de loi contre la maltraitance animale à l'ordre du jour « *avant la fin de l'année* ».

À quelle date précisément ? Nul ne le sait encore.

Alain Baudin

6 - « *Maltraitance animale : l'appel de 30 parlementaires et 43 ONG pour que le texte soit débattu au Sénat* », *Le Journal du Dimanche*, 22 mai 2021.

LEGS

DONATION

ASSURANCE-VIE



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

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

LA SPA, 39 bd Berthier – 75017 PARIS - www.la-spa.fr

DEMANDE D'INFORMATION EN TOUTE CONFIDENTIALITÉ.

A renvoyer sous enveloppe affranchie à : LA SPA – Service Relations Bienfaiteurs – 39 bd Berthier – 75017 PARIS.



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

Je souhaite que le Service Relations
Bienfaiteurs prenne contact avec moi de
façon confidentielle.

Voici mon téléphone (fixe ou portable) :

Voici mon adresse email :



MES COORDONNÉES :

Mme M.

Nom _____ Prénom _____

Adresse _____

Code postal _____ Ville _____

Pour toute question ou demande, vous pouvez
nous contacter par téléphone ou par mail :

Tél : 01 43 80 72 83

Bienfaiteurs@la-spa.fr

Dans le cadre de la Réglementation Générale sur la Protection des Données (RGPD), nous vous informons que vos données personnelles font l'objet d'un traitement informatisé par la SPA pour la gestion de ses relations avec ses bienfaiteurs. Elles sont conservées pendant la durée strictement nécessaire à la réalisation de la finalité précisée. Conformément à la réglementation applicable, vous pouvez exercer votre droit d'accès aux données à caractère personnel vous concernant, demander leur rectification ou leur effacement ou vous opposer au traitement de vos données en contactant : la SPA – Direction Juridique – 39 boulevard Berthier 75017 Paris cedex 17.



ALV02N21

ASSOCIATIONS



Animaux-Secours Association créée en 1964 et Reconnue d'Utilité Publique en 1992

Refuge de l'Espoir
284 route de la Basse Arve
74380 Arthaz
Tél. : 04 50 36 02 80
Fax : 04 50 36 04 76
Mail : info@animaux-secours.fr
Sites Web : www.animaux-secours.fr
www.dons.animaux-secours.fr

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



Confédération Nationale Défense de l'Animal Reconnue d'utilité publique

26 rue Thomassin - CS 30201
69291 CEDEX 02
Tél. : 04 78 38 71 85
Mail : laconfederation@laconfederation.fr
Sites Web : www.laconfederation.fr
www.defendonslesanimaux.fr
Votre contact : Franck SAOUZANET
Mail : f.saouzanet@laconfederation.fr

Défense de l'Animal est une confédération nationale regroupant 270 associations et refuges partageant des valeurs communes pour la défense des animaux.

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



La Société Protectrice des Animaux (SPA)

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

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

Ses missions :

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



Fondation 30 Millions d'Amis

40 Cours Albert 1^{er}
75008 Paris
Tél. : 01 56 59 04 44
Service Legs : 01 56 59 04 17
Mail : support@30millionsdamis.fr
Site Web : www.30millionsdamis.fr

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

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



2021, l'année du déploiement de l'épargne retraite

Entré en vigueur en 2019, le nouveau plan d'épargne retraite (PER) a vu son offre s'étoffer courant 2020. Les distributeurs d'épargne sont désormais sur le qui-vive pour déployer ce produit au potentiel immense. Outre les nouvelles souscriptions, les professionnels comptent sur les transferts d'anciens produits pour porter la collecte ainsi que sur la possibilité temporaire d'effectuer un rachat déscalé sur une assurance-vie pour l'affecter à un PER. Mais avant d'activer ces leviers, il faut être bien au fait des avantages et inconvénients de ce nouveau dispositif.

Créé par la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises, plus connue sous le nom de loi PACTE, le plan d'épargne retraite (PER) a vu le jour le 1^{er} octobre 2019. Ce nouveau dispositif d'épargne retraite remplace et uniformise tous les anciens produits existants, à la fois les produits d'épargne individuelle (contrat Madelin et plan d'épargne retraite populaire ou PERP) et ceux d'épargne entreprise (plan d'épargne retraite collectif ou PERCO et article 83). La distribution des anciens produits s'est d'ailleurs arrêtée depuis le 1^{er} octobre 2020.

La simplicité ayant toutefois ses limites, le PER est composé de trois compartiments. Le premier reçoit les versements volontaires. Le compartiment 2 est dédié aux versements issus de l'épargne salariale (participation, intéressement, abondement...) et le compartiment 3, aux versements obligatoires de l'employeur ou du salarié dans le cadre d'un PER d'entreprise (ex-article 83). Si tous les contrats intègrent ces trois compartiments, certains PER sont spécifiquement commercialisés auprès des épargnants individuels sous le vocable PERIN et d'autres auprès des entreprises avec le nom PERCOL (PER collectif) ou PERO (PER obligatoire).

L'objectif affiché du gouvernement avec ce produit consiste à améliorer l'attractivité de l'épargne retraite, alors que cette dernière ne compte que 200 milliards d'euros d'encours, une bagatelle au regard des 1 789 milliards d'euros de l'assurance-vie. Même si, depuis lors, la réforme des retraites a été mise entre parenthèses pour cause de crise sanitaire, le financement des pensions reste un sujet crucial pour l'exécutif.

Pour attirer les épargnants actifs et les inciter à se constituer un capital dans la perspective de leur retraite, plusieurs ajustements ont été réalisés par rapport aux dispositifs historiques. Tout d'abord, il est désormais possible de sortir du PER en capital pour la totalité des sommes détenues. Le propriétaire du contrat garde cependant la possibilité de privilégier une sortie en rente viagère (il perçoit alors une somme à échéance régulière jusqu'à son décès) ou de combiner les deux modes de sortie, selon son bon vouloir. Cette évolution lève un frein majeur à l'adoption du produit, la plupart des épargnants étant averses à la rente.

Ensuite, la création d'un cas de sortie anticipée supplémentaire pour l'acquisition de la résidence principale (sauf pour les sommes placées dans le

GESTION DE PATRIMOINE

compartiment 3). Les anciens produits prévoyaient bien des situations de sortie anticipée, mais celles-ci se limitaient aux accidents de la vie (invalidité, décès du conjoint, surendettement...). En prévoyant la possibilité de récupérer ses fonds pour un achat immobilier, le PER casse l'effet tunnel des produits retraite et permet aux jeunes actifs de s'y intéresser sans prendre le risque de se retrouver bloqué dans l'achat de leur bien. À noter cependant, le traitement fiscal réservé à ce cas de sortie est relativement défavorable : les versements sont taxés au barème progressif avec les autres revenus du foyer et les gains subissent la *flat tax* de 30 %).

Enfin, en instaurant le principe du produit unique, la loi facilite la portabilité de l'épargne tout au long de sa carrière, en particulier lors d'un changement d'entreprise ou de statut (de salarié à indépendant par exemple).

Par ailleurs, le PERIN conserve un atout fort de ses prédécesseurs, Madelin et PERP, à savoir l'attractivité fiscale. En effet, les versements réalisés sur cette enveloppe restent déductibles des revenus imposables, dans certaines limites. Pour un salarié, c'est 10 % des revenus professionnels nets de frais de l'année précédente, considérés dans la limite de 8 fois le plafond annuel de la sécurité sociale (PASS), soit un versement maximal de 32 908 euros pour 2021. Les travailleurs non-salariés bénéficient d'un plafond plus élevé, calculé selon la formule suivante : 10 % du bénéfice imposable limité à 8 PASS, majoré de 15 % du bénéfice imposable compris entre 1 et 8 PASS, soit un total de 76 102 euros.

À la sortie, le traitement fiscal des sommes issues du PER est en revanche peu favorable : l'avantage à l'entrée est en quelque sorte repris à la sortie. Les foyers dont les revenus baissent à la retraite et qui tombent dans une tranche marginale d'imposition inférieure y gagneront, les autres profiteront d'un simple différé d'imposition.

Le temps de digérer ces évolutions, les producteurs de PER n'ont pas été très nombreux à offrir des produits PACTE-compatible dès la fin 2019. L'offre s'est réellement construite dans le courant de l'année 2020. Les principaux distributeurs d'épargne sont désormais équipés d'une offre de PER individuel (PERIN) : banques, courtiers en lignes, mutuelles, agents d'assurance... Chez les précurseurs, l'enthousiasme est palpable, ceux-ci évoquant un démarrage en fanfare. À la fin juin 2020, selon les derniers chiffres communiqués par la Fédération française de l'assurance (FFA), 210 000 contrats

avaient été souscrits, pesant 2,7 milliards d'euros d'encours.

Cette année, la dynamique devrait se poursuivre. Tout d'abord, les détenteurs de PERP et de Madelin vont être incités à transférer leur épargne sur un PER et profiter des règles de ce nouveau dispositif, en particulier la sortie en capital. Cette action nécessite au préalable un examen approfondi des avantages et inconvénients de la bascule, au regard des spécificités contractuelles des deux enveloppes. En particulier, certains Madelin souscrits avant les années 2000 profitent de taux garantis très intéressants. Autre subtilité : les détenteurs d'un Perp peuvent sortir intégralement en capital à la retraite lorsque cette somme est affectée à l'achat d'une résidence principale (à condition de ne pas posséder de résidence principale depuis au moins deux ans) avec une ponction fiscale bien plus légère que celle prévue lors de la sortie du PER : 7,5 % après un abattement de 10 % sur le capital perçu. Mais dans les faits, cette incitation prendra parfois la forme d'une contrainte. Pour éviter d'avoir à piloter deux dispositifs distincts, de nombreux assureurs vont transformer leurs anciens produits en PER, ne laissant in fine aucun choix à leurs détenteurs.

Autre voie de développement : la possibilité, offerte aux épargnants jusqu'à la fin de 2022, de profiter d'un abattement spécifique s'ils effectuent un retrait sur un contrat d'assurance-vie de plus de huit ans, lequel se cumule avec l'abattement ordinaire (soit une exonération portée à 9 200 euros pour un célibataire et à 18 400 euros pour un couple). Il faut pour cela être à au moins cinq ans de la retraite et verser le montant du rachat sur un PER. L'opération peut s'avérer intéressante fiscalement : elle permet de purger des plus-values existantes sur l'assurance-vie et de défiscaliser en reversant sur un PER. Mais tous les paramètres doivent être pris en compte et en particulier le traitement successoral de l'épargne. Or, les règles sont beaucoup plus avantageuses sur l'assurance-vie en la matière. Rappelons que si le PER est une excellente opportunité pour préparer sa retraite, il doit être envisagé au sein d'une construction globale de son patrimoine et ne peut, à lui seul, répondre à tous les besoins.

Aurélie Fardeau
Article initialement paru dans le Journal du
Village de la Justice n°93



Un marché en pleine(s) transformation(s)

L'immobilier se relance. Entre données conjoncturelles positives et comportements de consommation des ménages qui s'adaptent à la situation sanitaire et économique nationale, le marché du logement se transforme. Néanmoins, le mal-logement, qui touche de plus en plus de personnes, et notamment des jeunes, oblige les associations à tirer la sonnette d'alarme. La Rédaction du *Village des Notaires* vous fait un topo sur les tendances de l'immobilier locatif en France.

Reprise solide et envies d'ailleurs

On craignait un effondrement du secteur, il n'en a rien été. La reprise a même plutôt été vigoureuse, bien qu'hétérogène. Le nombre de logements à louer explose : + 14,9 % en un an en septembre 2020 ; 64 % d'annonces en plus à Paris, 52 % à Nice, 39 % à Bordeaux, et 34 % à Rennes et 32 % à Nantes¹. Pourquoi ? Tout d'abord un effet confinement qui a fait plonger les locations *Airbnb* (déjà fragilisées par le durcissement des conditions de location des meublés touristiques dans les grandes villes), en même temps que le tourisme s'arrêtait net. De ce fait, les propriétaires de meublés touristiques se sont reportés sur le marché de la location meublée longue durée.

Globalement, on assiste à un renversement du marché de l'Île-de-France vers la province. Les villes moyennes attirent de plus en plus de Français en quête de vert, d'espace, de calme. Celles-ci sont dopées par les prix de certaines grandes villes ou agglomérations, en hausses quasi ininterrompues, qui poussent les utilisateurs au départ, faute de budget suffisant. Les taux sont également une donnée à prendre en compte puisque les notaires considèrent qu'ils ont « atteint leur point le plus bas », ce qui pourrait signifier

qu'« ils ne vont plus contribuer davantage à faire entrer de nouveaux acquéreurs potentiels sur le marché.² » Ceux-ci pourraient donc se tourner vers la location, faute de mieux. L'exode a donc lieu et il est relativement facilité par la pratique du télétravail, décuplée pendant la crise sanitaire et fortement encouragée par les pouvoirs publics.

Par ailleurs, de nouvelles habitudes émergent comme la double résidentialité qui voit certains Français se lancer avec l'envie de combiner activité et vie citadines avec espace et verdure³. Un logement où l'on passe deux à trois jours par semaine et qui est généralement une maison. Une nouvelle pratique qui n'est pas à la portée de tout le monde que ce soit en termes de moyens ou d'organisation.

Valeur verte et valeur refuge

L'immobilier demeure une valeur refuge pour les Français : que ce soit un investissement en vue d'un achat ou d'une location, la pierre est un facteur de confiance. « La crise renforce la confiance accordée au marché. Ainsi, la moitié des acquéreurs (54 %, et même 73 % des investisseurs locatifs) et des vendeurs (52 %) auraient plus tendance à dire

1 - Pourquoi le nombre de logements à louer augmente dans les grandes villes, *Le Monde*, 16 septembre 2020

2 - Immobilier : un marché dynamique mais qui demeure flou pour l'avenir, *Village des notaires*, 4 mai 2021

3 - Un pied en ville, un pied à la campagne : la vague des « bi-résidentiels » dans les régions françaises, *Le Monde*, 4 juin 2021

que l'immobilier est une valeur sûre en matière de placement depuis la crise du coronavirus. On note toutefois que la longueur de la crise tend à effriter ces perceptions des deux côtés de l'acte notarié », remarque Séverine Amate, porte-parole du Groupe SeLoger⁴. Et l'immobilier garde son pouvoir d'attraction pour les investisseurs locatifs (86 %, +8 points vs novembre), loin devant la bourse (6 %), l'assurance-vie (4 %) ou un investissement dans une SCPI (2 %)⁵.

Par ailleurs, les locataires et propriétaires ont de plus en plus le souci d'optimiser la performance énergétique des logements, et sont bien aidés par les divers dispositifs proposés par le gouvernement. Deux exemples sont représentatifs : d'un côté, MaPrimeRénov, qui permet de financer les dépenses engagées pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique de votre logement, connaît un succès important, Emmanuelle Wargon, ministre déléguée au Logement n'hésitant pas à la qualifier de « succès incontestable⁶. » Elle a ainsi assuré que le gouvernement attendait jusqu'à 800 000 demandes d'aides en 2021, bien au-delà des 500 000 demandes initialement prévues.

De l'autre, l'entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021 d'un nouveau Diagnostic de Performance Énergétique devrait permettre d'offrir davantage de fiabilité aux acteurs du marché. En effet, « initialement, le DPE avait pour objectif d'inciter à améliorer la performance énergétique du bâtiment, mais pas d'obliger à la réalisation de travaux. A partir du 1^{er} juillet 2021, le DPE passera d'un document purement informatif à un document garanti par le vendeur. Les conclusions techniques issues de ce diagnostic prendront, à l'issue de l'application totale du nouveau dispositif 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 DPE⁷. »

Un mal-logement qui s'aggrave

Malgré ces indicateurs en forme et ces transformations (pour le mieux) des habitudes d'une partie des Français, une autre partie, elle, plonge avec cette crise. Un fait est à souligner : le mal logement s'est aggravé pendant la pandémie. Dans leur « 6^e Regard sur le mal logement en Europe » publié le 5 mai 2021, la Fondation Abbé Pierre et la Fédération européenne des acteurs nationaux travaillant avec les sans-abri (Feantsa) alertent sur la situation de millions de Français qui s'est dégradée, et notamment des plus jeunes.

Le rapport l'assure : les 18-30 ans ont été les premières victimes des conséquences économiques et sociales de la crise du Covid-19. « En plus de loyers en constante augmentation depuis des années dans les secteurs tendus, l'arrêt net des petits boulots a entraîné une dégradation de leurs conditions de vie⁸ », souligne-t-il. Résultat, de nombreux jeunes se sont retrouvés contraints de recourir à l'aide alimentaire ou de retourner vivre chez leurs parents quand c'était possible. Or « l'accès à l'autonomie passe par le départ du logement familial », rappelle le texte.

Des inégalités exacerbées qui font craindre pour de nombreux locataires, victimes d'une baisse de revenus, des situations dramatiques : « Le tableau est inquiétant pour l'année qui vient. Certes, il y a eu peu d'expulsions locatives mais les impayés vont forcément s'accumuler⁹ », affirme Manuel Domergue, directeur des études de la Fondation Abbé-Pierre qui craint « le début d'une nouvelle vague de nouvelles dettes ou des dettes préexistantes qui se creusent¹⁰. »

Simon Brenot

L'immobilier de bureaux : à la croisée des chemins

La généralisation du télétravail et la mise en place de jauges au sein des espaces de bureaux ont poussé les professionnels à accélérer leurs réflexions déjà en cours sur la transformation des immeubles d'entreprise. Car 2020 a été la plus mauvaise année qu'a connue le secteur de l'immobilier tertiaire en vingt ans¹¹, il faut désormais rebondir et innover. Plusieurs options s'offrent au secteur tertiaire.

L'aménagement des espaces se fait plus flexible pour « valoriser l'aspect social, le travail collaboratif et favoriser la créativité¹². » La mixité pourrait devenir une force avec la cohabitation entre bureaux, logements, commerces et restaurants, etc. Le vert s'affirme également dans cette période de préoccupation sanitaire élevée : d'un côté avec une volonté d'offrir en interne une qualité de l'air adéquate dans des bâtiments certifiés environnementalement ; de l'autre avec une envie d'ouverture sur un extérieur végétalisé et respectueux de la biodiversité.

4 - Et si la crise sanitaire renforçait la confiance accordée à l'investissement immobilier ?, *MySweetImmo*, 17 mars 2021

5 - Et si la crise sanitaire renforçait la confiance accordée à l'investissement immobilier ?, *MySweetImmo*, 17 mars 2021

6 - MaPrimeRénov : jusqu'à 800.000 demandes d'aides attendues en 2021, *Le Moniteur Immo*, 2 juin 2021

7 - Le nouveau DPE : un remaniement pour plus d'efficacité ?, *Journal du Village des Notaires* n°86

8 - La Fondation Abbé Pierre et la FEANTSA présentent leur 6^e Regard sur le Mal-Logement en Europe le 6 mai 2021, FEANTSA, 22 avril 2021

9 - Plus d'un tiers des jeunes redoutent des impayés de loyer pour 2021, *Le Figaro Immobilier*, 1^{er} février 2021

10 - Plus d'un tiers des jeunes redoutent des impayés de loyer pour 2021, *Le Figaro Immobilier*, 1^{er} février 2021

11 - Le marché des bureaux se projette dans l'ère de l'après-Covid, *Les Echos*, 23 mars 2021

12 - Le marché des bureaux se projette dans l'ère de l'après-Covid, *Les Echos*, 23 mars 2021



Bien recruter en étude de notaire

Trouver un nouveau collaborateur est une mission ambitieuse. Il s'agit ni plus ni moins de choisir, en peu de temps, la personne qui va contribuer par ses compétences et son énergie à la réussite de votre étude notariale. Pour cela, votre recherche doit être ciselée dès l'offre d'emploi, afin de capter l'attention du type de profils dont vous avez besoin. Au cours du recrutement, vous devez maintenir une rigueur optimale afin de laisser la meilleure impression aux candidats qui vous correspondraient. Comment procéder ? Quelles erreurs éviter ? Et quelles sont les caractéristiques des nouvelles générations qui prennent une importance majeure sur le marché du travail.

Rechercher la perle rare commence dès l'offre d'emploi. Celle-ci doit être courte et sobre : elle détaille avant tout les missions, le lieu de travail, le salaire et les avantages que vous offrez. Dans le profil recherché, il est plus astucieux de mettre l'accent sur les spécificités plutôt que sur les fondamentaux, car ceux-ci vont de soi. Pensez la diffusion de cette offre d'emploi au travers de canaux multiples, de manière à couvrir les différents profils de candidats : instituts de formation initiale et centres de formation continue, sites spécialisés et forums de discussion, réseaux sociaux mais aussi réseaux professionnels de notaires. Certains profils ne regardent aucune annonce et ne peuvent qu'être contactés indirectement – par des agences de recrutement – d'autres ne fonctionnent que par recommandation au sein d'un réseau, d'autres enfin sont à l'affût pour toute annonce recherchant leurs compétences.

La recherche d'un nouveau collaborateur est une opportunité idéale pour réfléchir à de nombreux aspects de votre communication et de votre politique RH que l'on peut avoir tendance à négliger. Il faut se départir d'une croyance répandue qui consiste à croire que recruter consiste à filtrer. Recruter consiste à attirer et plus vous serez attractif, plus vous pourrez recruter des employés motivés et talentueux. L'essentiel est donc de savoir quels profils vous souhaitez recruter et de faire en sorte de les capter leur attention et leur intérêt.

Comment se rendre attractif ?

Une bonne manière d'aborder la question consiste déjà à déterminer le chemin parcouru par votre étude, les qualités qui vous ont permis d'en arriver là mais aussi vos objectifs à moyen et long termes. Parmi les questions à se poser pour bien décrire l'offre d'emploi : quels sont vos atouts ? Quel est votre potentiel de développement ? Quels avantages offrent vos locaux et votre localisation ? Cela vous permet d'affiner votre vision de votre identité, ce qui est crucial car plus vous développez vos qualités et résorbez vos faiblesses, plus vous favorisez l'implication de vos collaborateurs. Si les réponses à certaines de ces questions ne sont pas évidentes, demandez d'ailleurs en toute franchise à vos collaborateurs ce qu'ils en pensent et ce qui les fait rester dans votre étude.

En parallèle, un travail de parangonnage doit vous permettre de déterminer les salaires et avantages dans des études similaires à la vôtre, ainsi que le maximum d'éléments non-financiers (organisation du travail, RSE...).

Parmi les démarches qui contribuent à votre attractivité :

- Créer du contenu en ligne, à travers un site internet ou un blog. Vous répondez ici à une double exigence :

crédibiliser votre étude vis-à-vis de vos clients et prospects, mais également vis-à-vis des candidats qui souhaitent travailler dans une étude où l'on réfléchit à la matière juridique ;

- Développer le sens du travail d'équipe. Cela peut passer très concrètement par des photos et une courte présentation des membres de l'étude. Vous montrez ainsi à de potentielles recrues que chacun a de l'importance dans votre équipe de travail ;

- Soigner la réputation de votre étude. Celle-ci est en grande partie le fait des avis communiqués par vos actuels et anciens collaborateurs. Or, tout candidat de qualité va faire des recherches pour avoir des informations sur le fonctionnement réel dans votre étude et va passer son chemin si un ancien camarade de promo ou un collègue lui dit que son expérience dans votre étude a été terrible ou simplement moyenne.

Clarifier le processus de recrutement

La première qualité est la rapidité de votre réaction. Est-ce que vous attendriez une semaine avant de recontacter un nouveau client ? Alors pourquoi le faire avec un candidat, qui plus est s'il correspond à vos attentes ? Si vous avez publié une annonce, vous devriez être prêt à répondre aux candidatures pour organiser les entretiens.

Parmi les facteurs d'échec principaux d'un recrutement, il y a la mauvaise définition des besoins : quelles compétences sont les plus importantes ? quelles sont les tâches récurrentes et leurs proportions dans la fonction ? Plus vous êtes précis sur ces questions, plus les candidats pourront se projeter et déterminer si cela leur convient, et plus vous serez vous-mêmes confiants dans le choix que vous ferez.

En mettant au point un processus de recrutement clair pour tout le monde, vous soignez l'expérience collaborateur qui commence, en effet, dès la candidature. Or, un processus confus renvoie l'image d'une organisation interne confuse, ce qui influence négativement l'expérience du candidat. Qui a envie de s'investir dans une entreprise qui semble incapable de gérer convenablement un recrutement ? L'interview est-elle individuelle ou organisée avec plusieurs membres de l'étude ? Qui rencontre qui et quand ? Il est important de rencontrer les associés pour savoir qui est en charge et les collaborateurs pour savoir avec qui l'on va travailler. Tout ce qui permet aux candidats de se projeter plus facilement dans le poste est positif. Enfin, la clarté passe aussi par la concision et un processus de recrutement ne devrait pas durer plus de quelques semaines, au risque de manquer les candidats les plus demandés.

Réussir son entretien en tant qu'employeur

Il est important de montrer son attention, par exemple par la prise de notes sur le CV. La façon dont vous traitez

le candidat est à l'image de la manière dont il sera traité une fois en poste : avec négligence ? Respect ? Condescendance ? Intérêt réel ? Il est fréquent que, durant le ou les entretiens, la dynamique relationnelle que vous impulsez puisse compenser le scepticisme initial du candidat, mais il est tout aussi vrai qu'un candidat enthousiaste peut être refroidi par un manque de cordialité ou par un processus mal organisé. Il convient de ne pas faire attendre un candidat. Vous devez également être très clair sur l'organisation des visites du lieu de travail.

En étant clair sur votre culture d'entreprise, et formé sur l'analyse des biais inconscients, vous pouvez déterminer si le candidat est réellement adapté à votre fonctionnement interne.

Après l'entretien, il vaut mieux prendre le risque de décliner une candidature moyenne que de la garder sous le coude, ce qui contribue à vous faire une mauvaise réputation. Quitte à ce que, constatant que ce candidat était tout de même le meilleur, vous reveniez vers lui. Vous aurez alors pris le risque d'une réponse transparente et rapide et, si la personne est encore disponible, votre retour viendra comme une heureuse surprise.

Inversement, osez embaucher avant la fin de tous les entretiens, parce que le marché du travail ne vous permet pas nécessairement de faire patienter un très bon candidat.

Jordan Belgrave

Qui sont les *millennials* ?

Arrivés sur le marché du travail entre 2000 et 2015, les *millennials* constituent aujourd'hui la génération la plus nombreuse parmi les candidatures que vous recevrez. Quelles sont leurs motivations ?

- Ils sont férus de technologies numériques. Proposez-leur d'utiliser des logiciels et des applications qu'ils adopteront aisément et qui vous feront gagner en productivité.

- Ils sont exigeants. Promettez-leur des missions ambitieuses.

- Ils veulent développer leurs compétences. Faites-leur comprendre qu'ils auront un parcours de formation et de mentorat pour qu'ils voient chaque année croître leurs compétences.

- Ils veulent de la flexibilité. Définissez un cadre de travail basé sur la confiance et sur les tâches plutôt que sur la présence.

- Ils veulent être soutenus. Soyez clairs sur le fait qu'ils seront encadrés et ne seront pas laissés à eux-mêmes en cas de difficultés.

ZOOM SUR



Que lire cet été ?

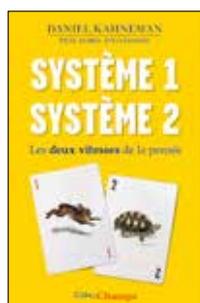
Avec le retour des vacances, c'est la possibilité de beaux moments de tranquillité pour nourrir sa curiosité. Le *Journal du Village des Notaires* vous a préparé des suggestions de lectures pour mieux vous connaître vous-même. Partez explorer votre cerveau, votre corps, vos émotions, et votre comportement, de manière à revenir en vous comprenant encore mieux, pour plus de lucidité et donc plus d'efficacité.



Je sais que vous mentez, de Paul Ekman

Source d'inspiration de la série policière *Lie to me*, Paul Ekman a consacré sa carrière de psychologue à la lecture des émotions. Sa thèse de l'universalité des expressions émotionnelle repose sur une expérience intéressante : demander à des Papous de Nouvelle-Guinée d'interpréter les expressions de cultures qui leur étaient inconnues, et constater que leur interprétation est exacte. Il soutient donc que colère, dégoût, peur, joie, tristesse, surprise et mépris, ainsi que le mensonge peuvent être identifiés avec une forte certitude par les expressions faciales et corporelles. Vous découvrirez aussi qu'il existe différentes catégories de mensonges qui se manifestent différemment dans les gestes et la voix.

Édition : J'ai lu - Prix : 7,80€ - 384 pages - EAN : 9782290033227

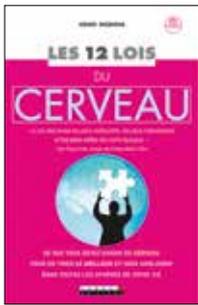


Système 1 / Système 2 : les deux vitesses de la pensée, de Daniel Kahneman

Prix Nobel d'économie en 2002, ce chercheur nous emmène à la rencontre des 2 systèmes qui composent notre esprit. Le « système 1 » est rapide, intuitif et émotionnel, le « système 2 » est plus lent, plus réfléchi, plus contrôlé et plus logique. Mais ce système 2 consomme plus d'énergie. L'énergie étant limitée, le cerveau s'est constitué de manière à employer au maximum le système 1 pour préserver l'énergie face aux menaces du monde physique. Or, la tendance de notre esprit à adopter cette voie du moindre effort pour résoudre un problème entraîne parfois des erreurs de jugement. L'auteur explore les nombreux biais cognitifs de nos raisonnements : illusion de familiarité, effet de halo, biais optimiste, illusion de causalité, effet d'ancrage, illusion rétrospective... qui sont autant de manières d'interpréter les événements en fonction de ce que nous connaissons déjà ou du sens que nous souhaitons leur donner, et de notre incapacité à raisonner statistiquement ou en acceptant l'idée de hasard.

Édition : Clés des Champs - Prix : 14,00€ - 706 pages - EAN : 9782081307827

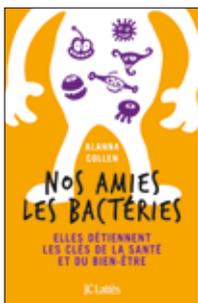
ZOOM SUR



Les 12 lois du cerveau, de John Medina

Les neurosciences avancent énormément et elles ont quantité de choses à nous apprendre dans tous les domaines de notre vie. Professeur de biologie moléculaire, l'auteur expose les lois du cerveau dont l'existence a été prouvée scientifiquement, et propose ensuite des applications pour permettre d'améliorer nos différentes activités. Vous allez par exemple y découvrir que : l'exercice physique augmente les facultés mentales, que les souvenirs sont instables et susceptibles d'être déformés, et que nous ne prêtons pas attention à ce qui nous ennuie. Il s'intéresse aussi au rôle de la culture dans l'attention, une dimension cruciale si vous travaillez dans un environnement multiculturel. Il balaye certains mythes, comme celui du cerveau qui pourrait exécuter plusieurs tâches à la fois, ou que les cerveaux droit et gauche agiraient indépendamment selon les actions menées. Les neurosciences confirment par contre les différences de cerveau entre hommes et femmes, mais aussi que le cerveau a besoin de pause pour digérer les informations, ou que les cerveaux stressés n'apprennent pas de la même manière. Une bonne manière de se cultiver sur le cerveau quand vous êtes sur la plage.

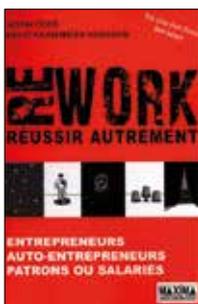
Édition : Leduc.S - Prix : 8,90 € - 368 pages - EAN : 9791028519605



Nos amies les bactéries, de Alanna Collen

Nous ne sommes humains qu'à 10 %, explique cette docteure en biologie évolutionniste. Parce que, pour chacune de nos cellules, nous hébergeons 9 corps étrangers qui sont des bactéries ou des champignons. Au fil de notre vie, nous hébergerons d'ailleurs l'équivalent en microbes de cinq éléphants d'Afrique. La science réalise aujourd'hui les multiples manières par lesquelles les microbes dirigent notre corps et influencent notre poids, notre système immunitaire, notre santé mentale et même le choix de notre partenaire. De nombreuses questions sur les maladies modernes laissées sans réponse par le projet de déchiffrement du génome humain trouvent leurs réponses dans cette relation à nos microbes. Et la bonne nouvelle est que, contrairement à nos cellules humaines, nous pouvons changer nos microbes pour le mieux.

Édition : JC Lattès - Prix : 20,90 € - 350 pages - EAN : 9782709647670



Rework : réussir autrement, de Jason Fried et David Heinemeier Hansson

Bien qu'une société américaine de logiciels comme 37signals, que les auteurs du livre ont fondée, puisse sembler assez éloignée d'une étude notariale, leur livre fait figure à bien des égards de manifeste pour l'entreprise du 21^e siècle. Il peut donc être intéressant d'aller piocher quelques unes de leurs idées assez radicales telles que « *il ne sert à rien de planifier* », « *travailler trop nuit au succès* », « *les réunions sont toxiques* », « *assumez le conflit* », ou encore « *n'écoutez pas les autres (et surtout pas les plus âgés)* »... Il y a évidemment beaucoup de jeunisme à la sauce Silicon Valley dans cet ouvrage mais aussi beaucoup d'intelligence.

Édition : Maxima - Prix : 22,80 € - 238 pages - ISBN : 9782840017134



Au-delà des mots - Guide de la communication non verbale, de Martine Story

Cette professeure d'HEC est une des rares Françaises spécialistes de synergologie, (« *discours de l'ensemble du corps* »), cette discipline qui s'intéresse au décodage du langage corporel. Face à vos clients comme face à vos salariés, être plus conscient de son langage corporel comme de celui de ses interlocuteurs est un outil majeur pour améliorer la communication. Car les messages non-verbaux sont légion et sont plus ou moins incontrôlables : une pupille qui se dilate, une rougeur sur le visage, un mouvement de bras, la position d'une main ou l'inclinaison du visage... Inversement, des éléments peuvent permettre de mieux capter l'intérêt de son auditoire. Décoder ce langage corporel, analyser les situations, comprendre ce qui se joue dans l'esprit de la personne observée, repérer les non-dits, détecter de potentiels mensonges, et finalement communiquer de façon plus efficace, tels sont les objectifs de ce guide pratique très bien illustrée, que vous pouvez même mettre en pratique sur votre lieu de villégiature, puisque le langage corporel ne prend pas de vacances.

Édition : Maxima - Prix : 24,80 € - 244 pages - ISBN : 97828400194733

Partie 3 : les ACTES COURANTS (Suite)

D : Sépulture sur une propriété privée, remembrement rural et ZAC

Rép. Min. n°7647 : JO Sénat, 13 juin 2019, p. 3085, Masson J-L.

Monsieur Jean-Louis MASSON, sénateur, a interrogé Monsieur le ministre de l'intérieur et Madame la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales sur le fait de savoir si, suite à un remembrement rural ou dans le périmètre d'une ZAC, le nouveau propriétaire d'une parcelle peut faire table rase d'un cimetière familial privé s'y trouvant.

Madame la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales répond de façon très complète à la question en rappelant les règles de constitution de telles sépultures (1) avant d'envisager l'effet du transfert de propriété sur ces dernières (2) puis les procédures envisageables pour l'exhumation (3) en terminant par les sanctions de ladite exhumation par le propriétaire (4).

1 : La constitution de cimetières familiaux privés

Trois aspects sont importants :

- « toute personne peut être enterrée sur une propriété particulière, pourvu que cette propriété soit hors de l'enceinte des villes et des bourgs et à la distance prescrite » (article L. 2223-9 du CGCT).

- Ceci requiert l'autorisation du représentant de l'Etat dans le département (article R. 2213-32 du CGCT).

- Les sépultures sont ensuite soumises « à l'autorité, à la police et à la surveillance des maires » (article L. 2213-10 du CGCT).

2 : Cimetière familial et transfert de propriété de la parcelle

La réponse ministérielle énonce que la présence d'une sépulture sur une propriété privée ne fait pas obstacle au transfert de propriété du terrain sur lequel elle se situe, notamment en cas de remembrement rural (articles L. 123-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime) ou de ZAC (article L. 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Cependant, une telle opération n'a pas pour effet de transférer la propriété de la sépulture. Elle reste en indivision entre les héritiers du défunt, sans qu'ils puissent la céder par contrat puisqu'elle est hors commerce (Cass. Civ., 11 avril 1938,

DH 1938, p. 321 et Cass., 1^{re} civ., 13 mai 1980, n° 78-15.405.

3 : Exhumation des corps et retrait des monuments funéraires

En présence d'un cimetière familial privé, ils ne peuvent être effectués que par deux moyens :

- A la demande du plus proche parent du défunt (voir conditions à l'article R. 2213-40 du CGCT).

- Par le biais d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique (CE, Avis n° 289 259, 17 septembre 1964).

De plus, le fait que la sépulture ne se trouve pas dans un cimetière communal à pour effet d'écartier deux autres procédures :

- La procédure de reprise pour état d'abandon exercée par le maire (article L. 2223-17 du CGCT).

- La procédure relative aux édifices menaçant ruine (article 511-4-1 du Code de la construction et de l'habitation).

4 : Sanction de l'exhumation par le propriétaire de la parcelle

Le fait pour l'acquéreur d'un terrain de procéder lui-même à l'exhumation des corps, au déplacement ou à la destruction des monuments funéraires constitue un délit pénal dit de « violation de sépulture ». (articles 225-17 et 225-18 du Code pénal et Cass., 3^e civ., 1^{er} mars 2006, n° 05-11.327).

E : Conchyliculture et droit de préemption des SAFER

- Loi n° 2019-469 du 20 mai 2019 pour la protection foncière des activités agricoles et des cultures marines en zone littorale.

Selon le dernier rapport de recensement conchylicole datant de 2012, les zones du Bassin de Thau et de la façade maritime de Sète, Massillan et des Aresquiers concentraient plus de 85% des sièges d'entreprises des productions conchylicoles méditerranéennes.

Afin de favoriser la pérennité de la conchyliculture, filière essentielle dans les zones littorales, le législateur a souhaité moderniser le droit de préemption des SAFER avec 3 nouveaux aspects :

- Le nouvel **article L. 142-5-1 al. 2 du Code rural et de la pêche maritime** prévoit désormais que lorsqu'une SAFER « *met en vente un terrain ou un bâtiment dont le dernier usage agricole était un usage conchylicole, elle le cède en priorité à un candidat s'engageant à poursuivre une activité conchylicole pour une durée minimale de dix ans* ».

- Le nouvel **article L. 143-1 al. 4 du Code rural et de la pêche maritime** quant à lui, prévoit que le droit de préemption des SAFER peut être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux des bâtiments se trouvant dans une zone ou un espace utilisé notamment pour l'exploitation de cultures marines exigeant la proximité immédiate de l'eau **au cours des vingt années précédant l'aliénation**. Ceci afin d'affecter ces bâtiments à l'exploitation de cultures marines.

- Attention, il convient de rappeler que « **L'article L. 143-10 du présent Code n'est pas applicable lorsque les bâtiments concernés ont fait l'objet d'un changement de destination, sauf si ce changement de destination a été effectué au cours des vingt années qui ont précédé l'aliénation et en violation des règles d'urbanisme applicables.** » (**article L. 143-1 al 3 in fine du Code rural et de la pêche maritime**).

L'apport de cette loi réside dans le fait qu'elle renforce le droit de préemption des SAFER qui, antérieurement, ne pouvait être admis que si l'activité agricole avait été exercée au cours des 5 années précédant l'aliénation. Il suffisait donc pour le vendeur d'attendre 5 ans après la cessation d'activité pour échapper au droit de préemption de la SAFER.

Le législateur, par la **Loi du 20 mai 2019**, remplace ce délai de 5 ans par un délai de 20 ans, ceci empêchant donc aux vendeurs de contourner le droit de préemption des SAFER.

Cette loi a également eu pour effet de reconnaître le caractère agricole des exploitations de marais salants (**article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime**). Les bâtiments utilisés pour cette activité seront donc soumis au droit de préemption des SAFER.

III : RÉDACTION D'ACTES

En ce qui concerne la rédaction d'actes, le **décret n°2019-756 du 22 juillet 2019** sur la protection des majeurs a apporté des modifications substantielles au changement de régime matrimonial et a élargi la compétence du notaire concernant la rédaction de certains actes (A).

Ensuite, la **loi n°2019-744 du 19 juillet 2019 de simplification du droit des sociétés** a apporté des modifications en matière d'acte de cession de fonds de commerce et de formalités relatives aux cessions de parts sociales (B). Enfin, la jurisprudence s'est interrogée sur la validité de certaines clauses contenues dans l'acte de bail commercial (C) et sur le caractère abusif de certaines clauses (D).

A : Décret n°2019-756 du 22 juillet 2019 sur la protection des majeurs

Le **décret n°2019-756 du 22 juillet 2019 sur la protection des majeurs** est entré en vigueur le 25 juillet 2019. Il a notamment accru la compétence du notaire dans la rédaction de certains actes (1) et a apporté des modifications relatives au changement de régime matrimonial (2).

1 : Accroissement de la compétence du notaire dans la rédaction de certains actes

La **loi de réforme pour la justice n°2019-222 du 23 mars 2019** a accru le domaine d'intervention du notaire, notamment dans la rédaction de trois actes, qui relevaient précédemment de la compétence du juge d'instance.

- L'acte de notoriété constatant la possession d'état en matière de filiation, dont les modalités de rédaction de cet acte sont précisées par **l'article 317 du Code civil**.

- L'acte de notoriété destiné à suppléer l'impossibilité de se procurer des actes de l'état civil, lorsque les registres ont été détruits ou perdus par suite de sinistre ou de faits de guerre, ou lorsqu'il n'a pas existé de registres, selon **l'article 46 du Code civil**.

- Le notaire recueille désormais le consentement des époux ou concubins qui recourent à une assistance médicale nécessitant l'intervention d'un tiers donneur, selon **les articles L.311-20 du Code civil, L.2141-6 et L.2141-10 du Code de la santé publique**. Antérieurement, la compétence était partagée entre le notaire et le juge du tribunal d'instance.

Le **décret n°2019-756 du 22 juillet 2019 sur la protection des majeurs** prévoit l'insertion d'un article 15-1 dans le décret n°2017-890 du 6 mai 2017, relatif à la rédaction d'un acte de notoriété destiné à suppléer l'impossibilité de se procurer des actes de l'état civil lorsque les registres ont été détruits ou perdus (**procédure de l'article 46 du Code civil**).

Dans ce cas, le notaire est tenu d'adresser dans le mois une copie authentique de l'acte de notoriété

dressé, au greffe du tribunal de grande instance dans le ressort duquel est située la commune où se trouvait l'acte d'état civil auquel il aura suppléé.

2 : Modifications en matière de changement de régime matrimonial

La **loi de réforme pour la justice du 23 mars 2019** a modifié l'article 1397 du Code civil relatif au changement de régime matrimonial, complété par le **décret n°2019-756 du 22 juillet 2019 sur la protection des majeurs**. On note trois modifications majeures.

Tout d'abord, le délai de deux ans pendant lequel les époux ne pouvaient pas réaliser de modification de leur régime matrimonial a été supprimé. Il n'existe plus de condition de délai.

De plus, la **loi de réforme de la justice n°2019-222 du 23 mars 2019** prévoit désormais qu'en présence d'enfants mineurs, l'homologation judiciaire est facultative. L'article 1397 alinéa 5 dispose que « *Lorsque l'un ou l'autre des époux a des enfants mineurs sous le régime de l'administration légale, le notaire peut saisir le juge des tutelles dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 387-3* ». Ainsi, la réforme ne définissait les cas dans lesquels le notaire peut soumettre à l'homologation judiciaire que par renvoi de **l'article 1397 à l'article 387-3** du Code civil.

Concernant les éléments que le notaire doit prendre en compte afin d'apprécier l'alerte, la **circulaire du 25 mars 2019 de présentation des entrées en vigueur des dispositions civiles de la loi n°2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice**, considère que « *dans les situations où le notaire identifie un risque pour les intérêts patrimoniaux d'un mineur, il pourra saisir le juge des tutelles des mineurs sur le fondement de l'article 387-3 du code civil afin que celui-ci décide, le cas échéant, d'instaurer un contrôle renforcé et de soumettre le changement de régime matrimonial à son autorisation* »

Il convient donc de se référer à **l'article 387-3 du Code civil**. En l'appliquant à l'alerte par le notaire en cas d'enfants mineurs, il convient d'en déduire que le notaire peut soumettre le changement de régime à l'homologation judiciaire « *s'il l'estime indispensable à la sauvegarde des intérêts du mineur, en considération de la composition ou de la valeur du patrimoine, de l'âge du mineur ou de sa situation familiale* ».

Le **décret du 22 juillet 2019** susvisé vient préciser cela en modifiant l'article « *Changement de régime*

matrimonial » de l'annexe au décret n° 2002-1556 du 23 décembre 2002.

L'**annexe au décret susvisé** dispose désormais de manière explicite que « *lorsque l'un ou l'autre des époux a des enfants mineurs sous le régime de l'administration légale, le notaire peut saisir le juge des tutelles s'il estime que le changement de régime matrimonial compromet manifestement et substantiellement les intérêts patrimoniaux du mineur ou porte un préjudice à ceux-ci* ».

La **loi de réforme de la justice** susvisée a maintenu les deux autres cas d'homologation judiciaire qui existaient antérieurement à savoir, d'une part, en cas d'opposition des créanciers et d'autre part, lorsqu'un des époux faisait l'objet d'une mesure de protection juridique.

Enfin, le **décret du 22 juillet 2019** ajoute que l'information de la modification du changement du régime matrimonial est notifiée aux représentants du majeur protégé et au tuteur chargé de représenter les enfants mineurs.

L'**article 1300 du Code de procédure civile** précisait déjà qu'elle devait être notifiée aux enfants majeurs de chaque époux.

B : Loi n°2019-744 du 19 juillet 2019 dite « Loi de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés »

La loi n°2019-744 du 19 juillet 2019 dite « loi de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés » a apporté des modifications en matière d'acte de cession de fonds de commerce (1) et de formalités d'opposabilité aux tiers des cessions de parts de sociétés civiles (2).

1 : Cession de fonds de commerce

Afin de simplifier les cessions de fonds de commerce, la **loi du 19 juillet 2019 n°2019-744 dite « loi de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés »** abroge l'**article L.141-1** du Code de commerce, qui énonçait les mentions devant figurer dans la cession de fonds de commerce.

Dès lors, les mentions que le vendeur est tenu d'énoncer dans l'acte de cession de fonds de commerce ne sont plus obligatoires à peine de nullité.

Néanmoins, de nombreuses mentions peuvent demeurer opportunes au regard de la clarté de l'acte et de l'information des parties. Il peut ainsi être bienvenu de continuer à énoncer :

- Le nom du précédent vendeur, la date et la nature de son acte d'acquisition ;
- L'état des privilèges et nantissements grevant le fonds ;
- Le chiffre d'affaires qu'il a réalisé durant les trois exercices comptables précédant celui de la vente ;
- Les résultats d'exploitation réalisés pendant le même temps ;
- Le bail, sa date, sa durée, le nom et l'adresse du bailleur et du cédant s'il y a lieu.

2 : Opposabilité aux tiers des cessions de parts de sociétés civiles

La cession de parts sociales de sociétés civiles est opposable aux tiers après certaines formalités.

Désormais le texte précise que la publication doit avoir lieu au registre du commerce et des sociétés et que le dépôt peut être effectué par voie électronique, selon l'article 1865 du Code civil.

C : Clauses dans le contrat de bail commercial

1 : Est réputée non écrite la clause de solidarité entre le cédant et le cessionnaire dans le bail commercial, en cas de plan de cession en procédures collectives

La loi PACTE n°2019-486 du 22 mai 2019 intervient dans le champ de la création et de la vie de l'entreprise. En ce qui concerne les procédures collectives, l'article L.642-7 al. 3 du Code de commerce est modifié et dispose qu'en cas de plan de cession, est réputée non écrite la clause imposant au cessionnaire d'un bail des dispositions solidaires avec le cédant.

Le cessionnaire ne pourra donc pas être tenu solidairement avec le cédant, preneur initial au contrat de bail commercial.

CONSEIL PRATIQUE

En ce qui concerne le devoir de conseil, le notaire doit donc alerter les parties au contrat de bail commercial, et notamment le bailleur, sur l'absence d'effet de la clause de solidarité entre le cédant et le cessionnaire, en cas de cession de l'entreprise en procédure collective et cession corrélée du bail commercial.

2 : Clause de prise en l'état du bien dans le bail commercial

Cass., 3^e civ, 4 juill. 2019, n°18-17.107

Dans un **arrêt du 4 juillet 2019**, la troisième chambre civile de la Cour de cassation s'est

interrogée sur la portée, dans le bail commercial, de la clause d'acceptation par le preneur des lieux dans l'état où ils se trouvent et de la clause définissant la destination contractuelle du bien objet du bail.

Elle s'est également interrogée sur l'existence d'une obligation pour le bailleur d'effectuer les travaux de mise en conformité aux normes de sécurité qu'exige l'activité du preneur et la possibilité de s'en exonérer contractuellement.

En l'espèce, une société civile immobilière avait donné à bail commercial à une société un hangar. Le bail commercial contenait une clause stipulant que la destination contractuelle est l'exploitation de tous commerces. Le bail contenait également une clause d'acceptation par le preneur des lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent. Néanmoins, il n'était pas expressément précisé que le local devait répondre aux normes permettant de recevoir du public.

Le preneur a assigné la bailleuse en résiliation du bail en invoquant la non-conformité des locaux à leur destination contractuelle, à défaut de permettre l'accueil du public, ainsi qu'un défaut partiel de délivrance matérielle dû à un écart entre la superficie indiquée au bail et la superficie réelle du local.

Dans un arrêt du 31 janvier 2018, la cour d'appel de Pau a résilié le bail aux torts exclusifs du preneur, en considérant qu'il lui incombait de réaliser les travaux nécessaires à l'accueil du public.

Elle considère d'une part que la clause de prise des lieux par le preneur dans l'état dans lequel ils se trouvent s'impose au preneur car il connaissait les lieux.

Elle retient d'autre part que le bailleur n'a pas à supporter des travaux nécessaires à une exploitation spécifique des lieux qui n'aurait pas été expressément prévue au contrat, la destination contractuelle étant l'exploitation de tous commerces.

**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.**

NOS RECOMMANDATIONS



CLERC RÉDACTEUR ET NOTAIRE ASSISTANT (H/F) - SCP LILLZA ET BURTET - NOTAIRES À NOUMEA – NOUMEA

SCP LILLAZ-BURTET-MOUGEL et LAUBREAUX, notaires à NOUMEA (Nouvelle-Calédonie - zone totalement COVID FREE), Office membre du Groupe MONASSIER, recrute, en CDI ou CDD au choix des candidats, pour différents services :

- 1/ un clerc rédacteur (ou notaire assistant) disposant de 5 ans d'expérience minimum (actes courants),
- 2/ un notaire assistant disposant de 10 d'expérience minimum (actes courants),
- 3/ un clerc rédacteur (ou notaire assistant) disposant de 5 ans d'expérience minimum (droit de la famille),

Billet d'avion initial pris en charge, logement meublé mis à disposition à titre d'avantage en nature, rémunération variable selon le profil et l'expérience.

Un notaire associé de l'Office sera en métropole au mois d'août afin de recevoir les candidats en entretien au siège du réseau Monassier à Paris.

Envoyer CV avec photo et lettre de motivation par mail en postulant à burtet@lillazburtet.nc

NOTAIRE (H/F) - PARIS - 1^{ER} ARRONDISSEMENT - GITEC TRAVAIL TEMPORAIRE CHAUSSÉE D'ANTIN

GITEC est une société spécialisée dans le recrutement Tertiaire, IT et Ingénierie.
GITEC propose des opportunités d'emploi en Intérim ou en CDD/CDI.

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

GITEC recherche pour une étude, un notaire h/f, dans le cadre d'un cdi à pourvoir dans l'immédiat. Vos missions seront les suivantes :

- Prise en charge des demandes clients
- Rédaction d'actes et contrats
- Diverses tâches en notariat

Vous êtes rigoureux.se et avez au moins 3 ans d'expérience en étude.

Vous avez également des compétences en gestion de patrimoine et en droit des sociétés.

La maîtrise de l'anglais serait appréciée.

Merci de postuler par email à gitec.57479167@applicount.com

NOTAIRE ASSISTANT H/F – CDI – LYON - CHRISTINE MESSIER

- Étude de notaire situé à LYON, recrute un notaire assistant H/F spécialisé en droit de la famille.

Le/La candidat(e) se verra confier les missions suivantes :
Rédactions d'actes courants et complexes en droit de la famille (divorce, donation, changement de régime matrimoniale, succession, partages judiciaire, ...)

Profil recherché : 3 années d'expérience dans un poste similaire.

Le/La candidat(e) devra avoir une très bonne maîtrise de l'outil informatique GENAPI.

Le/La candidat(e) évoluera dans une ambiance de travail jeune et dynamique.

Le poste est de type CDI non cadre. À pourvoir immédiatement

Merci de postuler par email à christinemessier@orange.fr



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

RENDEZ-VOUS TRANSFORMATIONS DU DROIT

#TRANSFODROIT

Open Law* le droit ouvert et le *Village de la Justice* vous invitent les 18 et 19 novembre 2021 au Palais des Congrès à Paris pour les Rendez-vous Transformations du droit !
Juristes de près ou de loin, à vos agendas !

Organisateur :

Village de la Justice & Open Law* le droit ouvert,
<https://transformations-droit.com>

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 2021 avec Le Cercle Montesquieu



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

Un événement organisé par



BY LEGI TEAM

LEGS / DONATION / ASSURANCE-VIE

PARCE QUE LES ANIMAUX AURONT TOUJOURS BESOIN DE VOTRE PROTECTION



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

nlipening © Fotolia

FONDATION



**MILLIONS
D'AMIS**

reconnue d'utilité publique

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

FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE DEPUIS 1995