

n°53

Mai - Juin 2015

Le Journal du Village des Notaires

www.village-notaires.com

Focus sur

Société Protectrice des
Animaux
(SPA)

34

Veille et actualités juridiques
LES ACTES COURANTS

36

Nos recommandations
Agenda
Livres
Annonces d'emploi

53



8

111^{ÈME} CONGRÈS DES NOTAIRES 2015 : LA SÉCURITÉ JURIDIQUE EST
LA CLÉ POUR RÉUSSIR UNE VIE EN TOUTE SÉRÉNITÉ.

Interview



INTERVIEW DE JEAN-FRANÇOIS SAGAUT

4

Associations



ASSOCIATIONS LOI 1901, VERS
UNE MODERNISATION DES TEXTES DE LOI ?

28

Votre soutien **est indispensable !**

POUR LES SOINS ET L'AFFECTION DONT ILS ONT BESOIN...



Animaux-secours animals'voice - Association Loi 1901 - Siret 319 086 302 00035 - NAF 9499Z - N°TVA FR 6231908630200035
Crédit photos : © Javier brosch / Oksana Kuzmina - Fotolia.com



animaux-secours

Association Reconnue d'Utilité Publique

284, route de la Basse Arve - 74380 Arthaz

Tél : (33) 04 50 36 02 80 - Fax : (33) 04 50 36 04 76 - info@animaux-secours.fr

www.animaux-secours.fr

LE JOURNAL DU VILLAGE DES NOTAIRES

est publié par
LEGI TEAM
17 rue de Seine
92100 Boulogne
RCS B 403 601 750

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Pierre MARKHOFF
Mail : legiteam@free.fr

ABONNEMENTS

legiteam@free.fr
Tél : 01 70 71 53 80

IMPRIMEUR

Riccobono
Z.A. Les Ferrieres
83490 Le Muy
Tél : 04 94 19 54 51

PUBLICITÉ

Régie exclusive : LEGI TEAM
17, rue de Seine
92100 Boulogne
Tél : 01 70 71 53 80
Fax : 01 46 09 13 85
Site : www.legiteam.fr

Responsable :

Florence ROYER
Mail : f.royer@village-notaires.com

Contact :

Souède LORENZO
Mail : slorenzo@legiteam.fr

N° ISSN 2103-9534

MAQUETTE

Cyriane VICIANA
Mail : pao@legiteam.fr

DIFFUSION

5 000 exemplaires

ÉDITO

Par Sarah-Louise Gervais



Chers lecteurs,

Paradoxe des temps modernes, en France, l'espérance de vie n'a jamais été aussi longue et pourtant le sentiment d'insécurité progresse. Insécurité alimentaire, urbaine, routière, amoureuse... l'expression est cuisinée à toutes les sauces. Tout se passe comme si, à vouloir trop en faire, le « tout sécuritaire » avait engendré un effet pervers à l'image de la porte de cockpit verrouillée de l'intérieur afin de prévenir les attaques terroristes mais qui empêcha de stopper le copilote lors du drame de l'Airbus A320 en mars dernier.

Le phénomène s'applique également dans le domaine juridique. A force de multiplier les textes, de légiférer à toutes les échelles et dans tous les domaines, les compétences s'enchevêtrent et l'accès au droit du justiciable se fait plus ardu. Or, pour reprendre la formule du Conseil d'Etat, « *les normes édictées doivent être claires et intelligibles, et ne pas être soumises, dans le temps, à des variations trop fréquentes, ni surtout imprévisibles* »¹. Souvenons-nous que notre régime juridique est un des plus équitables qu'il soit (ou l'un des moins inéquitables) et qu'il convient de se battre pour qu'il le demeure. Le 111^{ème} Congrès des Notaires qui se tiendra à Strasbourg du 10 au 13 mai prochains, interrogera ce thème épineux de la sécurité juridique afin que notre système juridique devienne plus juste, compétitif et efficace (« *Sécurité juridique 111^{ème} Congrès des notaires : la sécurité juridique est la clé pour réussir une vie en toute sérénité* » p.8 et l'interview du Président du Congrès, p.4).

Inversement, s'il est un texte qui a peu évolué depuis sa création il y a plus de 100 ans, c'est la loi Waldeck-Rousseau du 1^{er} juillet 1901. Pourtant, si nous tenons à conserver la vitalité du maillage associatif français, il conviendra de veiller à moderniser ce texte (« *Associations loi 1901 : vers une modernisation des textes* » p.28).

Cette année encore nous serons ravis de vous accueillir sur notre stand à l'occasion du Congrès.

Bonne lecture !

Sarah-Louise Gervais

1 - Rapport public du Conseil d'Etat, *Sécurité juridique et complexité du droit*, 2006

INTERVIEW DE JEAN-FRANÇOIS SAGAUT

Président du 111^{ème} Congrès des notaires



est née d'abord du constat que la garantie de la sécurité juridique n'est pas une nécessité seulement hexagonale. Ensuite, le notariat, qui participe à assurer la sécurité juridique, est connu dans 22 des pays de l'Union. Il y a aussi une mise en exergue par l'entrée en vigueur le 17 août prochain du règlement sur les successions transfrontalières. Ce symbole de la concrétisation de la construction d'une Europe du droit faisait que Strasbourg apparaissait comme une évidence pour donner encore une fois à notre Congrès, qui demeure un Congrès national, une portée et une tonalité qui montrent l'engagement résolu du notariat et du notariat français en particulier dans cette nouvelle dimension européenne.

juridique conférée et apportée par l'Etat dans le cadre d'un grand service public, est elle-même à l'initiative de ce projet qui ébranle les fondements de notre culture juridique. Il faut avoir conscience que notre modèle est en vive concurrence au plan international avec celui proposé par la Common law. Or on ne peut que se réjouir de voir un nombre grandissant de pays, notamment les pays qui redécouvrent la démocratie, les pays qui redécouvrent la nécessité d'avoir un titement foncier sécurisé, se convertir à ce mode de fonctionnement plutôt que de choisir le modèle anglo-américain qui repose finalement sur une absence de sécurité juridique conférée par l'Etat autrement que par les Tribunaux. Nous avons un système dualiste qui repose sur deux jambes, d'une part, une justice préventive que nous administrons par une preuve non contentieuse et un devoir de conseil qui est assumé dans le cadre d'un service public prévenant les contentieux et d'autre part, une branche curative qui est beaucoup plus économe en fonctionnement puisqu'elle est sollicitée dans une moindre mesure. Alors que dans le droit anglo-américain, il n'y a pas de volonté de l'Etat d'assumer cette charge de la sécurité juridique organisée et offerte dans un service public en amont. Seul le recours aux tribunaux est organisé et pris en charge, ce qui explique le

A l'heure où la France est à la tête du CNUE avec l'élection récente de Jean Tarrade à la Présidence et l'entrée en vigueur prochainement de la réforme des successions, est ce que le choix de Strasbourg, capitale européenne, pour le 111^{ème} Congrès des Notaires est une coïncidence alors que le notariat franchit une étape supplémentaire dans son développement européen ?

Le choix de Strasbourg n'est pas une coïncidence. Il résulte d'une réelle volonté qui

Cette année le thème du Congrès est la sécurité juridique. Alors que la France est un modèle sur ce point notamment par rapport aux pays anglo-saxons, comment expliquez vous que le gouvernement cherche à le remettre en question avec le projet de loi Macron ?

C'est à tout le moins une source d'étonnement, voire même de désarroi et d'incompréhension, de constater que le berceau du droit continental qu'est la France, qui incarne la sécurité

coût exorbitant de l'administration de la justice dans ces pays. Compte tenu de ce que je viens de rappeler, il est vrai que l'on a du mal à comprendre que ce qui constitue un merveilleux vecteur d'exportation de la culture française et de la culture juridique en particulier, se trouve peut être fragilisé demain par une remise en cause de ces fondamentaux à la faveur de cette réforme. Même le quai d'Orsay semble partager ce point de vue...

Si ce projet de loi venait à entrer en vigueur, est ce que vous pensez que le modèle français s'exportera moins bien et ne sera plus considéré comme une référence ou une source de sécurité juridique ?

Je ne le pense pas. En effet il est important de relever que dans ce projet de réforme, à aucun moment, on ne remet en cause la justification et la nécessité de l'existence d'un notariat en ce qu'il accomplit une justice préventive par ce grand service public de la sécurité juridique. Ce qui est discuté aujourd'hui ce sont les conditions d'exercice par l'accès, par les structures et par le tarif mais jamais le fondement même et la justification sociale du rôle du notaire n'ont été remis en cause. L'Etat français ne remet en aucune manière en cause la nécessité de devoir accomplir encore par le service public de l'authenticité, la sécurité juridique qu'il entend toujours vouloir apporter en amont et à titre prophylactique. La nécessité d'œuvrer pour exporter le modèle que représente le droit continental

est fort heureusement aussi le fait d'initiatives des professions du droit et en particulier du notariat dans son émanation nationale, dans sa représentation européenne (CNUE) comme internationale (UNL : Union du notariat latin). Toutes ces forces rassemblées constituent des facteurs d'exportation de la culture française et donc de ce modèle là. Il faut avoir conscience de l'effet que la réforme pourrait avoir de manière induite. En affaiblissant la capacité financière que nous aurons, nous professionnels, à faire des actions collectives menées directement sur le terrain à l'étranger pour promouvoir ce modèle, on risque d'affaiblir sa promotion.

La profession s'est très bien appropriée les outils numériques, quels sont les nouveaux projets sur lesquels le notariat travaille dans le but de renforcer encore la sécurité juridique ?

La profession achève le déploiement de la technologie permettant la signature sur support électronique. L'ensemble des études sera équipé d'ici la fin de l'année avec des clés. Il y a une appropriation de cette conversion à l'ère numérique qui, de mon point de vue, est accomplie et dont nos concitoyens sont très demandeurs, leurs esprits étant totalement convertis à l'immatériel.

Il reste encore à avoir un certain nombre de connexions avec des fichiers puisque les actes notariés sont déjà publiés dans le service des hypothèques par voie

dématérialisée et qu'on interroge déjà ces mêmes conservations par ce biais. Mais, il y a un certain nombre de fonctionnalités à finir d'achever.

Pour finir de se convertir à l'ère numérique, il faut se poser la question de ce que nous devons faire du papier qui sert à fabriquer ce qui devient numérique ensuite. C'est un des grands enjeux qui a des conséquences d'un point de vue juridique et de la sécurité. Le support papier a une importance toute particulière et un écho particulier car nous sommes les gardiens de la mémoire des actes, des secrets des familles. Donc le basculement vers le tout numérique où le papier disparaîtrait complètement est un vrai passage presque plus psychologique mais qui a des conséquences juridiques.

C'est vrai aussi qu'on a de moins en moins d'appréhension car nous ne rencontrons plus les problèmes apparus lors des premiers temps du basculement sur l'ère du numérique avec des supports qui subissaient une altération dans le temps. On a tous connu des DVD gravés qui n'étaient plus lisibles cinq, six ans après. Aujourd'hui, tout cela est géré au niveau du MICEN avec des équivalents de « cloud sécurisés » hébergés en toute sécurité et assurant une migration au fur et à mesure des données. Pour autant, je pense qu'un des prochains grands chantiers sera la gestion du papier face à la conversion numérique. Ce sont des réflexions qui ne sont pas que notariales mais qui ont une résonance toute particulière pour les notaires qui garantissent de la sécurité et pour longtemps.

Que pensez vous de l'émergence des start up du droit et pensez vous qu'elles peuvent mettre à mal la sécurité juridique ?

La question est effectivement double. Que pense le notaire face à ces initiatives ? Le notaire estime que son périmètre d'action dans lequel il est en exclusivité est la délégation de service public qui est d'accomplir son ministère de l'authenticité, c'est à dire d'offrir à toute personne qui le souhaite le choix d'accéder à une preuve préconstituée non contentieuse qui est incontestable et d'avoir en même temps un service public du conseil qui est un conseil impartial.

Le devoir de conseil, nous l'avons en partage avec d'autres professions, les avocats notamment, mais le notaire n'est jamais le notaire d'une partie, il est notaire du contrat. Le notaire a de manière consubstantielle à son statut une obligation de servir un conseil impartial quelles que soient les parties en cause et quelle que soit celle que l'on assiste plus volontiers. Face à cela, nous offrons un service qui offre cette sécurité et nous pouvons l'appliquer à tous les sujets pour lesquels nous sommes sollicités. Parfois, la loi impose le recours à l'acte authentique en raison de leur gravité.

C'est le cas des contrats de mariage, des donations, des ventes immobilières pour lesquels on estime que les engagements sont tellement importants qu'il faut passer la convention devant un notaire. De manière fondamentale, l'émergence de ce type de

site pose la question de savoir si on est pas en train de faire tomber dans un domaine marchand un conseil qui normalement n'est pas un conseil vendu comme un service ou un produit de consommation. Elle pose aussi la question de la responsabilité de celui qui le dispense et donc le degré de sécurité qu'il entend et qu'il s'engage à apporter. Cela peut être pernicieux notamment par le faux semblant que cela peut créer pour l'utilisateur de ce type de solutions qui peut avoir l'impression qu'il aura la même responsabilité et la même garantie d'un conseil sérieux avec une assurance de responsabilité derrière.

Je trouve que c'est plutôt là qu'il y a un manque de pédagogie ou d'information suffisants. Le plus préjudiciable c'est que ça fait glisser petit à petit le droit et le conseil dans un service marchand puisqu'acheté à l'unité ou à un tarif unitaire comme c'est le cas pour faire la vidange de sa voiture ! C'est là où je crois que le préjudice peut être important. C'est un changement de culture, c'est typiquement une importation du monde anglo-américain dans lequel le droit est vécu comme un service marchand qui peut parfaitement s'accommoder de ce type de tarification et de commercialisation.

Pouvez me dévoiler deux propositions qui seront présentées lors du Congrès ?

Parmi les propositions, certaines seront résolument tournées vers des moyens juridiques pour bâtir une Europe du droit et de l'authenticité c'est-à-dire faciliter et

trouver les moyens pour rendre sûre la circulation des actes notariés en Europe. C'est le cas de façon embryonnaire notamment avec le règlement « Succession » mais on pense pouvoir faire des propositions sécurisées qui faciliteraient une circulation beaucoup plus généralisée et beaucoup plus simple des actes des notaires des 22 pays de l'Union européenne.

Dans un registre plus technique, nous allons évaluer, pour tenter de les réformer, des procédures qui sont venues altérer la sécurité dans le domaine des ventes immobilières. Il s'agit notamment des avant-contrats immobiliers avec l'introduction du droit de la consommation qui aboutit à une surenchère de documents qu'il faut annexer, à une surenchère de droits de rétractation qui fragilisent les engagements contractuels.

Nous allons proposer de considérer que lorsque l'avant-contrat a été reçu par un officier public comme un notaire pour éclairer les consentements, il n'est pas nécessaire d'accumuler l'information et la documentation tant lors de la promesse, que lors de la vente et d'ouvrir des droits tous azimuts auprès de certaines personnes.

Le consentement éclairé par l'authenticité doit recevoir un traitement législatif adapté.

*Propos recueillis par
Laurine Tavitian*

COMPAGNIE EUROPÉENNE DES GÉNÉALOGISTES SUCCESSORAUX

2 avenue de l'Abbé Roussel - 75016 PARIS
Tél : 01 53 92 04 20 / Fax : 01 53 92 04 21
Syndicat Professionnel affilié à l'Union des Syndicats de Généalogistes Professionnels (U.S.G.P.)
www.cegs.eu

**Des professionnels de la généalogie, certains depuis plus de 30 ans, en partenariat
avec les notaires de France et de la Communauté Européenne**

- Recherche d'héritiers
- Vérification de dévolutions successorales
- Recherche d'adresses
- Interactivité entre les cabinets
- Nombreux correspondants dans le monde entier
- Fichiers nationaux et régionaux importants
- Assurance responsabilité civile et professionnelle

LISTE DES MEMBRES AU 16 avril 2014

CABINET GÉNÉALOGIQUE ETIENNE LEGER & ASSOCIÉS (SARL)

Erik TERQUEM
2, rue du Chêne d'Aron - 44000 NANTES
Tél. : 02 40 48 48 95 - Fax : 02 40 48 53 64
www.cgel.fr
nantes@cgel.fr

ETUDE GÉNÉALOGIQUE JOLIVALT (SARL)

Thierry JOLIVALT
7, rue du Lynx OBERHAUSBERGEN - F 67200 STRASBOURG
Tél. : 03 88 56 39 97 - Fax : 03 90 22 39 14
www.etude-jolival.fr
thierry.jolival@wanadoo.fr

CABINET GÉNÉALOGIQUE DENIS ROUX (ENT.IND)

Denis ROUX
Siège social :
198 avenue de Verdun - CS 80033
92441 ISSY LES MOULINEAUX CEDEX
Tél. : 01 49 10 90 90 - Fax 01 46 21 72 62
Succursale :
2 rue Garde - 80640 LINCHEUX HALLIVILLERS
Tél. : 03 22 47 86 73 - Fax 03 22 47 83 38
www.cgdr.fr
d.roux@cgdr.fr

CABINET GÉNÉALOGIQUE DES PYRÉNÉES (SARL)

Erik TERQUEM
14, rue Carrère
B.P. 90133
64001 PAU CEDEX
Tél. : 05 59 02 41 75 - Fax 05 59 30 17 82
www.cgdp.eu
pau@cgdp.eu

ETUDE GÉNÉALOGIQUE FOURNIER (SARL)

Joël FOURNIER
Jacqueline FOURNIER
Ludovic FOURNIER
11 bis, place Jean Jaurès - B.P. 11007
37010 TOURS CEDEX 1
Tél. : 02 47 66 66 89 - Fax : 02 47 66 02 03
fourniergenealogiste@wanadoo.fr

CABINET GÉNÉALOGIQUE DE L'OCÉAN INDIEN (SARL)

Erik TERQUEM
59 rue Jules Auber
97400 SAINT DENIS DE LA REUNION
Tél. : 02 62 30 33 10 - Fax 02 62 93 14 87
www.cgoi.re
saintdenis@cgoi.re

BERNARD VEYRON ET ASSOCIÉE (SARL)

Alexandra PERRIN - Bernard VEYRON
36 rue du Vieux Sextier - 84000 AVIGNON
Tél. : 04 90 82 72 78 - Fax 04 90 82 75 48
www.bernardveyron-genealogiste.fr
ap@bernardveyron-genealogiste.fr
bv@bernardveyron-genealogiste.fr

CABINET GÉNÉALOGIQUE DES ANTILLES (SARL)

Erik TERQUEM
14, rue Carrère - B.P. 90133
64001 PAU CEDEX
Tél. : 05 59 02 41 75 - Fax : 05 59 30 17 82
www.cgda.fr
fortdefrance@cgda.fr

ETUDE GÉNÉALOGIQUE BOUTEILLE (SAS)

Guy BOUTEILLE
Sandrine BOUTEILLE
Le Saint Nicolas
8, rue François Fabié
83000 TOULON
Tél. : 04 94 92 15 14 - Fax : 04 94 92 15 16
etude.bouteille@cegetel.net

HBM GÉNÉALOGISTES SUCCESSORAUX

Hervé BONELLI - Bernard-Walter MOLL
Technopole de Sophia-Antipolis
2323 Chemin de Saint Bernard - Space Antipolis II - 06220 - VALLAURIS
Tél. : 04.92.90.39.56 - Fax : 04.92.90.18.73
hbm@hbmgenealogie.com

HBM PARIS (SAS)

Delphine-Audrey MOLL
Hervé BONELLI
Bernard-Walter MOLL
2 avenue de l'Abbé Roussel - 75016 PARIS
Tél. : 01 53 92 04 20 - Fax : 01 53 92 04 21
dmoll@hbmgenealogie.com

LVGEN (SA)

Claude MOLL
2 rue Prévost Martin
Case Postale 587
1211 GENEVE 4
Suisse
Tél. : +41 78 822 17 69
lvgensa@yahoo.com

COMPOSITION DU BUREAU :

- Président : Thierry JOLIVALT
• Vice-Président : Hervé BONELLI
• Secrétaire Général :
Erik TERQUEM
• Trésorière : Alexandra PERRIN

COMPOSITION DE LA COMMISSION DE DÉONTOLOGIE :

- Président : Joël FOURNIER
• Membre de droit : Thierry JOLIVALT
• Membres : - Hervé BONELLI
- Bernard VEYRON

Correspondant conventionnel Amérique du Nord

- CHRISTOPHE SAVARY**
165 rue Bonaventure C.P. 1447
TROIS RIVIERES - QC G9A 5L2 CANADA
Tél. : 819-376-7037 - Fax : 819-376-6032
info@etude-savary.com

Syndicat Professionnel

- Mairie de BOULOGNE-BILLANCOURT
n° 2006/2
Mise à jour au 11 octobre 2013

111^{ème} Congrès des notaires 2015 : la sécurité juridique est la clé pour réussir une vie en toute sérénité.



Après Marseille en juin dernier, les 9 651 notaires de France s'installeront, du 10 au 13 mai 2015, à Strasbourg pour traiter de la sécurité juridique au cours de leur congrès annuel sous la présidence de Jean-François Sagaut, notaire à Paris.

Pourquoi la sécurité comme thème ? Parce qu'il s'agit d'un « *besoin primaire* » selon eux. Qu'il s'agisse de construire un couple, de constituer un patrimoine puis de le transmettre, chacun attend de l'Etat la garantie de pouvoir mener sa vie juridique en toute sécurité.

Tout citoyen doit pouvoir accéder aisément et partout

sur le territoire national aux lois qui lui sont applicables. C'est d'autant plus essentiel que les outils modernes de communication donnent l'illusion qu'avec Internet tout est à portée d'un clic. Pour les actes importants de la vie, chacun souhaite avoir l'assurance qu'ils pourront être présentés au reste du monde sans être ignorés ou contestés. Lorsqu'on s'engage dans une relation de couple, lorsqu'on construit son patrimoine, lorsqu'on envisage de transmettre le fruit de son travail, le temps devient un paramètre qu'il faut apprivoiser.

La sécurité juridique est une obligation essentielle qu'un Etat de droit se doit

d'apporter à tout citoyen. Pour l'accomplir efficacement, notre système de droit s'appuie sur un service public de la preuve et du conseil accessible à tous, accompli par les notaires au moyen de la délégation de prérogative de puissance publique dont ils sont investis. Les notaires se trouvent placés au cœur d'une mission essentielle : entourer leurs concitoyens de la sécurité nécessaire à toute vie paisible en société.

Or, la production prolifique de textes combinée à l'ouverture européenne et internationale des situations génèrent une incertitude juridique. L'équipe du 111^{ème} Congrès des notaires s'est donnée pour objectif d'identifier les sources d'insécurité juridique dans trois domaines traditionnels d'intervention du notariat : la conjugalité, la transmission et la vente d'immeuble.

I- La sécurité authentique : prévenir ou guérir ?

L'acte authentique est le document qui présente la sécurité juridique la plus forte. Il est rédigé par une personne spécialement habilitée par la loi. Il peut s'agir d'un notaire mais également du préfet, des maires ou encore des magistrats.

L'acte authentique est donc un acte officiel. Celui qui le rédige le fait au nom de l'Etat. Ainsi, afin de satisfaire

un impératif de protection des personnes, la loi prévoit qu'un certain nombre d'actes doivent impérativement être établis par acte authentique notarié. De cette manière l'Etat s'assure d'une part, que l'identité du signataire est incontestable mais également, que le client a été conseillé avant de signer l'acte.

Le notaire, en rédigeant, la convention, s'assure aussi de sa conformité à la loi, de son équilibre et du fait qu'elle ne comporte pas de risques dommageables pour les clients. S'il en décèle, le notaire en avertit alors les parties. C'est son devoir de conseil.

La sécurité juridique doit-elle être assumée par le juge, à titre curatif, ou par le notaire, à titre préventif ?

Se marier, acquérir un toit, avoir des enfants, autant de décisions qui, de tout temps ont jalonné la vie et engagé l'avenir. Au cœur de l'authenticité, pierre angulaire de la justice préventive dans les pays de droit civil, l'intervention du notaire garantit, vérifie et conserve l'acte. Avec une double utilité : pour le particulier, un titre sûr et pérenne ; pour la société,

l'assurance de l'application effective et paisible, dans les rapports privés, des normes toujours plus nombreuses édictées par le législateur.

Dans les pays de *common law*, c'est le juge qui garantit la sécurité juridique. En France, le recours au juge est vécu comme un échec, son intervention étant curative, soignant un mal après son apparition. Les chiffres sont sans appel : en Angleterre, 25% des titres de propriété donnent lieu à un contentieux contre moins 1 pour 1000 en France. Notre pays dispose ainsi d'un service public de l'authentification permettant de garantir la sécurité juridique de manière non contentieuse.

L'authenticité est une réponse aux attentes de la société civile, une réponse au phénomène de déjudiciarisation et de contractualisation de la société et du droit, car la fonction primaire du droit n'est pas contentieuse.

Cette réponse ne peut être apportée et garantie que par un tiers impartial et responsable nommé par l'Etat : un officier public en la personne du notaire.

Exemple : la signature d'un bail chez le notaire

Un propriétaire donne à bail un appartement.

Premier cas de figure : le bail est signé entre un bailleur et un couple, sans notaire.

Deuxième cas de figure : le bail est signé chez un notaire.

Le bailleur et le couple ont égaré le document signé.

Dans le premier cas, cela peut être catastrophique car il faut signer un nouveau document et la mauvaise foi de l'une ou l'autre des parties peut apparaître.

Dans le second cas, le notaire pourra délivrer une nouvelle copie à chaque partie de l'acte dont il a l'obligation de conserver l'original pendant 75 ans.

Le bailleur ou le locataire conteste l'une des obligations mises à sa charge.

Dans le premier cas, s'il existe des difficultés ou de la mauvaise foi de l'une ou l'autre des parties, il faudra obtenir une décision du juge.

Dans le second cas, s'agissant d'un acte authentique, son contenu a force probante, c'est à dire que celui qui veut en contester la teneur doit s'inscrire dans une procédure de faux en écriture publique.



VIAGERS
ROCHAT

1922

Travailler en toute confiance
avec un professionnel du viager





Nous
interventions
à dans toute
la France

26 cours Suchet
69002 Lyon

04 72 84 67 20

info@viagers-rochat.com
www.viagers-rochat.com

Le viager, c'est notre métier depuis 1922

Le locataire ne paye plus son loyer.

Dans le premier cas, le bailleur devra saisir en premier lieu le tribunal pour faire constater la réalité et le montant de sa créance. Ce n'est qu'après cela qu'il pourra obtenir une décision condamnant le locataire à honorer ses engagements. Les délais judiciaires inhérents à ce type de procédure laisseront le loisir au locataire de disparaître dans la nature.

Dans le second cas, le bailleur pourra directement saisir les avoirs du locataire en produisant la copie exécutoire de son bail, sans avoir à saisir au préalable le juge. C'est la force exécutoire de l'acte notarié.

Un modèle de référence

Adopté de longue date dans les pays de traditions latines (Belgique, Italie, Pays-Bas, Grèce, certains Länder d'Allemagne, Autriche, etc.) l'authenticité ne cesse de s'étendre, en dépit de l'influence du droit coutumier anglo-saxon, au Japon, en Indonésie, etc. Ainsi, à titre d'exemple, dans une vente immobilière, le notaire allemand vérifiera simplement que le bien n'est pas grevé

d'inscriptions au registre foncier, une différence notable avec son confrère français dont le périmètre des attributions est bien plus large (origine de propriété, diagnostics, fiscalité, etc.)

Qui dit sécurité juridique dit confiance des investisseurs. Une question cruciale dans les pays émergents et en voie de développement. C'est ainsi que, depuis une quinzaine d'années, un nombre croissant d'entre eux demandent au notariat français de leur transmettre son savoir-faire en matière de sécurité juridique, en particulier celui des titres de propriété.

Le titrement est l'outil que le notariat a mis au point pour apporter cette sécurité juridique aux populations les plus vulnérables en leur permettant d'obtenir un titre de propriété, un droit d'usage ou de jouissance. Un outil qui devient un précieux moyen de défense pour les agriculteurs par exemple, contre leur expulsion et la spoliation de leur terre au profit de firmes et de fonds d'investissement avides de productions à très grande échelle. A terme, le titrement est un levier de développement

économique dans la mesure où les intéressés munis de titres formels peuvent accéder au microcrédit ou au crédit et s'impliquer dans leurs projets, sûrs de ne pas voir leur titre de propriété contesté ; par ailleurs les investisseurs seront rassurés sur la sécurité des transactions.

Les missions de titrement qui ont ainsi eu lieu en Afrique (Togo, Bénin, Burkina-Faso, Madagascar) mais aussi au Vietnam, au Monténégro, à Haïti ou en Colombie.

Le notariat français apporte aussi son expertise aux organisations internationales, comme la FAO (l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture) dans le cadre de son action en faveur des investissements responsables dans le domaine agricole ou la Banque mondiale dans le cadre du financement des grands projets fonciers.

Enfin, le notariat français est engagé dans de multiples actions de coopération et de jumelage avec le notariat d'autres pays, notamment avec la Chine et la Mongolie où il a contribué à implanter la profession et à former les juristes mais aussi la Russie

Notre action est vitale pour tous ceux dont la vie s'écroule...

SANS ACTION ADAPTÉE, LES TROUBLES PSYCHIQUES TUENT.

Pour les soutenir dans cette situation d'extrême urgence, nous accueillons chaque année près de 3 000 enfants et adultes en grande difficulté psychique, afin qu'ils puissent se reconstruire au-delà de leur détresse.

Sans soutien, leur avenir restera sombre. Aidez-nous à les aider.

Déduction d'impôt : 75 % de votre don jusqu'à 529 € et 66 % au-delà, dans la limite de 20 % de votre revenu imposable.

Responsable des Dons et Legs : Harisoa RIJA - Tél. : 01 58 01 09 04 - hrija@oeuvre-falret.asso.fr

1 Français sur 5 est concerné par les troubles psychiques.

Homme, femme, enfant, personne n'est à l'abri !

ŒUVRE FALRET 49, rue Rouelle 75015 Paris - www.falret.org
Association Reconnue d'Utilité Publique par décret du 16 mars 1849



qui lui a demandé de l'aider à attirer les entrepreneurs via la sécurité juridique et la création de passerelles avec le droit français. Outre son apport au développement économique de pays émergents, le notariat français contribue ainsi concrètement à la défense du droit continental à travers la sécurité juridique.

Une évolution sous la poussée des technologies numériques

Si l'acte authentique est l'héritier direct du papier, il n'en est pas pour autant prisonnier : l'évolution technologique permet des formes d'authentification, nouvelles, mais tout autant certaines. En facilitant l'établissement des actes à distance ou en améliorant les modalités de conservation des actes, les nouvelles technologies permettent d'optimiser la qualité du service rendu par les officiers publics. Gain de place, de temps, de sécurité, les atouts de l'acte authentique électronique sont réels. La compatibilité de la forme électronique avec la notion d'authenticité est pleine et entière : sur une feuille de papier ou sur son ordinateur, le notaire instrumente de la même manière.

Confronté à l'impératif de sécurité juridique au quotidien, le notariat a très tôt été en pointe sur l'utilisation des nouvelles technologies pour concilier cet impératif avec les attentes des citoyens du XXI^{ème} siècle.

Il y a 10 ans, avec Télé@ctes, le notariat lançait la dématérialisation des échanges avec les Conservations des hypothèques au bénéfice de la

tenue du fichier immobilier de l'Etat. En 2007, le notariat a été la première profession en Europe à obtenir la certification d'une signature électronique sécurisée, et le 28 octobre 2008, le premier acte authentique complètement dématérialisé a été signé. Parallèlement, le Conseil supérieur du notariat, mandaté par l'Etat pour centraliser ces actes au niveau national, a mis en place un dispositif hautement sécurisé et évolutif, préservant leur intégrité et leur confidentialité : le Minutier central électronique des notaires (MICEN). Tous les actes authentiques peuvent désormais être établis en version électronique, avec une sécurité identique à celle du support papier.

La sécurité des actes électroniques est garantie à tous les niveaux : accès réservé au notaire rédacteur, signature certifiée et inviolable, contenu inaltérable, transferts ultra-sécurisés, audits, veilles permanentes, etc. Le reformatage régulier du MICEN prévu par la loi et l'adaptation du format des fichiers dans le temps permettent de suivre les mutations technologiques et assurent la pérennité des données. Celles-ci, dupliquées en plusieurs lieux distincts sous haute surveillance et mises à jour en temps réel, sont par ailleurs à l'abri de tout événement destructeur tel qu'inondation, incendie ou tremblement de terre. Des avantages spécifiques à l'acte authentique électronique sont même à souligner : établissement de l'acte à distance, conservation optimale dans un centre ultra sécurisé et consultation facilitée.

Le notariat a développé des outils électroniques destinés aux clients des offices. Il en est ainsi de l'Espace notarial et de EUFIDES qui sont des espaces de travail collaboratifs totalement dématérialisés et sécurisés, ou encore du coffre-fort électronique qui offre la possibilité de déposer en toute sécurité des fichiers informatiques.

En 2014, près d'un million d'actes authentiques électroniques ont été réalisés.

II- Sécurité juridique et conjugalité

La recherche de l'équilibre entre la vie familiale et professionnelle se situe au cœur de nos préoccupations. Trouver la meilleure harmonisation possible entre ces deux aspects de notre quotidien nécessite d'effectuer, en permanence, les bons choix juridiques.

En France, 241 000 mariages sont enregistrés chaque année et environ 133 000 divorces¹. Les questions juridiques et patrimoniales ne se posent plus seulement dans le cadre hexagonal : dans 16% des mariages au moins l'un des époux est de nationalité étrangère et plus d'un million et demi de français vivent à l'étranger.

Il existe un grand nombre de couples qui, soit en se mariant sans établir un contrat de mariage, soit en ne se mariant pas, ou en optant pour le Pacs sans en explorer les conséquences présentes et futures sur le patrimoine de l'un et de l'autre, prennent des risques. Les statuts légaux répondent rarement aux besoins des couples et

1 - 241 000 mariages en 2012 et 132 977 divorces en 2011. Source : INSEE.

Une donation, un legs

aux Œuvres Pontificales Missionnaires Une aide indispensable pour l'Église dans le monde

“Les Œuvres Pontificales Missionnaires sont un instrument privilégié entre les mains du pape qui est le principe et le signe de l'unité et de l'universalité de l'Église.”

Pape François, 17 mai 2013



Grâce à vous, votre héritage devient un message d'espoir.

Soutenez vous aussi la mission de l'Église catholique dans le monde par :

- **Un legs, une donation.** Notre association est exonérée des droits de succession.
- **Un contrat d'assurance-vie.** Le montant sera versé, net de droits de succession et de taxes.
- **Une donation temporaire d'usufruit.** Vous faites verser l'usufruit de votre bien pour la durée que vous déterminez. Ces revenus n'entrent pas alors dans vos revenus imposables.

Votre notaire est aussi votre conseiller habituel. C'est à lui que l'association laisse toujours le soin de traiter les dossiers de succession qu'elle reçoit.



Pour que vive l'Église, partout dans le monde

Documentation sur simple demande :

Association Française des Œuvres Pontificales Missionnaires
Union d'associations Diocésaines

12, rue Sala | 69287 Lyon cedex 02
Tél. +33 (0)4 72 56 99 55

mission@catholique.fr | www.mission.catholique.fr/dons

anticipent de manière très inégale les risques. L'union libre reste une notion incertaine offrant une sécurité juridique minimale. Le PACS est une réponse encore bien légère au besoin de sécurité juridique. Le régime matrimonial légal, s'il permet d'offrir un véritable statut aux époux, n'est pas nécessairement le plus pertinent pour certains couples.

Le rôle du notaire est d'expliquer les différences entre les trois grands modes de conjugalité (concubinage, Pacs et mariage) que la loi propose. Il oriente le client vers celui qui conviendra le mieux à ses clients en fonction de ses préoccupations, de sa situation familiale et patrimoniale. En cas de Pacs ou de mariage, il peut proposer une personnalisation du contrat permet-

tant de prendre en compte les particularités de la situation, d'y adjoindre si nécessaire, un testament ou une donation entre époux, et dans certains cas, d'anticiper sur la loi applicable à sa succession ou au divorce.

Le contrat de mariage : des clauses sur-mesure pour tout prévoir

Le contrat de mariage est d'abord un acte passé entre deux personnes qui doivent répondre à des exigences spécifiques, notamment pour le consentement. Il s'agit d'un acte juridique qui emporte donc des obligations à l'égard des époux. Ces dernières sont pour parties légalées, c'est à dire qu'ils ne peuvent y déroger, et pour partie conventionnelle, c'est à dire qu'ils peuvent les adapter selon leur convenance en établissant un contrat de mariage.

Le couple peut insérer, lors de la rédaction du contrat de mariage, de nombreuses clauses permettant ainsi de rédiger un contrat sur-mesure.

La clause d'« exclusion de communauté » permet à chaque époux de conserver les biens acquis en nom propre avant le mariage et reçu en succession pendant le mariage. Mais à l'inverse, la clause de « communauté de meubles et acquêts » met tous les biens en commun, qu'ils soient acquis avant ou après le mariage. De même, la « clause alsacienne »² prévoit qu'en cas de divorce celui ou celle qui aura apporté l'entreprise pourra la reprendre.

La clause dite de prélèvement³ permet d'attribuer l'entreprise au profit de l'un

des époux, moyennant le versement d'une indemnité. Cette clause peut également être appliquée lors d'un décès permettant à l'époux de se servir en premier avant de verser une indemnité aux héritiers.

La clause « d'administration conjointe » permet au couple de gérer leur patrimoine ensemble. L'accord des deux époux est toujours nécessaire lorsqu'une décision doit être prise surtout en ce qui concerne les biens immobiliers.

Lors du décès de l'un des époux, de nombreuses clauses permettent de protéger le conjoint survivant.

La clause d'« attribution intégrale » permet au conjoint survivant de recevoir la totalité de la succession. De même, il est possible d'insérer une clause autorisant au conjoint survivant de percevoir une part supérieure de la succession.

La clause « de préciput » permet au survivant des époux, de reprendre en nature, avant le partage, certains biens dépendant du patrimoine commun, sans devoir les imputer sur sa part. Elle permet donc au conjoint survivant de prélever sur le patrimoine commun et avant tout partage un ou plusieurs biens.

Le Pacs : un régime toujours imparfait

Beaucoup d'incertitudes entourent le Pacs. Elles se manifestent clairement lorsque se posent des questions concrètes comme celle de savoir auquel des deux partenaires pacsés

2 - Clause inspirée du droit allemand.
3 - Aussi appelée clause commerciale.

Artois A. D. B. Transactions

*Depuis 30 ans au service
des notaires de France*

· GÉRANCE · SYNDIC
· ACHAT · VENTE
· ESTIMATION · LOCATION

Votre partenaire parisien

95, rue de la Boétie 75008 PARIS
Tél : 01.47.42.11.11 – Fax : 01.42.56.12.98
E-mail : artoisgestion.immo@wanadoo.fr

appartient l'entreprise acquise ou créée pendant la durée de l'union ou quelle sera la situation du partenaire collaborant à l'entreprise de l'autre.

En offrant un cadre juridique aux concubins, la loi du 15 novembre 1999 a enrichi le droit patrimonial du couple. Mais dans sa version originale comme dans sa version réformée en 2006, il recèle toujours des incertitudes et des complexités.

Les futurs partenaires de Pacs ont souvent intérêt à demander conseil à un notaire. Soit que leur situation familiale est compliquée, soit qu'ils ont un patrimoine important; soit encore s'ils ne savent pas bien si la totalité

de leurs biens doit être soumise au régime de principe de l'indivision, et s'il faut mettre certains ou tous leurs biens en commun. Le notaire saura conseiller sur le régime des biens à choisir, sur la façon de protéger le partenaire survivant en cas de décès de l'autre. Vu que les pacsés ne sont pas héritiers l'un de l'autre, le notaire les conseillera du point de vue successoral et leur suggérera de rédiger un testament pour protéger leur moitié. Les futurs pacsés auront le choix entre testament olographe et testament authentique. En effet, pour ce qui est de la sécurité juridique de leurs testaments, le testament olographe dont le texte sera établi par le notaire (et écrit de la main des pacsés) sera aussi sûr dans

les effets qu'il produira entre pacsés, et entre pacsés et éventuels héritiers, que le testament authentique. Ce dernier sera conservé par le notaire et son existence inscrite au Fichier Central des Dispositions des dernières volontés, ce qui permettra à tout notaire de retrouver sa trace. La différence sera donc dans la sécurité matérielle, le risque de perte ou de destruction étant plus grand pour le testament olographe, conservé par les seuls soins des testateurs; risque qui est nul pour les testaments authentiques.

Après avoir identifié les sources d'insécurité juridique dans ces différents statuts, la 2^{ème} commission a pour ambition de montrer que seul le conseil

Legs • Donations • Assurances-vie •

Remettre gratuitement un Chien Guide aux personnes malvoyantes ou non voyantes est notre vocation. En léguant **un bien, une somme d'argent ou une quote-part** aux Chiens Guides d'Aveugles du Centre-Ouest, vous faites un geste d'amour et vous contribuez à **l'éducation des futurs Chiens Guides.**

Vous pouvez également aider les Chiens Guides d'Aveugles du Centre-Ouest en faisant des dons, réguliers ou occasionnels.

Votre générosité leur change la vie !

Chiens Guides d'Aveugles du Centre-Ouest
105 rue du Cavou - Landouge - 87100 Limoges
Tél. : 05 55 01 42 28 - limoges@chiensguides.fr
www.limoges.chiensguides.fr

Chiens Guides d'Aveugles du Centre-Ouest
ÉCOLE
Labellisée

facebook



impartial doublé, le cas échéant, d'un contrat adapté, offre une réelle sécurité juridique au conjoint, au partenaire ou au concubin quels que soient les événements ponctuant la vie de couple.

Exemple : les difficultés engendrées par un changement matrimonial sans passer par un notaire

Karine, française et Francisco, italien, se sont mariés sans contrat de mariage en 1993 en France. Immédiatement après leur mariage, ils s'installèrent à Naples en Italie pendant 5 ans. Francisco est muté en France, et depuis 1998, ils vivent à Bordeaux. Compte tenu des règles de droit international privé, leur régime matrimonial a été le régime italien pendant les 5 premières années de leur mariage, mais aussi pendant les 10 années ayant suivi leur retour en France. Et depuis 2008, ils sont désormais et automatiquement mariés sous le régime légal français. En cas de divorce ou de succession, il faudra liquider leur régime matrimonial en deux temps et en appliquant deux lois différentes : un véritable micmac juridique en perspective ! Pourtant, il existe un moyen simple d'éviter le changement automatique de régime matrimonial : c'est de consulter un notaire avant le mariage et d'établir un contrat de mariage, ou après le mariage d'établir un acte notarié de désignation de loi applicable au mariage. En établissant un acte clair, il est possible d'écarter le changement automatique de régime matrimonial qui ne correspond jamais à ce que souhaitent les époux.

III- Sécurité juridique et transmission

Le conseil notarié dispensé lors de la préparation de la transmission est celui qui garantit le mieux les droits des gratifiés et l'effectivité de la volonté du disposant.

Qu'elle soit voulue ou subie, la transmission sans contrepartie d'un bien ou d'un patrimoine produit un effet créateur de droits à l'égard des nouveaux propriétaires, dont la première préoccupation sera de rendre la transmission opposable aux tiers. L'acte authentique apparaît comme le vecteur idéal pour sécuriser l'établissement du titre du bénéficiaire de la transmission : il apporte la preuve irréfutable de cette transmission.

Au-delà de ses qualités intrinsèques, l'acte authentique est indissociable du conseil prodigué par le notaire. Ce conseil trouve son expression dans la préparation de la transmission comme dans son règlement, tant au plan juridique que fiscal, tant au plan national qu'au plan international. Sa finalité est de prévenir les litiges entre les héritiers qui entraîneraient une immobilisation des biens et une mauvaise gestion préjudiciable économiquement et socialement.

« Professio juris » : le choix du droit applicable à une succession

Le 17 août 2015, une petite révolution interviendra : elle permettra aux particuliers de choisir le droit qui sera applicable à leur succession, dès lors qu'un

élément rattachera cette succession à un pays membre de l'Union Européenne (par exemple : résidence du défunt aura été fixée dans ce pays, un des biens y est situé, etc.).

Il s'agit d'un important changement qui s'inscrit dans le cadre du développement des libertés d'implantation, de déplacement, d'exercice des activités économiques souhaité dans le cadre européen. Sous l'appellation très latine de « *professio juris* », cette liberté va bouleverser bien des situations.

L'objectif de cette grande réforme est double.

D'une part, elle vise à simplifier les règlements des successions au sein de l'espace des 28 pays concernés. Jusqu'à présent, plusieurs lois nationales pouvaient être en conflit ou s'appliquer les unes sur les biens immobiliers, les autres sur les meubles. Désormais, ce morcellement va disparaître et la même loi s'appliquera à l'ensemble de la succession.

D'autre part, la réforme va ouvrir un nouvel espace de liberté. Libres de circuler et de s'implanter dans les 28 pays de l'Union, les citoyens européens pourront choisir le droit qui sera applicable à la transmission de leur patrimoine en cas de décès dans le pays de leur nouvelle résidence.

Même si elle ne modifie pas les règles fiscales applicables, dont les Etats ont souhaité conserver la maîtrise, la réforme devra être connue et prise en compte par tous les français qui envisagent de s'expatrier.

Le Certificat Successoral Européen : l'héritier sans frontière est né

Prévu dans le règlement sur les successions internationales, ce document permettra à tout citoyen européen de prouver son statut d'héritier ou d'exécuteur testamentaire dans n'importe quel Etat membre, sans formalités supplémentaires. En France, ce sont les notaires qui ont été désignés par l'Etat français comme autorité habilitée à établir ce formulaire.

Exemple : une veuve retraitée décède en France en laissant ses enfants. Elle passait beaucoup de temps en Espagne où elle avait ouvert un compte en banque.

Faudra-t-il ouvrir la succession aussi en Espagne pour liquider le compte et rapatrier le solde en France ?

Non. Le notaire français pourra établir un certificat successoral européen qui autorisera la banque espagnole à clôturer le compte et remettre le solde aux héritiers.

Le rôle du notaire dans le cadre de la loi relative aux

comptes bancaires inactifs et aux contrats d'assurance-vie en déshérence

La loi n°2014-617 du 13 juin 2014 relative aux comptes bancaires inactifs et aux contrats d'assurance-vie en déshérence renforce la protection du droit des épargnants et clarifie le régime de versements des sommes non réclamées à la Caisse des dépôts et consignations. Le rôle du notaire, dans le cadre de la gestion des dossiers de succession, est renforcé.

A compter du 1^{er} janvier 2016, le notaire, chargé de régler une succession, aura l'obligation de consulter le fichier des comptes bancaires (FICOBA) afin d'identifier l'ensemble des comptes laissés par le défunt.

Le fichier des contrats d'assurance-vie (FICOVIE) regroupera, à partir 1^{er} janvier 2016, les déclarations faites par les entreprises relatives aux souscriptions, au montant des primes versées par le souscripteur après ses 70 ans (si elles sont supérieures à 7 500 euros) et aux dénouements des contrats de capitalisation ou d'assurance-vie.

Dans ce cadre, le notaire, chargé d'un dossier de succession, devra identifier l'ensemble des contrats de capitalisation. Mandaté par le bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie souscrit par une personne défunte, il devra obtenir de l'administration fiscale, les informations relatives à ce contrat, à l'exclusion de celles qui concernent d'autres bénéficiaires. Une fois les différents comptes et contrats du défunt identifiés, le notaire se rapproche de la Caisse des dépôts et consignation. Il peut demander à cet organisme des informations sur le ou les comptes déclarés inactifs du défunt. Il obtient également, sur demande, le versement des sommes transférées à la Caisse des dépôts. Il doit ensuite les restituer aux héritiers. Il réclame aussi les sommes déposées au titre des assurances-vie lorsqu'elles entrent dans l'actif successoral.

La donation-partage

La donation-partage est une technique de transmission anticipée de son patrimoine qui permet d'éviter les inconvénients de toute succession mal préparée.

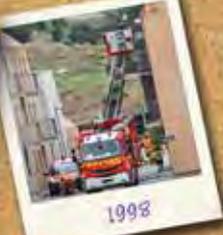
Les Sapeurs-Pompiers risquent leur vie pour vous...





Stéphane, 3 ans - 1982





1998



2002



2009

Et vous, serez-vous là pour leurs orphelins ?



ŒUVRE DES PUPILLES ORPHELINS ET FONDS D'ENTRAIDE DES SAPEURS-POMPIERS DE FRANCE - 32, rue Bréguet - 75011 PARIS - Tél. : 01 49 23 18 00 - www.pompiers.fr/oeuvre/accueil
odp@pompiers.fr - Responsable Legs et Donations : Sophie de Place

• Association loi 1901, reconnue d'utilité publique • Habilitée à recevoir des dons et legs • Peut être désignée comme bénéficiaire d'une assurance-vie

Cette méthode consiste tout simplement à transmettre et à répartir, de son vivant, tout ou partie de ses biens, quels qu'ils soient. A la différence du testament, où la répartition du patrimoine s'effectue après le décès de l'intéressé.

Contrairement au don manuel, qui peut être fait sous seing privé, l'acte de donation-partage est obligatoirement notarié.

Depuis le 1^{er} janvier 2007, la donation-partage n'est plus limitée à ses descendants en ligne directe. Il est possible de réaliser une donation-partage au profit de tous ses héritiers quels qu'ils soient, par exemple entre ses frères et sœurs quand la personne n'a pas d'enfants. Il est également possible de gratifier une partie seulement de ses enfants et de ses petits-enfants. Une donation-partage peut être effectuée en incluant un tiers, autre que ses enfants, quand les biens transmis comprennent une entreprise individuelle ou une société dans laquelle on exerce une fonction de dirigeant. Elle ne peut porter que sur des biens présents, et non à venir.

Il s'agit d'un outil de transmission assez souple dans la composition des lots et leur répartition.

Elle peut procéder à un partage inégal entre les différents bénéficiaires. Les lots ne sont donc pas obligatoirement d'une valeur égale. La donation-partage peut également ne concerner que certains enfants et en exclure d'autres.

Elle peut donner lieu au versement de compensations financières entre les bénéficiaires appelées « soultes »

pour rétablir la valeur des lots selon la volonté du donateur, si celui-ci souhaite un partage égalitaire.

De même, la donation peut porter sur une masse de biens appartenant aux deux époux. C'est ce qu'on appelle une donation-partage « conjonctive ». Si l'un des époux vient de décéder, la donation-partage peut porter sur la succession du défunt et sur tout ou partie des biens du conjoint survivant. On parle alors de donation-partage « cumulative ».

La donation-partage peut aussi stipuler une réserve d'usufruit sur tout ou partie des biens ainsi transmis, les bénéficiaires ne recevant alors que la nue-propriété.

Enfin, elle peut incorporer des donations antérieures, avec l'accord du bénéficiaire.

En principe, sauf volonté contraire du défunt manifestée lors des donations antérieures ou sous la forme d'un testament, son patrimoine doit être réparti selon les règles légales, et notamment à parts égales entre ses enfants. Si cette égalité n'est pas respectée au moment du décès, les donations antérieures doivent ainsi être rajoutées (« rapportées ») à la succession pour rétablir l'égalité imposée par la loi. Ces donations rapportées sont évaluées au jour du décès et non au jour de la donation.

De même, chaque enfant a droit à une part minimale d'héritage appelée la « réserve » de ses parents et peut engager une action « en réduction » si la répartition du patrimoine au moment du décès, en tenant compte des donations antérieures, toujours évaluées au jour du décès, porte atteinte à ce droit.

La donation-partage permet d'éviter en partie ces situations litigieuses puisque les biens ainsi transmis ne peuvent pas faire l'objet d'un rapport au moment du décès du donateur. En d'autres termes, la succession du donateur ne portera que sur ses biens au moment du décès, sans tenir compte des biens ayant fait l'objet d'une donation-partage.

SCI et transmission de patrimoine

Il est fréquent de recourir à la création d'une Société Civile Immobilière (SCI) au sein d'une famille afin de faciliter la transmission des biens. En effet, la globalité de l'actif de la société est représentée par les biens immobiliers qui y sont apportés. Les parts entre associés sont alors proportionnelles à leurs apports. Au décès des parents, ce sont alors des parts de sociétés qui sont transmises. Au-delà de l'impression de facilité qui découle d'une telle création, les familles doivent être informées des avantages qu'elles peuvent en obtenir comme des désavantages. Le rôle du notaire est ici aussi très important.

Il est plus facile de donner des parts d'une société que de diviser son patrimoine immobilier pour le donner bout par bout à ses enfants. Dans ces conditions, la SCI est un outil très efficace puisqu'elle permet la prévoyance de la transmission d'un patrimoine entre générations à moindres frais. En effet, tous les 15 ans, les parents peuvent donner 100 000 euros à chacun de leurs enfants sans aucun frais de donation.

De plus, la donation de parts de SCI peut porter uniquement sur leur nue-propriété. Dans ce cas de figure, les parents conservent l'usufruit des parts. Ce démembrement leur permet d'en conserver la jouissance, c'est à dire, le droit d'habiter les biens immobiliers correspondant aux parts mais également de percevoir les loyers s'ils sont loués.

La donation de la seule nue-propriété correspond à une somme calculée en fonction de l'âge des usufruitiers. Cette somme est moins importante par rapport à la donation de la pleine propriété. La donation des parts en pleine propriété peut facilement dépasser le plafond de 100 000 euros au-delà duquel des droits de donation sont dus à l'Etat tandis que la nue-propriété restera en deçà.

Ce démembrement permet donc d'optimiser les abattements fiscaux sans les dépasser. D'autant plus, qu'au décès du donateur, les enfants recevront l'usufruit et deviendront les propriétaires en pleine propriété des parts de la SCI sans aucun droit de succession à payer.

La SCI représente également un avantage pour prévenir et éviter toutes les situations de conflits qui sont en grande partie générées par le régime de l'indivision.

Les raisons de la naissance d'un conflit lors d'une succession ne sont pas seulement à rechercher dans la cupidité de certains des héritiers. La succession entraîne souvent une indivision qui force à la

cohabitation les membres d'une même famille. Cette indivision fait souvent apparaître au grand jour les tensions préexistantes.

Pour éviter l'indivision, la création d'une société civile immobilière est parfois la solution appropriée.

En effet, l'indivision manque de souplesse. Elle pose souvent de véritables problèmes de répartition des pouvoirs. Dès lors, les difficultés pour la prise de certaines décisions peuvent facilement conduire à un blocage de la succession.

Au contraire, la SCI suppose la mise en place de statuts qui désignent un gérant. Celui-ci, une fois nommé, a une grande liberté d'action au contraire de l'indivision



Renée transmettra bien plus que ses secrets de cuisine : elle veut offrir aux générations futures une vie sans cancer.

Depuis 90 ans, le Centre Léon Bérard combat le cancer en mobilisant, sur un seul et même site, chercheurs et médecins spécialisés. Chaque année, ce sont ainsi plus de 26 000 patients qui bénéficient directement des progrès scientifiques et médicaux les plus récents et les plus innovants. **Vous aussi faites un legs ou une donation en faveur du Centre Léon Bérard.**

Plus d'informations :
Tél. : 04 78 78 26 05
www.centreleonberard.fr



Organisme reconnu d'utilité publique, le Centre Léon Bérard est exonéré de droits de succession et de mutation.

nécessitant encore trop souvent l'unanimité de tous les indivisaires pour certains de ces actes de gestion.

La SCI peut permettre d'éviter une situation de blocage qui débouche souvent sur un partage du patrimoine familial et donc sur sa dispersion.

La constitution d'une SCI facilite la gestion des biens que ce soit pour les transmettre ou pour les gérer. Les parts sociales d'une SCI sont plus faciles à partager qu'un logement, et un seul des associés ne peut pas exiger au contraire d'un indivisaire la dissolution de la SCI.

Il faut garder constamment à l'esprit que la création d'une SCI n'est pas la solution miracle appropriée à toutes les situations. Elle recèle également de nombreux inconvénients.

Ainsi, elle entraîne une certaine lourdeur administrative. Par exemple, les sociétés immobilières de copropriété sont obligées de faire chaque année une déclaration de leurs résultats⁴.

La SCI entraîne également un risque pour les associés. En effet, en cas de dettes sociales, les créanciers de la société peuvent poursuivre chacun des associés sur leur patrimoine personnel proportionnellement à leurs apports si l'actif de la société ne suffit pas pour éponger les dettes. Il est donc nécessaire de se poser les bonnes questions avant de décider de franchir le pas.

Tous les patrimoines familiaux ne s'y prêtent pas. Ses

inconvénients nécessitent une réflexion en fonction de sa propre situation. Dans ce but, il peut être utile de prendre conseil auprès du notaire.

La transmission de parts de SCPI

Il est possible d'investir dans des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) en vue de transmettre un patrimoine à son conjoint, partenaire de pacs ou à ses ayants droits, car lesdites parts entrent dans l'actif successoral. Le porteur peut également les démembrer au profit d'un tiers durant son vivant, sauf s'il s'agit de SCPI de défiscalisation.

- La transmission de parts de SCPI par succession

Au décès du détenteur des actions, ses ayants droits en héritent en fonction de leur ordre de priorité, cette attribution étant répartie par un notaire en fonction de la loi. Considérées comme des valeurs immobilières, les parts entrent dans l'actif successoral et provoquent ainsi un impôt sur les successions dont les héritiers doivent s'acquitter.

- La transmission de parts de SCPI par démembrement immobilier

Le détenteur des actions a intérêt à les démembrer de son vivant en faveur de ses descendants afin que ceux-ci puissent en récupérer l'usufruit à son décès sans droits de succession. Le détenteur, devenant usufruitier après le démembrement, continue à percevoir les loyers versés par la société gestionnaire.

- Transmettre des parts de SCPI en dehors du cercle familial

Les personnes souhaitant protéger leur concubin survivant ou souhaitant léguer leurs parts aux enfants de ce dernier ont la possibilité d'avoir recours au testament en préférant l'acte notarié à celui sous seing-privé. Toutefois, ils devront s'assurer d'obtenir l'autorisation de leurs ayants droits ou tout du moins d'effectuer une donation sans dépasser leur quote-part personnelle, précautions dont un notaire s'assurera.

La transmission des œuvres d'art

Les successions composées d'œuvres d'art relèvent d'une fiscalité spécifique et complexe en droit français du fait notamment de la difficulté de valoriser les œuvres d'art.

Pour déterminer la valeur d'une œuvre d'art, un système fiscal particulier a été mis en place. Le Code général des impôts, à son article 764, prévoit les règles à suivre pour fixer la valeur des objets d'art reçus dans le cadre d'une succession. Cet article énonce des dispositions hiérarchisées pour évaluer et valoriser les œuvres d'art et les meubles meublant qui peuvent orner un bien immobilier. Etre accompagné par un notaire est primordial lors de cette étape, puisqu'il saura au mieux conseiller l'héritier sur les différents dispositifs de détermination de la valeur.

Les œuvres d'art, comme tous les biens du défunt, sont soumises aux droits de

4 - Article 374 l'annexe II du code général des impôts

succession. Pour évaluer ces droits, il est nécessaire de procéder à la détermination de la valeur de l'œuvre d'art. La valeur de la propriété des biens meubles est déterminée par le prix de la vente aux enchères tenue dans les deux ans à compter du décès.

Si aucune vente n'a eu lieu dans les deux ans, la valeur à retenir est celle déclarée dans le contrat d'assurance en vigueur et souscrit moins de dix ans avant le décès.

Les héritiers ou les légataires doivent informer l'administration de l'existence d'un tel contrat. Si aucun contrat d'assurance n'a été conclu, alors l'administration fiscale retient la valeur estimative fixée dans l'inventaire établi par un commissaire-priseur ou un expert.

A défaut de vente, d'inventaire ou de contrat d'assurance, alors la valeur retenue sera la valeur énoncée dans la déclaration détaillée et estimative des parties. Lorsque des objets d'art de décoration sont assimilés aux meubles meublants, l'héritier sera en mesure d'intégrer ses œuvres d'art dans le forfait de 5% des meubles meublants.

Pour payer les droits de succession, soit les héritiers sont capables d'en assumer la charge, soit ils font procéder à la vente des biens transmis. Ils peuvent enfin recourir à la dation en paiement.

La loi Malraux de 1968 a créé un dispositif particulier permettant à des héritiers de payer le droit de succession non pas en liquidités, mais en nature. En effet, la finalité de cette mesure est de régler les droits de succession en donnant une œuvre d'art à l'État. La condition est qu'il faut que l'œuvre proposée pour le paiement des droits de succession ait une valeur suffisamment importante. Une description de l'œuvre et une estimation de sa valeur sont alors déposées au centre des impôts par le contribuable qui propose son offre. Cette dernière est transmise à la commission des dations, qui émettra un avis, transmis au ministère de la Culture puis des Finances. Ce dernier acceptera ou refusera la dation. À noter que durant toute la durée de la procédure, le paiement des droits est suspendu. Pour utiliser au mieux ce dispositif, il faut faire appel à un notaire qui pourra

conseiller l'héritier sur les risques et dangers à éviter.

Des mesures fiscales liées aux donations ont été mises en place afin de permettre d'anticiper la succession et d'amoindrir voire d'annuler toute fiscalité. La donation prend effet dès la signature du contrat unilatéral. L'objectif est de donner de son vivant des biens et d'éviter les démarches administratives complexes qui peuvent apparaître après le décès du donateur.

Le propriétaire d'une œuvre d'art peut mettre en place une donation avec réserve d'usufruit. Il s'agit de donner virtuellement une œuvre tout en conservant la jouissance de cette dernière.

Ce type de donation permet une réduction des droits de donation à payer selon l'âge du donateur.

Pour pouvoir profiter d'avantages et réduire les coûts d'une succession, il est primordial de s'entourer d'un professionnel du droit. Le rôle du notaire est fondamental puisqu'en tant qu'expert du droit, il saura au mieux conseiller son client sur les bases légales à utiliser en fonction de la situation.



FÉDÉRATION FRANÇAISE POUR LE DON DE SANG BÉNÉVOLE

Reconnue d'utilité publique et placée sous
le haut patronage du Président de la République

La Fédération Française pour le Don de Sang Bénévole, qui regroupe **850.000 militants bénévoles**, assure en partenariat avec l'Établissement Français du Sang l'autosuffisance et la sécurité des produits sanguins.

Sans subvention de l'État, la FFDSB est investie dans le recrutement et la fidélisation des donneurs de sang bénévoles. **Elle permet, grâce à 3 millions de dons par an, de sauver ou guérir un million de blessés et de malades** dont les besoins en traitements sont en augmentation régulière à cause, entre autres, de l'allongement de la durée de la vie.

Dons et legs permettent à la Fédération de renforcer ses actions d'information du public, d'accompagnement des donneurs bénévoles, de défense et d'illustration des règles éthiques du volontariat, du bénévolat et du non-profit, de soutien à la recherche en Transfusion Sanguine.

La Fédération Française pour le Don de Sang Bénévole compte sur votre générosité.

DONS ET LEGS : 69 boulevard Richard Lenoir
75011 PARIS – 01.48.78.93.51

Site internet : www.federation-dondesang.asso.fr

Mail : siege@federation-dondesang.asso.fr



IV- Sécurité juridique et vente d'immeuble

Transaction courante mais pas banale, la vente d'immeuble est de plus en plus complexe. Il s'agit ici d'un terrain de prédilection pour les bienfaits de l'authenticité.

Comment prouve-t-on son droit de propriété ? De prime abord, cette question peut sembler simple puisque l'on est tenté de répondre spontanément qu'il suffit d'avoir un titre. Mais qu'est-ce qu'un titre fiable et sécurisé ?

Un titre fiable est un titre contrôlé dans le cadre d'un service public de l'authenticité. Ce contrôle exercé par le notaire est aussi un contrôle préalable de la légalité des conventions, qui se décline selon l'objet du contrat. La vente d'immeuble à construire ou à rénover est très encadrée, tandis que celle de l'immeuble existant, initialement plus libre, a fait progressivement l'objet d'une multitude de dispositions impératives, auxquelles échappe la vente de l'immeuble indirectement détenu.

Les travaux de la 4^{ème} commission identifieront les causes d'insécurité juridique et rechercheront les remèdes existants.

La 4^{ème} commission dévoilera que l'ensemble des lois SCRIVENER, SRU, ENL, ALUR est annonciateur de l'avènement d'un secteur protégé du logement, dont les éléments constitutifs et les sanctions seront analysés. Il sera l'occasion de pointer les incohérences de ce nou-

veau cadre. Le contrôle de légalité assumé par le notaire se double d'un devoir de conseil, qui se manifeste tant au moment de la naissance des conventions qu'au cours de la vie de ces dernières.

Exemple

Un couple a enfin trouvé l'appartement recherché depuis si longtemps. Mais lors des visites, leur attention a été attirée par la présence de multiples lettres de relances de banque et du Trésor public qui traînaient sur une table. Le couple ne voudrait pas à avoir à payer les dettes du vendeur, que ce soit pour des prêts bancaires, des crédits à la consommation ou des impôts en souffrance.

Doit-il s'inquiéter et mener des démarches particulières ?

Il faut expliquer la situation au notaire qui sera chargé de rédiger l'acte de vente pour éveiller son attention dès la signature de la promesse de vente. Le notaire rassemblera toutes les informations et tous les documents qui permettront à l'acquéreur d'acheter l'appartement en toute sécurité, sans risquer de payer le prix et les dettes du vendeur. Les notaires sécurisent le paiement des prix de vente de biens immobiliers en vérifiant s'il existe ou non des créances garanties par une hypothèque ou un privilège, et s'il en existe, en les désintéressant avec le prix de vente.

Viager

La vente en viager présente de réels intérêts tant pour l'acheteur que pour le vendeur. Cette vente se fait par acte authentique devant le notaire.

Le prix du bien vendu en viager est celui du marché : le bien est vendu en « viager libre » ou diminué d'une moins-value, variable selon l'âge du vendeur, en « viager occupé ». L'acheteur s'engage à payer le vendeur par versements périodiques sous forme de rente viagère, parfois agrémentée d'une partie du prix sous forme de capital, aussi appelé « bouquet ». Plus le bouquet est élevé (en général 10 à 30 % du prix), plus la rente est faible, et inversement. Le total des deux doit correspondre à la valeur totale du bien. Si tel n'est pas le cas, les héritiers pourraient demander la nullité de la vente pour défaut de prix et le fisc requalifierait l'opération en donation déguisée. L'existence de l'aléa (car si le vendeur a l'assurance de toucher des revenus réguliers jusqu'à la fin de sa vie, il n'a aucune garantie sur le montant définitif qu'il touchera, puisque cela dépend de son espérance de vie) est la condition sine qua non d'un contrat de vente en viager.

En général, les transactions en viager portent sur des biens occupés. Le contrat de vente doit prévoir alors que le vendeur dispose d'un droit d'usage et d'habitation sur le logement, l'acheteur n'étant que nu-propiétaire. En contrepartie, le contrat de vente prévoit que le créancier continuera à payer les charges courantes d'entretien, la taxe d'habitation et celle d'enlèvement des ordures ménagères. De son côté, le débirentier devra payer la taxe foncière et assumer les grosses réparations. Si le créancier était contraint d'être hébergé en maison de retraite, par

exemple, le viager occupé serait transformé en viager libre et la rente augmentée en conséquence.

Pour déterminer le montant de la rente, il faut faire des calculs complexes. Le montant de la rente est fixé par la valeur du bien libre ou occupé ; l'existence ou non d'un bouquet ; les revenus que le bien rapporterait s'il était loué ; l'espérance de vie du ou des vendeurs sur la tête desquels la rente est constituée, compte tenu de l'âge et de leur sexe, ainsi que de l'existence d'une clause de réversibilité.

La rente peut, en effet, être constituée sur « une tête » à savoir le vendeur ou une autre personne, ou « deux têtes », le plus souvent le vendeur et son conjoint.

Une clause de réversibilité attribuera au conjoint survivant la totalité de la rente au décès du vendeur, ou de la moitié s'il était covendeur.

Le montant de la rente est révisé chaque année en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation et celui du coût de la construction. Si le contrat ne prévoit rien, la rente fait l'objet d'une indexation légale minimale, sur la base d'un barème actualisé chaque année et publié au Journal officiel.

La fiscalité appliquée à la vente d'un bien en viager dépend du type de résidence concernée. S'il s'agit de la résidence principale du vendeur ou d'un logement qu'il détient depuis plus de 15 ans, la plus-value réalisée est exonérée d'impôt. A défaut, elle est imposée au taux de 19 %, plus 15 % de prélèvements sociaux.

Quant aux arrrages de la rente, c'est-à-dire le montant que touche le vendeur tous les mois ou tous les trimestres, ils sont soumis chaque année au barème progressif de l'impôt sur le revenu, mais sur une fraction seulement de leur montant. Celle-ci est déterminée, une fois pour toutes, en tenant compte de l'âge du vendeur au jour du premier versement de la rente. Si celle-ci est constituée au profit d'un couple, l'âge retenu est celui du plus âgé des deux époux. Cette fraction est fixée de la façon suivante :

- 70% si le vendeur à moins de 50 ans ;
- 50% s'il a entre 50 et 59 ans inclus ;
- 40% s'il a entre 60 et 69 ans inclus ;
- 30 % s'il a 70 ans révolus.

Le viager peut être revendu. L'intégrité des conditions de l'acte initial doit être respectée et notamment le montant exact de la rente due. C'est alors le 1^{er} débiteur qui encaisse le bouquet le jour de la signature de la vente notariée.

La vente à réméré

La vente à réméré, également appelée « vente avec faculté de rachat » fait sans doute partie des actes de vente les moins connus en France. Le terme « réméré » vient du latin « redimere » qui signifie « racheter ». Son fonctionnement résulte de l'article 1659 et suivants du Code civil, qui dispose que « *la faculté de rachat est un pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix principal et le remboursement de frais* ».

Cette forme de vente à réméré s'adresse plus particulièrement à des personnes propriétaires de leur bien immobilier en situation d'endettement ou ayant des difficultés importantes de trésorerie, qu'elles ne peuvent résoudre en contractant un crédit bancaire, parce qu'elles sont fichées au sein de la Banque de France. Le réméré est une solution pour permettre aux personnes en difficulté d'éviter une saisie judiciaire de leur bien et sa vente aux enchères.

Le réméré est un contrat de vente, établi devant un notaire, qui va garantir au vendeur la possibilité de racheter son bien ultérieurement. Le vendeur pourra continuer à acheter le bien et devra, dans ce cas, conclure un contrat d'occupation des lieux avec l'acquéreur et lui payer une indemnité d'occupation. Dans un contrat de réméré, on ne parlera pas de bail ni de loyer, mais plus précisément de contrat d'occupation des lieux (ou de convention d'occupation précaire) et d'indemnités d'occupation.

La vente à réméré comporte trois phases :

- recherche d'un investisseur et vente du bien à cet investisseur ;
- occupation du bien et apurement de la situation financière ;
- rachat effectif du bien.

Le débiteur peut organiser lui-même une vente à réméré en faisant appel à son notaire et à un investisseur. Il peut aussi utiliser les services d'une société spécialisée dans ce type de procédure. La société évaluera d'abord la situation financière du

débiteur et vérifiera qu'une vente à réméré est adaptée ou non. Après cette étude, la société soumet au débiteur une proposition écrite et chiffrée qui comporte la durée du réméré (de 6 mois à 5 ans maximum), le montant mensuel de l'indemnité d'occupation, le prix fixé pour l'achat du bien (généralement de 50 à 70% de la valeur expertisée). Selon l'article 1660 du Code civil, « la faculté de rachat ne peut être stipulée pour un terme excédant cinq années. Si elle a été stipulée pour un terme plus long, elle est réduite à ce terme. »

Si le débiteur accepte cette proposition, la recherche des fonds est engagée. Une fois l'investisseur trouvé, la procédure est formalisée par la préparation des actes

notariés, puis la signature de l'acte authentique par les parties et le règlement des créances par le notaire. C'est à ce moment là que le contrat d'occupation des lieux, préparé par le notaire, sera signé. Le vendeur devient donc « locataire » de son bien et doit s'acquitter d'une indemnité d'occupation. Il est fréquemment retenu un montant mensuel de l'ordre d'1% du prix d'achat du bien. Quelquefois, l'investisseur demandera le paiement d'avance de tout ou partie des futures indemnités d'occupation. Cette avance sera alors prélevée sur le solde de la vente.

Avec cette vente, une somme d'argent sera, par ailleurs, conservée par le notaire au titre de séquestre ou de dépôt

de garantie, en vue de garantir le rachat et de constituer la clause pénale comme il est d'usage dans n'importe quel compromis de vente. Ce montant sera utilisé plus tard comme apport personnel pour le financement du rachat.

Lorsque la situation du vendeur est assainie, c'est à dire lorsqu'il a remboursé ses dettes et qu'il ne figure plus au fichier de la Banque de France, il a alors la possibilité de contracter de nouveau un crédit pour racheter son ancien bien immobilier. Selon l'article 1673 du Code civil, « le vendeur qui use du pacte de rachat, doit rembourser non seulement le prix principal, mais encore les frais et loyaux coûts de la vente, les réparations

Découvrez La Gestion RH du Notariat



- ✓ Gestion simple des congés payés, RTT ...
- ✓ Plan de formation quadriennal
- ✓ Gestion des emplois & compétences
- ✓ Mise en oeuvre simple et rapide

... et bien plus encore



nécessaires, et celles qui ont augmenté la valeur du fonds, jusqu'à concurrence de cette augmentation. ». Pour cela, il doit respecter certaines conditions. Au-delà de l'apurement total des dettes, il devra souvent apporter la preuve que l'indemnité d'occupation a été payée à la bonne date et qu'aucun nouveau crédit n'a été souscrit durant cette période. S'il n'exerce pas son droit de rachat dans les délais fixés par le contrat, le nouveau propriétaire devient le propriétaire définitif et peut donner congé au vendeur.

S'il est mené à bien, le réméré aura permis à un débiteur de protéger son patrimoine et son niveau de vie, tout en restant discret, vis-à-vis de ses proches et de son voisinage,

sur sa situation personnelle et cette procédure.

Conclusion

L'Union européenne s'est créée et développée autour d'un espace économique marchand mais, allant bien au-delà, elle façonne aujourd'hui un choix sociétal, fondé sur des Etats de droit empreints d'impératifs démocratiques, au premier rang desquels se situe la sécurité juridique. Dans ce contexte, le notariat, qui existe dans 22 des 28 pays européens, apporte, par l'intermédiaire du service public de l'authenticité, une réponse concrète au besoin de sécurité juridique des citoyens.

C'est pour ces raisons que l'ensemble des notaires de

l'Union, par l'intermédiaire de leur organe représentatif, le CNUC, signeront, à l'occasion du 111^{ème} Congrès des notaires, une charte, dressée en la forme authentique, dans laquelle ils affirmeront qu'ils font de la sécurité juridique une cause de leur exercice. Se fondant sur les principes fondamentaux de la culture juridique du droit continental, ils affirmeront préserver et garantir les droits des citoyens de l'Union. Ils participeront ainsi, en leur qualité de délégués de l'autorité publique, au renforcement d'un espace de justice, de liberté et de sécurité, conforme aux engagements des traités qui lient les Etats de l'Union européenne.

Réginald Le Plénier

LA FONDATION DROIT ANIMAL, ETHIQUE ET SCIENCES

Faire reconnaître les droits fondamentaux des animaux par une réflexion éthique et rationnelle

La Fondation Droit Animal, Ethique et Sciences (LFDA) regroupe scientifiques, juristes, philosophes... qui œuvrent pour améliorer le sort des animaux, empêcher leur utilisation abusive par l'Homme, sauvegarder les espèces sauvages, faire respecter les réglementations et transposer les avancées scientifiques dans la loi. Reconnue pour ses compétences, elle est un interlocuteur privilégié des ministères de l'Agriculture, de l'Ecologie, et de la Recherche.

Reconnue d'utilité publique par décret du 21 juillet 1999



Guimar Steinn / Made By Iceland

Depuis bientôt 40 ans, une action pour l'amélioration des conditions de vie de tous les animaux

Totalement indépendante de toute obédience, politique, religieuse ou autre, la Fondation Droit Animal, Ethique et Sciences a besoin de votre soutien généreux pour lui permettre de continuer à œuvrer pour le respect de la vie sous toutes ses formes.



LEGS, DONATION, ASSURANCE-VIE Reconnue d'utilité publique, la Fondation LFDA bénéficie des exonérations fiscales applicables à l'impôt sur le revenu, l'impôt de solidarité sur la fortune et les droits de succession.

Pour toute demande de documentation gratuite, contactez-nous par email à : contact@fondation-droit-animal.org, par téléphone au : 01 47 07 98 99, ou envoyez-nous un courrier à : La Fondation Droit Animal, Ethique et Sciences, 39, rue Claude Bernard, 75005 Paris

www.fondation-droit-animal.org

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...



.....

Etude :

Madame / Monsieur :

Prénom :

Nom :

Adresse :

Code Postal :

Ville :

Mail :

Téléphone :

« Conformément à la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition aux données personnelles vous concernant. Pour mettre en œuvre ce droit, il vous suffit de nous contacter en nous précisant vos nom, prénom, adresse, e-mail : par mail à legiteam@legiteam.fr par courrier à LEGI TEAM, 17 rue de Seine 92100 Boulogne Billancourt »

Associations loi 1901, vers une modernisation des textes de loi ?



Plus de 100 ans après sa création par la loi Waldeck-Rousseau du 1^{er} Juillet 1901, l'association demeure en France une institution emblématique de l'identité nationale. Fruit d'une longue et difficile conquête, liberté fondamentale, l'association permet comme l'indique l'article 1 de la loi précitée que « *plusieurs personnes mettent en commun, d'une façon permanente, leurs connaissances ou leur activité dans un autre but que de partager des bénéfices* ». Depuis lors, les associations se sont imposées comme un acteur fondamental de la société civile.

Elles se sont vu déléguer des missions d'intérêt

général et bénéficient à ce titre de plusieurs avantages notamment fiscaux.

Aujourd'hui, dans un contexte économique tendu, les associations ont un rôle plus déterminant que jamais à jouer dans la vie sociale et culturelle. Pourtant, certaines vétustés sont apparues dans leur encadrement juridique, au risque de freiner leur efficacité. Par ailleurs, au travers de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), un nouveau modèle d'action sociale se développe qui interroge le monopole du régime juridique associatif notamment concernant l'accès à certaines sources de financement. Une modernisation des textes est donc plus que jamais d'actualité.

La longue conquête de la liberté d'association

Aujourd'hui, la liberté de s'associer nous apparaît comme une évidence. Pourtant, cette faculté est le résultat d'une longue et difficile conquête. Rappelons en les principales étapes. Au lendemain de la Révolution de 1789, l'Assemblée constituante consacre pour la première fois le droit d'association par la loi du 21 août 1790 reconnaissant aux citoyens le droit de s'assembler et de former entre eux des sociétés libres. Mais rapidement, cette faculté est jugée menaçante pour la stabilité de l'Etat. Ainsi, à peine un an plus tard, la loi Le Chapelier du 14 juin 1791 prohibe tout rassemblement, corporation ou association d'ouvriers et artisans de même état et profession. En 1810, l'interdiction est renforcée par l'article 291 du code pénal napoléonien qui interdit toute association non autorisée de plus de vingt personnes.

Il faut attendre la Révolution de 1848 pour commencer la reconquête de cette liberté. L'article 8 de la Constitution du 4 novembre 1848 proclame le droit de s'associer et s'assembler paisiblement et sans armes tandis que l'article 13 encourage les associations volontaires. Puis Waldeck-Rousseau, Ministre de l'Intérieur du Gouvernement

ENFIN !

LES ANIMAUX SONT RECONNUS COMME DES ÊTRES SENSIBLES DANS LE CODE CIVIL



L'évolution du statut juridique des animaux est au cœur des préoccupations de la Fondation 30 Millions d'Amis qui se bat pour faire progresser leurs droits et insiste sur les devoirs de l'homme à leur égard.

Après avoir mobilisé la société dans son ensemble et grâce au travail accompli aux côtés d'experts juridiques et des décideurs politiques, la Fondation 30 Millions d'Amis a obtenu que l'animal soit enfin considéré dans le Code civil comme un « être vivant doué de sensibilité » (nouvel art. 515-14) et non plus comme un « bien meuble » (art. 528).

C'est un tournant historique qui met fin à plus de 200 ans d'une vision archaïque de l'animal dans le Code civil. En faisant prévaloir leur valeur intrinsèque, leur capacité à éprouver du plaisir, de la peine, de l'angoisse ou encore de la souffrance, sur leur valeur marchande et patrimoniale, cette réforme est une avancée décisive qui doit permettre l'élaboration de règles particulières prenant progressivement en compte la sensibilité propre des animaux.

Aux 24 intellectuels qui ont soutenu notre manifeste, aux 770 000 signataires de la pétition, et aux élus qui ont défendu cette réforme, nous adressons un grand MERCI !

30millionsdamis.fr

FONDATION
30
MILLIONS
D'AMIS
RECONNUE
D'UTILITÉ PUBLIQUE

Gambetta, élargit progressivement ce droit jusqu'à la célèbre loi du 1^{er} juillet 1901 relative au contrat d'association. Depuis, la valeur de cette liberté n'a cessé d'être réaffirmée et élargie, à la fois en France et par les conventions internationales. En 1948, l'article 20 de la Déclaration universelle des droits de l'Homme, adoptée par l'Assemblée générale des Nations Unies, proclame universellement le droit de s'associer librement. Puis, en 1950, c'est l'article 11 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales qui consacre la liberté de réunion et d'association. Enfin, par une célèbre décision du 16 juillet 1971, le Conseil constitutionnel fait de la liberté d'association un principe à valeur constitutionnelle en censurant un projet de loi qui envisageait de les soumettre à une autorisation préalable¹. La modernisation des textes législatifs parfois dictée par l'urgence ne devra donc pas faire oublier le combat qu'il a fallu mener pour bâtir l'édifice associatif.

La modernisation par la simplification

Grâce à cette longue conquête les associations ont été dotées d'un régime juridique souple et peu contraignant. L'article 1^{er} de la loi de 1901 dispose que « *l'association est la convention par laquelle deux ou plusieurs personnes mettent en commun, d'une façon permanente, leurs connaissances ou leur activité dans un autre but que de partager des bénéfices...* ».

D'emblée, on constate donc que le champ d'exercice de l'association est particulièrement large. Nul besoin d'exercer une activité d'intérêt public pour bénéficier du régime ou même d'obtenir une autorisation préalable. En revanche, les créateurs d'une association devront respecter un nombre important de formalités afin que leur structure soit dotée de la personnalité juridique. Il conviendra d'abord qu'ils se constituent en association auprès de la Préfecture ou Sous-préfecture. Ils devront également former un Conseil d'administration et un Bureau à l'occasion d'une l'Assemblée générale constitutive et continuer d'accomplir de multiples tâches administratives tout au long de la vie de l'association.

Ces dernières années la modernisation de la loi 1901 est avant tout passée par un effort de simplification, que le Gouvernement actuel qualifie même de « *Choc de simplification* ». L'âme du texte n'a pas été altérée mais une attention particulière a été portée à ne pas décourager les acteurs du monde associatif en créant un arsenal juridique trop complexe. La dernière étape de la simplification a été la dématérialisation progressive des procédures de déclaration. Ainsi depuis 2011, des formulaires sont téléchargeables sur le site *service-public.fr* : création et dissolution d'une association, modification d'une association, déclaration de la liste des personnes chargées de l'administration d'une association,

déclaration de la liste des associations membres d'une union ou d'une fédération d'associations, déclaration de l'état des immeubles dont l'association est propriétaire.

En outre, en octobre 2014, le député du Rhône, Yves Blein, a remis au Premier Ministre un Rapport de Mission envisageant 50 propositions qui permettraient de simplifier la vie des associations². Au terme de ce rapport, il souligne l'inégalité qui existe entre les associations de petite et moyenne tailles et les grandes, ces dernières étant moins fragilisées par les complexités administratives. Il propose donc deux types de mesures pragmatiques pour simplifier la loi de 1901. Il envisage dans un premier temps des mesures transversales : « *consolider la gouvernance du chantier de la simplification à destination des associations ; renforcer la connaissance du monde associatif par les pouvoirs publics ; simplifier et fluidifier le système d'identification des associations ; dématérialiser l'ensemble des démarches et mettre en œuvre le programme « dites-le nous une fois » ; affirmer les prérogatives du Haut conseil à la vie associative en matière de vigilance à l'égard des normes nouvelles* ». Puis il ajoute à ces propositions des mesures ponctuelles comme : « *renforcer les dispositifs de conseil et d'accompagnement ; simplifier et harmoniser l'ensemble des procédures de demande, de gestion et de contrôle qui se rapportent aux financements publics, du niveau*

1 - Historique de la conquête du droit d'association, Chronologie établie par Jean-Claude Bardout pour le Conseil Constitutionnel Dossier « 2001 Anniv. loi de 1901 relative au contrat d'association »
2 - <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/144000663/0000.pdf>



des ponts gigantesques
enjamber des vallées

ma fille être mère
à son tour

des pays
lointains

s'allumer une à une
les lumières de la ville

J'ai vu

le monde changer

FONDATION

VISIO 



Innover pour la MOBILITÉ
des aveugles et malvoyants

Pour ceux qui ne voient pas aujourd'hui, je veux changer le monde

En transmettant mes biens par testament à la Fondation VISIO, reconnue d'utilité publique, je choisis maintenant de financer la recherche et le développement de solutions innovantes au profit des personnes aveugles ou malvoyantes. **Pour construire un monde accessible à tous.**

Pour vous accompagner dans votre réflexion, **Pascale Humbert, responsable Philanthropie** est à votre disposition.

Tél. : 02 41 68 15 18 ► Mail : p.humbert@fondation-visio.fr



FAITES UN LEGS À LA FONDATION VISIO
Prenez conseil auprès de votre notaire

www.fondation-visio.org

La Fondation VISIO est habilitée à recevoir des legs, donations et assurances-vie exonérés de tous droits de succession.

POUR PLUS D'INFORMATIONS

Demandez en toute confidentialité
notre **brochure gratuite**
en retournant ce coupon à :

Fondation VISIO - BP 50298
49072 BEAUCOUZÉ CEDEX

M^{me} M^{lle} M.

Nom :

Prénom :

Adresse :

.....

Code postal :

Ville :

.....

Tél. :

E-mail :



local au niveau européen ; faciliter l'obtention des agréments et la gestion du statut d'association reconnue d'utilité publique ; valoriser davantage le bénévolat pour l'encourager ; mieux expliciter et diffuser la règle fiscale ; lever les barrières inutiles à l'organisation d'activités et de manifestations ».

Il conviendra donc d'être attentif dans les prochains mois à l'implantation des propositions de ce rapport dans l'arsenal législatif.

La « concurrence » de l'ESS

Comme nous l'avons vu précédemment, l'article 1^{er} de la loi du 1^{er} juillet 1901 fonde l'association sur une condition primordiale « un autre but que de partager des bénéfices... ». La pierre de touche sur laquelle repose l'édifice de l'association est donc cette renonciation aux bénéfices. D'emblée, l'association se définit par opposition à la société qui est au contraire tournée vers la réalisation de profits. L'article 1832 du code civil dispose en effet qu'elle est « instituée

par deux ou plusieurs personnes qui conviennent par un contrat d'affecter à une entreprise commune des biens ou leur industrie en vue de partager le bénéfice ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter ».

Pour conclure, au-delà de la modernisation même de la loi du 1^{er} juillet 1901, on peut aujourd'hui interroger la pertinence de cette distinction fondamentale et fondatrice entre les deux formes juridiques. En effet, face au développement de l'ESS, la frontière séparant association et entreprise devient poreuse. Modèle hybride entre la société et l'association, les entreprises répondant aux critères de l'ESS se retrouvent parfois en situation de concurrence avec des associations lorsqu'il s'agit d'obtenir des financements privés ou l'accès à des marchés publics. Associations et entreprises de l'ESS sont souvent également conduites à être partenaires. De leur côté, les associations ont besoin de trouver de nouvelles sources de financement, elles se professionnalisent et ressemblent souvent à de véritables sociétés. La loi

du 31 juillet 2014 sur l'ESS a commencé à œuvrer dans la direction d'un rapprochement des différentes entreprises et associations sous un même ciel. Toutefois, le Haut Conseil à la vie associative a émis certaines réserves en rappelant que les associations ne devaient pas être négligées face au développement, du reste très positif de l'ESS³ et que le travail de définition de l'intérêt général d'une part et de la solidarité d'autre part devrait être continué.

Il convient en effet de ne pas oublier l'importance de la préservation de cette liberté fondamentale. Comme le soulignait Tocqueville : « Dans les pays démocratiques, la science de l'association est la science mère ; le progrès de toutes les autres dépend des progrès de celle-là »⁴.

Sarah-Louise Gervais

3 - http://www.associations.gouv.fr/IMG/pdf/hcva_projetdeloi_economie_sociale_solidaire.pdf
4 - *De la démocratie en Amérique*, Tocqueville

Un Label pour votre Don Un Levier pour votre Action



www.ideas.asso.fr

Un concept de **labellisation** indépendant propre au secteur associatif

IDEAS propose une **démarche d'accompagnement** bénévole des associations et des fondations, construite sur une méthode structurante, le **Guide des Bonnes Pratiques**

IDEAS met à votre disposition une équipe d'une centaine d'**experts qualifiés**.

Le résultat: 78 projets d'associations et fondations labellisées à découvrir sur le site IDEAS

IDEAS - Institut de Développement de l'Éthique et de l'Action pour la Solidarité
32 avenue de l'Opéra - PARIS - info@ideas.asso.fr - 01 42 98 30 73



Dons et Legs

J'ÉCLAIRE MES CLIENTS

En Alsace, à Bischwiller, depuis plus 135 ans la Fondation Protestante Sonnenhof, reconnue d'utilité publique depuis 1880, accueille **des personnes atteintes de déficience mentale**. Guidée par la conviction que « *Chaque vie est une lumière* », la Fondation offre des parcours de vie aussi agréables et individualisés que possible à ses résidents, parmi lesquelles **de nombreux enfants**. En dépit des financements publics, la qualité de vie des résidents est largement tributaire **des fonds privés** et plus particulièrement **des dons et des legs**.

Ainsi, grâce à votre précieux soutien, vos clients pourront contribuer à illuminer la vie de nos résidents.



ÉCLAIREZ VOS CLIENTS,
ILLUMINEZ LA VIE DE NOS RÉSIDENTS.

Pour nous contacter : 03 88 80 23 00 / contact@fondation-sonnenhof.org



SONNENHOF
Fondation Protestante



La Société Protectrice des Animaux (SPA)



Pouvez-vous nous présenter la SPA, ses valeurs, ses objectifs ?

La Société Protectrice des Animaux (SPA) a été créée en 1845 par le docteur Etienne Pariset, qui en est devenu le premier président.

Le premier combat de la SPA consistait à protéger les chevaux maltraités par leurs cochers dans les rues de Paris. Mais très vite son action s'est étendue aux autres animaux, avec en premier lieu nos plus proches compagnons que sont les chiens et les chats.

Aujourd'hui, l'action de la SPA consiste d'abord à recueillir et protéger les animaux abandonnés et maltraités. Nos combats incluent aussi le refus de l'exploitation des animaux par l'homme qui amène trop souvent à de mauvais traitements.

Nous voulons également expliquer au public que faire entrer un animal dans son foyer est un acte important qui suppose des responsabilités.

On ne peut choisir un animal et le rejeter ensuite dès lors qu'il ne semble plus présenter aucun intérêt.

Depuis 170 ans, la SPA œuvre ainsi au bien-être des animaux.

Quelles actions menez-vous pour atteindre ces objectifs ?

Depuis juin 2013, de nombreux projets ambitieux se développent à la SPA.

Parmi ceux-ci : faire en sorte que l'adoption responsable devienne un réflexe chez les futurs adoptants. La SPA veille plus que jamais à ce que cet engagement soit mûrement réfléchi pour éviter un nouvel abandon.

Le développement des Familles d'Accueil constitue un autre objectif important pour la SPA.

Ce placement définitif permet aux animaux présents dans nos refuges depuis trop longtemps et/ou souffrant d'un handicap ou d'une pathologie, d'avoir une chance de vivre quand même dans un foyer chaleureux. Pour cela, la SPA reste propriétaire de l'animal et prend en charge ses soins vétérinaires et son alimentation.

Mais il y a aussi l'ouverture d'un nouveau refuge destiné aux équidés qui jusqu'alors ne pouvaient être recueillis par la SPA. Le Grand Refuge, basé dans l'Orne à Pervençères (61) est un lieu unique de 100 hectares



Kiwi du Grand Refuge (61)

entièrement dédié au bien-être des animaux et à la cause animale.

Une centaine de chevaux, ânes et poneys, victimes d'actes de maltraitance et/ou sauvés de l'abattoir y sont d'ores et déjà hébergés.

Sans oublier bien-sûr la création des Maisons SPA, situées en centre-ville afin de devenir à la fois des lieux d'information et de pédagogie pour le public et de présentation sous forme de vidéos ou de photos des animaux à l'adoption dans les régions limitrophes.

Les premières Maisons ont ouvert à Valence et Ajaccio en début d'année.

L'association a également entrepris un grand plan de rénovation de ses sites.

De plus, la lutte contre la maltraitance reste un objectif prioritaire de l'association. La cellule anti-traffic et le service enquêtes œuvrent au quotidien pour défendre les animaux et démanteler les trafics.

Aujourd'hui l'association, forte de 3 000 bénévoles et 600 salariés, poursuit son action au quotidien sur le terrain grâce à ses 60 refuges et Maisons SPA et ses 12 dispensaires, et milite activement pour faire évoluer la condition des animaux. Elle recueille chaque année 45 000 animaux, et en soigne 130 000. En 2014, 34 365 chiens et chats ont retrouvé une famille.

Quelle est l'incidence pour votre association suite au changement de statut juridique de l'animal désormais considéré comme un être vivant doué de sensibilité ?

Le changement dans le Code Civil du statut juridique de l'animal constitue une avancée symbolique pour la protection

animale. L'animal est enfin reconnu comme un « être vivant doué de sensibilité » dans les trois codes traitant du sort des animaux en France.



Bonnie du refuge de Saint Omer (62)

La SPA se réjouit de voir les mentalités évoluer à la suite de ce changement, mais nous devons chaque jour à la SPA veiller à ce que les maltraitances animales soient systématiquement et lourdement punies. Aujourd'hui des milliers d'animaux sont encore victimes de cruauté et de violences insupportables. La SPA se porte régulièrement partie civile avec plus de 400 plaintes déposées chaque année pour que la loi sanctionne sérieusement les coupables. Le combat que nous menons pour les animaux se mène au quotidien.

***Natacha Harry,
présidente de la SPA***



39, boulevard Berthier
75847 PARIS CEDEX 17
01 43 80 76 56
donationslegs@spa.assosfr
www.spa.assos.fr



LES ACTES COURANTS

D'après le célèbre juriste français Josserand, la jurisprudence « *constitue la matière première sur laquelle doivent s'exercer nos recherches* »⁽¹⁾. Cette citation met clairement en lumière le fait que la jurisprudence évolue au fil des années et qu'il est nécessaire pour les professionnels du droit de s'intéresser à celle-ci pour comprendre l'évolution du droit positif.

Le notaire est un officier public qui intervient dans l'ensemble des domaines du droit, un des principaux domaines dans lequel il le fait quotidiennement est celui de la vente immobilière, et plus généralement des actes courants.

Dans le domaine de la vente immobilière il opère au cours des différentes étapes précédant la vente, puis pour celle-ci : négociations, avant-contrats, ventes. Son intervention est importante notamment afin d'assurer aux clients une sécurité lors des transferts de propriété, et de permettre l'authenticité de la vente, ce qui emporte plusieurs effets dont la force exécutoire de l'acte qu'il rédige.

Ainsi le notaire intervient pour la rédaction de nombreux actes courants qui sont principalement des avant-contrats de vente (I) et les ventes en elles-mêmes (II), mais aussi pour la rédaction de divers actes afin de leur donner un caractère authentique et donc une force exécutoire, comme

nous le verrons par exemple pour le cas des prêts notariés (III).

Nous verrons donc, en ce qui concerne chacun de ces thèmes, l'actualité et les évolutions induites par la Jurisprudence depuis le mois d'avril 2014.

I) LES CONTRATS PRÉ-PARATOIRES

La Haute juridiction est venue préciser les modalités de la rétractation des acquéreurs avant la signature définitive du contrat de vente (A) ainsi que les cas dans lesquels la caducité des avant-contrats est encourue (B). Par ailleurs, le notaire, dans son domaine d'intervention relatif à l'avant contrat, doit effectuer certaines vérifications et notamment purger les droits de préemption en place. La Haute juridiction a ainsi apporté des précisions quant à la mise en œuvre du droit de préemption des personnes publiques (C).

A) Les modalités de la rétractation

La Cour de cassation a apporté des précisions quant à l'application du délai de rétractation (1). D'une part, dans une première décision concernant la purge du droit de rétractation à la suite de la signature d'un compromis de vente, et d'autre part dans un second arrêt concernant le point de départ du délai de rétractation dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle.

Enfin, nous allons étudier une décision rendue par la Haute juridiction appréciant la justification apportée par un futur acquéreur de ne pas réitérer la vente suite à une promesse de vente sous condition suspensive (2).

1. Le délai de rétractation

a) Précisions apportées quant à la purge du droit de rétractation : la conclusion de l'acte authentique de vente sans réserve emporte renonciation par les acquéreurs de contester l'irrégularité de la purge

Troisième chambre civile de la Cour de cassation, 8 juillet 2014 (n° 13-19.333)

Le présent arrêt rendu par la Cour de cassation le 8 juillet 2014 réitère une solution déjà établie selon laquelle une nouvelle notification s'impose uniquement lorsqu'il est démontré que les conditions de la vente ont été substantiellement modifiées par les documents remis après la signature de l'avant contrat (3^{ème} Civ., 26 sept. 2007). De plus, elle affirme que la nullité ne saurait être encourue dès lors que la signature de l'acte authentique s'est faite sans réserve.

En l'espèce, les époux X, acquéreurs, ont signé le 6 avril 2007 une promesse de vente. L'avant-contrat leur est ainsi remis lors d'une remise contre récépissé, ce qui fut le point de départ du délai de rétractation de sept jours. Cependant, à la

1 - Extrait de l'ouvrage « Jean CARBONNIER et la querelle de la source ou de l'autorité : permanence d'un vieux débat ? » par Christian CHENE

réception de l'avant-contrat, plusieurs pièces étaient manquantes, notamment l'annexion au compromis de vente de l'état des risques naturels et technologiques ainsi que du cahier des charges et du règlement du lotissement. Ces documents étant pourtant utiles au départ du délai de rétractation de sept jours.

Par la suite, le 19 mai 2007, soit moins d'une semaine avant la signature du contrat définitif de vente, les époux ont reçu le cahier des charges du lotissement ainsi que le règlement du lotissement, faisant ainsi courir, en principe, le délai de rétractation.

Le 25 mai 2007, l'acte authentique de vente est signé, et, par ailleurs, il leur a été indiqué lors de la signature de l'acte que le bien objet de la vente « *n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention de risques technologiques prescrit ou approuvé, ni sur un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, mais est situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat* », et que les acquéreurs avaient eu parfaite connaissance des

contraintes environnementales du lotissement.

Ainsi après la réitération de la vente par acte authentique, les époux réclament la nullité de la vente pour irrégularité de la purge du délai de rétractation dont ils bénéficiaient, estimant que la vente est nulle.

La Cour d'appel de Rennes, le 4 avril 2011, déboute les époux X au motif qu'en signant l'acte authentique sans émettre de réserve, ils avaient renoncé à se prévaloir de l'irrégularité de la purge du droit de rétractation.

Ces derniers forment alors un pourvoi en cassation en invoquant que la remise du cahier des charges et du règlement de copropriété ayant été effectuée moins de sept jours avant la signature de l'acte authentique n'aurait pas permis de purger le délai de rétractation, un nouveau délai de rétractation aurait donc dû être purgé, et ainsi la vente serait nulle.

La question à laquelle est confrontée la Haute juridiction est de déterminer si la signature d'un acte

authentique de vente, après avoir irrégulièrement purgé le droit de rétractation, emporte automatiquement nullité de la vente.

La Cour de cassation, réunie en sa Troisième chambre civile le 8 juillet 2014, rejette le pourvoi et confirme la solution de la Cour d'appel selon laquelle les époux s'étaient engagés en connaissance de toutes les contraintes environnementales et, n'ayant pas émis de réserve lors de la signature de l'acte authentique, les acquéreurs avaient renoncé à se prévaloir de l'irrégularité de la purge du droit de rétractation. Ainsi la vente ne saurait être nulle même en raison de l'irrégularité de la purge de ce délai, dès lors que la signature de l'acte authentique a été faite sans réserve.

La Cour précise par ailleurs qu'ils n'invoquaient pas de motifs suffisants tendant à une modification substantielle de l'objet de la vente, ces derniers ayant pris connaissance de tous les documents et l'état des risques ne révélant aucun risque de nature à être considéré comme une modification substantielle.



"Protégez la nature pour construire l'avenir"
Alain Bougrain Dubourg - Président LPO

DONNEZ, LEGUEZ A LA LPO



E-mail : legs@lpo.fr
LPO - Service Legs - CS 90263
17305 ROCHEFORT CEDEX

La LPO France est une association reconnue d'utilité publique (Décret du 03 juillet 1986/JO du 09 juillet 1986)



«Le Service Legs est à votre écoute»

05 46 82 12 48



AGIR pour la BIODIVERSITÉ

Ainsi, par le présent arrêt la Cour de cassation affirme qu'en cas de signature de l'acte authentique, les irrégularités tenant à la purge du délai de rétractation ne sauraient entraîner la nullité de la vente dès lors que l'acte authentique a été signé sans réserve.

Par ailleurs, la Troisième chambre civile apporte une précision. En effet, il n'est pas nécessaire de purger à nouveau le délai de rétractation dès lors qu'il n'est pas établi que les conditions de la vente ont été substantiellement modifiées par les documents remis après la signature de l'avant-contrat, et dès lors qu'aucune réserve n'a été effectuée par les acquéreurs à la signature de l'acte authentique de vente. La Cour de cassation réitère une solution établie (3^{ème} Civ, 26 septembre 2007).

Une telle solution est à accueillir favorablement, notamment après l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014, et avec le nouvel article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, qui impose la transmission de documents supplémentaires lors de la remise de l'avant-contrat aux acquéreurs afin de leur procurer une information plus complète, une telle communication des documents entraînant le début du délai de rétractation. Ainsi, le risque serait donc de laisser aux acquéreurs un délai de rétractation supplémentaire tant que les documents dans leur intégralité ne leur sont pas transmis, les acquéreurs pourront se rétracter jusqu'à la délivrance

de ces documents. Cela présente donc un risque pour les vendeurs qui pourraient voir la vente retardée voire même annulée pour défaut de communication de tous les documents aux acquéreurs et donc ces derniers se rétracteraient plus tardivement.

b) La notice informative : point de départ du délai de rétractation légal, dans le cadre d'un CCMI

Troisième chambre civile de la Cour de cassation, 8 octobre 2014 (n° 13-20.294)

Un contrat de construction de maison individuelle avait été conclu entre une société de construction et un particulier. Les travaux finis, le maître de l'ouvrage refuse de réceptionner l'ouvrage et de payer les sommes demandées par l'entrepreneur.

Ce dernier assigne donc son client, pour voir exécuter le contrat, alors que le maître de l'ouvrage demande reconventionnellement l'annulation du contrat de construction de maison individuelle, car il n'aurait pas pu exercer la faculté de rétractation offerte par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La Cour d'appel de Bordeaux le 25 avril 2013 déboute le maître d'ouvrage de sa demande en retenant que le contrat qui stipulait l'existence du délai de rétractation avait été reçu le 19 mars 2007 par le maître de l'ouvrage, faisant courir le délai de sept jours le 20 mars 2007. Le maître de l'ouvrage était donc forclos au moment de la réception des travaux et ne pouvait

donc pas demander la résolution du contrat, qui devait être exécuté.

La Cour de cassation a dû s'interroger sur le point de savoir si la délivrance du contrat de construction de maison individuelle au maître de l'ouvrage est suffisant pour faire courir le délai de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La Cour de cassation, le 8 octobre 2014, en sa Troisième chambre civile, après le pourvoi formé contre la décision rendue en Cour d'appel par le maître de l'ouvrage débouté, casse et annule la décision rendue par les juges du fond.

Elle considère que la prescription légale de l'article L. 271-1 n'avait pas été respectée puisque le point de départ du délai de rétractation court à compter de la notification de la notice d'information type, et non par la réception du contrat de construction lui-même. A défaut de sa remise concomitante avec le contrat principal, l'acquéreur est fondé à solliciter son anéantissement rétroactif.

Antérieurement à cet arrêt, la loi «SRU» du 13 décembre 2000 ayant mis en place le délai de rétractation au profit du maître de l'ouvrage non professionnel, n'exigeait, en son texte comme point de départ du délai, que «la notification du contrat de l'acte» soit le contrat de construction lui-même. C'est d'ailleurs à ce titre qu'un arrêt de la Troisième chambre civile de la Cour de cassation du 18

novembre 2009 (3^{ème} Civ, 18 novembre 2009, n°08-20.912), avait retenu la validité de la notification.

Mais, la Cour de cassation par cet arrêt précise que l'acte n'est réellement notifié au maître de l'ouvrage que par la transmission de la notice d'information, qui constitue un document pédagogique (article L. 231-9 du Code de la construction et de l'habitation) permettant au maître de l'ouvrage non professionnel de comprendre les subtilités du contrat de construction de maison individuelle, souvent technique. Elle permet donc au cocontractant d'être mis effectivement en situation de comprendre et donc de ratifier ou de refuser le contrat qu'il souhaite

souscrire. Par sa remise simultanée avec le contrat de construction, l'entrepreneur satisfait pleinement à son obligation d'information, pour laquelle il est tenu en tant que professionnel.

Ainsi, le défaut de transmission de la notice explicative empêche le délai de rétractation de courir, et le contrat d'être formé, justifiant sa remise en cause a posteriori par le maître de l'ouvrage non professionnel.

A titre prospectif, mais sans confirmation jurisprudentielle à ce jour, il est possible d'affirmer que la solution serait la même pour le cas d'un contrat sans fourniture de plan, puisque l'article L. 232-2 du Code de la construction et de l'habi-

tation exige la remise par l'entrepreneur d'une notice type semblable, au maître de l'ouvrage.

2. Appréciation de la justification du refus de réitérer la vente par l'acheteur, un refus justifié par la remise en vente du bien

Troisième chambre civile de la Cour de cassation, 6 mai 2014 (n° 13-12.619)

Dans le présent arrêt, les consorts X, vendeurs, et M.Y, acquéreur, ont signé, le 24 janvier 2008, une promesse de vente sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire dans le cas où l'acheteur justifie de sa demande de dépôt de permis de construire dans les dix



POURQUOI FAIRE UN DON, UN LEGS à FRANCE-AVC

Qualité d'Association de Bienfaisance de par décision préfectorale en date du 7 Avril 2014 en application de l'Article 111-V de la loi n°2009-826 du 12 Mai 2009 et du décret n°2010-305 du 20 Avril 2010

L'AVC, PRIORITE NATIONALE de SANTE PUBLIQUE, fait l'objet d'un plan national : le Plan AVC 2010 -2014

L'AVC est une PRIORITE NATIONALE de SANTE PUBLIQUE

En France : 155.000 nouvelles personnes sont touchées par un AVC,

1 toutes les 4 minutes et 62.000 vont en décéder

1^{ère} cause de mortalité pour les femmes,

1^{ère} cause de handicap acquis chez l'adulte, 2^{ème} cause de déclin intellectuel.

Dans le Monde, l'AVC touche 1 personne toutes les 5 secondes,

800.000 français sont touchés aujourd'hui et plus de 500.000 en gardent des handicaps.

L'AVC est brutal, brisant tout-à-coup une vie, une famille.

MERCI de nous soutenir, GRACE à VOUS, à VOS DONNS, LEGS, DONATIONS, nous pouvons continuer à informer sur les signes de l'AVC, sur l'urgence à appeler 15 si l'un des signes apparaît, informer sur la prévention et sur les facteurs de risques, ainsi que SOUTENIR la RECHERCHE sur les AVC, et FINANCER nos BOURSES.

Fédération Nationale France-AVC - 7, avenue Pierre Sémard 01000 BOURG en BRESSE

www.franceavc.com, Téléphone 04 74 21 94 58 Mail : France-AVC@wanadoo.fr et contact@franceavc.com

Présidente nationale : Françoise Benon (06 61 98 49 60)

jours suivant la signature du compromis. A défaut, une clause pénale serait mise en œuvre après mise en demeure par les consorts X, et le vendeur serait alors délié de tout engagement. L'acheteur fait un dépôt de sa demande à l'Administration au-delà de ce délai, quinze jours après la signature du compromis. Cependant, aucune mise en demeure ne lui avait été adressée de la part des vendeurs, pourtant nécessaire à la mise en œuvre de la clause pénale. Seule une lettre informant l'acquéreur de leur volonté de vendre le bien rapidement lui a été adressée, sans prévoir le refus de voir le délai prorogé.

Les consorts X ne le mettent pas en demeure et font paraître une annonce de la remise en vente du bien, sans même en informer M.Y, et avant que la condition suspensive ait été réalisée, celle-ci étant prorogée tacitement.

M.Y refuse alors de réitérer la vente. Ainsi, les consorts X l'assignent en résiliation de la promesse de vente et demandent l'application du bénéfice de la clause pénale.

La Cour d'appel de Rennes, le 20 décembre 2012, s'est alors prononcée en faveur de M.Y en retenant que le délai de réalisation de la condition suspensive a été tacitement prorogé par les deux parties, en laissant M.Y demander l'obtention du permis de construire au-delà du délai requis et en ne le mettant pas en demeure pour autant. Elle affirme par ailleurs que cette prorogation tacite du délai emporte prorogation de tous les effets de la pro-

messe synallagmatique de vente y compris l'immobilisation du bien. C'est alors qu'en publiant une annonce de mise en vente du bien, sans en informer M.Y ni le mettre en demeure, les époux X se sont déliés de leurs engagements, qu'ils signifiaient publiquement et sans équivoque à M.Y que le bien n'était plus immobilisé. Ainsi M.Y a pu valablement, sans faute, refuser de réitérer la vente et ne peut être condamné au versement du montant prévu par la clause pénale aux vendeurs.

Un pourvoi est alors formé par les consorts X qui réclament la mise en œuvre de la clause pénale à l'encontre de l'acquéreur M.Y en invoquant qu'ils ne s'étaient pas déliés de leurs engagements en publiant une annonce remettant en vente le bien.

Le problème alors posé dans le présent arrêt est donc de savoir si la remise en vente du bien par les vendeurs, alors même que la condition suspensive prévue à la promesse synallagmatique de vente n'était pas encore réalisée, emporte la fin de l'immobilisation du bien objet de la promesse, de sorte que l'acquéreur pouvait s'opposer à la réitération de la vente.

La Cour de cassation, réunie en sa Troisième chambre civile, le 6 mai 2014, rejette le pourvoi formé par les consorts X et réaffirme la décision rendue par la Cour d'appel qui a valablement considéré que le refus de l'acheteur était justifié par la remise en vente du bien par les vendeurs qui s'étaient alors déliés de leur engagement, et que ces derniers ne

pouvaient réclamer le bénéfice de la clause pénale.

Dans le présent arrêt, la Cour de cassation rappelle l'une des sanctions du non respect de la promesse de vente : demander le versement de la clause pénale à la partie défaillante. Or, en l'espèce la Cour n'admet pas le bénéfice de la clause pénale au profit des vendeurs en se basant sur la recherche de la volonté de ces derniers de voir ou non la vente arrivée à son terme.

En effet, elle s'est fondée sur la volonté des vendeurs qui établissaient clairement, de par leur comportement en remettant le bien en vente, ne pas vouloir mener la vente à son terme. Ainsi, les vendeurs s'étant déliés de leur engagement, le refus par l'acquéreur, M.Y, de réitérer la vente était parfaitement justifié. Par ailleurs, étant donné que leur comportement manifestait leur volonté de ne pas mener à la vente à son terme, les vendeurs ne pouvaient réclamer le bénéfice de la clause pénale. Or, en l'espèce, les vendeurs voulaient simplement remettre en vente le bien par souci de sécurité, même si leur comportement démontrait l'inverse. En effet, les époux ont justifié la remise en vente du bien avant la réalisation de la condition suspensive par prévoyance, dans l'hypothèse où finalement la vente ne pourrait être réalisée avec M.Y.

En conséquence, il serait plus prudent pour le notaire d'insérer dans la promesse de vente cette volonté expresse des parties de voir la vente menée à son terme de

sorte qu'aucun doute ne soit possible sur leur volonté réelle.

B) La sanction de la caducité d'actes courants précédents la vente, potentielle-ment encourue

La Haute juridiction a à se questionner sur la possible caducité de l'avant-contrat, tout d'abord à propos d'une promesse du dépassement du délai de réitération de l'acte (1), puis lorsque le pollicitant décède avant l'acceptation de son offre (2).

1. Le dépassement du délai de réitération de la promesse non-assorti de sanction : l'absence de caducité du compromis de vente, sous certaines conditions

Troisième chambre civile de la Cour de cassation, 9 juillet 2014 (n° 13-12.4701)

Dans cet arrêt, la Troisième chambre civile revient sur les modalités dans lesquelles le dépassement du délai prévu pour la réitération de la promesse peut, ou non, entraîner la caducité de celle-ci.

En l'espèce, le 1^{er} février 1996, les époux G., propriétaires de locaux, et M. L. ont signé une promesse synallagmatique de vente dont la durée fut fixée à trois mois.

Le 11 juin, les vendeurs ont restitué l'acompte versé et informé M. L. qu'ils ne comptaient plus réitérer l'acte. Le 1^{er} août 1996, M. L. et la SCI, constituée pour le substituer, ont assigné les vendeurs en perfection de la vente et en indemnisation de leurs préjudices.

Le 9 novembre 2012, la Cour d'appel d'Aix en Provence rejette leurs demandes, retenant que l'acte du 1^{er} février 1996 précisait de manière parfaitement claire que la durée du compromis était fixée à trois mois à compter de la signature, ce qui impliquait nécessairement qu'au delà de ce délai, il devait être considéré comme caduc et que M. L. et la SCI ne justifiaient pas avoir tenté de réitérer la vente avant le 1^{er} mai 1996.

Le problème qui se pose alors à la Haute juridiction est de savoir si le dépassement du délai de réitération, prévu à l'acte, entraîne la caducité de la promesse

synallagmatique de vente dès lors que celle-ci ne prévoit pas de sanction.

Le 9 juillet 2014, la Troisième Chambre civile de la Cour de cassation casse et annule l'arrêt aux motifs « *Qu'en statuant ainsi, alors que ce délai n'était pas assorti de la sanction de la caducité et sans relever de circonstances de nature à démontrer que les parties avaient fait de la réitération par acte notarié un élément constitutif de leur consentement, la cour d'appel a violé les textes susvisés* ».

La Cour de cassation estime donc que, si l'on souhaite que la caducité de la promesse soit encourue à défaut de réitération dans le délai prévu, il faut que cela soit expressément stipulé dans le compromis à titre de sanction, et en sus qu'il puisse être démontré que la réitération (par acte notarié) dans le délai constitue un élément en l'absence duquel les parties n'auraient pas contracté, c'est-à-dire que celles-ci avaient fait de la réitération un élément constitutif de leur consentement.

A défaut de ces éléments, la date d'expiration de ce

Acteur essentiel de la chaîne humanitaire internationale, Aviation Sans Frontières mobilise son expertise, ses avions et le réseau aérien pour acheminer l'aide d'urgence depuis la France et ses bases à l'étranger, et transporter ou accompagner des personnes partout dans le monde.



Continuons ensemble en faveur des plus démunis en conseillant les personnes qui désirent soutenir nos actions dans le monde par un legs ou une donation.

www.asf-fr.org

Stand
28

délai ou de sa prorogation ne sera pas extinctive mais uniquement constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une de parties pourrait obliger l'autre à s'exécuter, ce qui semble juridiquement correct puisque la promesse synallagmatique de vente vaut vente. Ce second point, avait déjà été posé par la Cour de cassation (pour exemple : Civ. 3^{ème}, 3 avril 2013, n°12-15.148).

Ainsi, la caducité de la promesse sera difficilement envisageable, sauf lorsqu'elle serait expressément prévue à titre de sanction, ou lorsqu'il sera démontrable que les parties souhaitaient réellement faire de cette réitération dans le délai un élément constitutif de leur consentement.

La Cour de cassation vient donc renforcer l'importance des effets de la promesse synallagmatique de vente.

2. Le décès du pollicitant : cause de la caducité de l'offre de vente non assortie de délai

Première chambre civile de la Cour de cassation, 25 juin 2014 (n° 13-16.529) ⁽²⁾

Le 25 juin 2014, la Première chambre civile a eu à s'interroger sur le possible maintien d'une offre de vente qui n'était pas assortie d'un délai après le décès du pollicitant. La Cour décide de maintenir une jurisprudence constante.

En l'espèce, le 22 juillet 2005, par acte unilatéral sous seing privé, Philippe X déclare vendre à son frère la moitié indivise d'immeubles qu'ils avaient recueillis dans la succession de leur père.

Mais, le 6 novembre 2006, Philippe X décède, laissant à sa succession deux enfants. Son frère prétend être entier propriétaire pour avoir acquis la moitié indivise de son frère, ce que les héritiers contestent.

Le 30 mai 2012, la Cour d'appel de Besançon estime que l'acte constituait une offre de vente non-acceptée avant le décès de Philippe X et que l'offre de vente est devenue caduque par son décès, ainsi les biens faisaient partie de la succession.

Monsieur Jean-Marc X forme un pourvoi en cassation aux moyens que, d'une part, l'offre de vente ne peut être considérée comme caduque du seul fait du décès de l'offrant. Ainsi, en considérant le contraire, la Cour d'appel a violé les articles 1101, 1103 et 1134 du Code civil. D'autre part, il estime que le décès de celui qui s'engage dans des pourparlers ne rend pas son offre caduque et qu'en se bornant pour le dire, à se fonder sur la double circonstance déduite du décès de l'offrant et de l'intuitu personae de l'offre, sans rechercher si les parties s'étaient rapprochées après son émission, que le bénéficiaire avait cherché le financement de l'acquisition et que les pourparlers étaient engagés à tel point qu'en octobre 2005 les pièces nécessaires à la rédaction de l'acte notarié de vente étaient demandées à ce dernier, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1101, 1103 et 1134 du Code civil.

Le décès du pollicitant d'une offre non-assortie de délai rend-il celle-ci caduque dès

lors que ce décès intervient avant l'acceptation ?

A cette interrogation, la Haute juridiction répond, le 25 juin 2014 « *Mais attendu que l'offre qui n'est pas assortie d'un délai est caduque par le décès de celui dont elle émane avant qu'elle ait été acceptée ; qu'ayant relevé qu'aucun délai de validité de l'offre n'avait été fixé la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, en a, à bon droit déduit, que l'offre était caduque en raison du décès de Philippe X... ; que le moyen n'est donc pas fondé* ».

La Cour de cassation considère donc que, dès lors que l'offre ne prévoyait pas de délai, le décès de son auteur la rend caduque.

Précédemment, elle avait déjà posé (Civ. 3^{ème}, 10 mai 1989) que la notification prévue par l'article L. 412-8 du Code rural au titulaire du droit de préemption, d'une vente sous condition suspensive ne constitue pas une promesse de vente mais une simple offre que le décès du vendeur, survenu avant l'acceptation, rend caduque ; mais encore (Civ. 3^{ème}, 8 septembre 2010), dans un sens contraire, que si le promettant, qui a définitivement consenti à vendre, décède avant la levée de l'option, celle-ci peut être valablement levée contre ses héritiers tenus de la dette qu'il a contractée, sans qu'il soit nécessaire, en présence d'héritiers mineurs placés sous le régime de l'administration légale sous contrôle judiciaire, d'obtenir l'autorisation du juge des tutelles.

2 - Arrêt également abordé par le groupe « Successions et libéralités ».

Cette décision est justifiée au regard de l'absence de rencontre des volontés, le décès ayant précédé l'acceptation ; mais aussi parce qu'il est admis, dès lors que l'offre sans délai n'est pas acceptée suite à un délai « raisonnable », que son auteur se rétracte.

C) La mise en œuvre du droit de préemption par des personnes publiques

La vente est parfaite lors de la rencontre des volontés entre le vendeur et l'acheteur ; toutefois il peut arriver que l'acheteur ne puisse en réalité pas acquérir le bien en raison de la mise en œuvre d'un droit de préemption. Ce dernier permet notamment à des instances publiques de se substituer à l'acquéreur lors

de la vente. Si ce droit de préemption peut être inefficace (1), il convient de souligner que celui-ci connaît des applications extensives dans certains cas d'espèce (2).

1. L'inefficacité de la décision de préemption par la commune réceptionnée un jour après la décision de renonciation à la cession

Troisième Chambre civile de la Cour de cassation, 17 septembre 2014 « Commune d'Alignan-du-Vent » (n° 13-21.824)

« *Quand la résiliation de la promesse de vente fait obstacle à la préemption...* » :

Le principe veut que la vente soit parfaite dès lors que la commune décide d'exercer son droit de préemption,

qu'elle le fait savoir au propriétaire dans le délai de deux mois suivant la déclaration d'aliéner, et qu'elle accepte les conditions de la vente telles qu'elles sont demandées puisqu'il y a accord sur la chose et le prix. Le vendeur est alors obligé de signer l'acte authentique de cession avec la commune. Pour autant, dans cet arrêt inédit de septembre 2014, la Cour de cassation vient, dans des circonstances très particulières, remettre en question ce principe.

Le 16 janvier 2004, Mme X conclut avec M. Y une promesse de vente relative à la cession de sa maison. Le 11 février 2004, le notaire chargé de la vente envoie une Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la Commune.



Legs - Donations - Assurances vie

Prolongez votre volonté de voir défendre la solidarité et le respect des droits.

Soutenir Terre des Hommes France, c'est aider les populations défavorisées à améliorer leurs conditions de vie par l'accès à l'éducation, au travail dans des conditions justes, à la protection sociale, à un niveau de vie suffisant et à la santé.

CONTACTER TERRE DES HOMMES FRANCE

ressources@terredeshommes.fr

Tél. : 01 48 09 09 76

CONNAÎTRE SES ACTIONS

www.terredeshommes.fr



Le 29 mars 2004, par délibération, cette dernière décide de préempter le bien, décision qu'elle notifie par un courrier adressé le 2 avril 2004 et réceptionné le 3.

Mais, dans le même temps, par un courrier qui lui fut adressé le 1^{er} avril 2004 et qu'elle a reçu le 3, la mairie est informée de la résiliation de la promesse de vente par Mme X.

Le juge administratif est saisi par Mme X d'une requête en annulation de la décision de préemption. La juridiction administrative reconnaît cependant la régularité de l'exercice du droit de préemption, c'est pourquoi la commune assigne Mme X en perfection de la vente, celle-ci refusant d'y consentir.

Le 23 mai 2013, la Cour d'appel de Montpellier déboute la Commune. Cette dernière interjette alors appel aux moyens que, tout d'abord, la notification est toujours valable, quel que soit le lieu où elle est délivrée, lorsqu'elle est faite à une personne (selon l'article 689 du Code de procédure civile), donc la notification au domicile du réel propriétaire qui en a accusé réception est toujours valable, même s'il a élu domicile chez son notaire. Mme X ayant ainsi accusé réception de la notification le 3 avril, la Cour d'appel a violé l'article R 213-8 du Code de l'urbanisme en retenant que la notification était irrégulière dès lors qu'elle aurait dû être adressée à l'adresse du mandataire du propriétaire mentionné sur la DIA.

Ensuite, la Commune estime que la vente est parfaite, en

matière de préemption, à la date à laquelle l'autorité titulaire du droit de préemption adresse au déclarant sa lettre de notification dès lors qu'à cette date elle n'est informée d'aucune rétractation. Ainsi, en décidant que la vente n'était pas parfaite alors qu'elle constate que la lettre de notification de préemption fut déposée au bureau de Poste le 2 avril et que ce n'est que le 3 que la Commune eut reçu la notification de l'intention de renoncer à la vente, la Cour d'appel a violé les articles 1583 du Code civil et L 213-7 et R 213-8 du Code de l'urbanisme.

La vente doit-elle être parfaite à la date de l'envoi de la notification de la décision de préempter ? La renonciation à la vente peut-elle faire échec au droit de préemption dès lors que la notification de la décision de préemption a été envoyée au déclarant ?

La Troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 17 septembre 2014, rejette le pourvoi de la Commune, énonçant « *Mais attendu qu'ayant relevé, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, que Mme X... et M. Y... avaient pris la décision de résilier la vente le 1^{er} avril 2004 et que cette décision avait été notifiée par lettre recommandée postée le 1^{er} avril 2004 et réceptionnée en mairie le 3 avril 2004, la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que l'offre de vente résultant de la déclaration d'intention d'aliéner constituait jusqu'à son acceptation par le titulaire du droit de préemption une simple sollicitation qui pouvait être rétractée unilatéralement, a pu en déduire que la décision de*

préempter n'avait pu prendre effet puisqu'à sa notification intervenue au mieux le 3 avril, Mme X... avait rétracté son intention d'aliéner avant que la commune ne lui signifie son intention d'acquérir ».

La Cour de cassation retient donc que la décision de préemption n'avait pas pu prendre effet dans la mesure où le vendeur avait rétracté son intention d'aliéner avant que la commune ne lui signifie son intention d'acquérir son bien.

Ainsi, bien qu'elle fut légale puisque notamment prise dans le délai de deux mois suivant la DIA, la décision ne pourra produire ses effets dès lors que le vendeur a retiré son offre avant la réception de la notification. Ce fut une simple sollicitation dont l'acceptation par le candidat acquéreur ne fut faite que trop tard.

L'on peut voir ici un moyen de contournement du droit de préemption : dès que l'on a connaissance de la délibération de la personne publique pouvant préempter, votant cette préemption, il suffit alors de notifier au plus vite sa renonciation à la cession et, si elle est envoyée avant la réception de la décision d'acquérir, la vente ne pourra être déclarée parfaite. Ainsi, si l'on voulait vendre seulement à une personne en particulier l'on peut contourner la préemption.

Par ailleurs, l'on peut noter la différence de jugement entre le Juge administratif qui déclara la vente parfaite, et celle du Juge judiciaire, gardien de la propriété privée, qui

considère la rétractation comme régulière.

2. La reconnaissance d'un droit de préemption élargi au profit de la SAFER

Troisième chambre civile de la Cour de cassation, 24 septembre 2014 (n°13-20.577)

Rappel : Article R.143-3 alinéa 5 du code rural et de la pêche maritime : « *Lorsqu'il s'agit de terrains destinés à la construction de maisons individuelles, l'exception (au droit de préemption de la SAFER) n'est applicable que dans la mesure où le terrain vendu a une superficie inférieure à 2 500 mètres carrés par maison, ou à la superficie minimale exigée par la réglementation, si elle est supérieure* ».

En l'espèce, par une promesse unilatérale de vente en date du 3 novembre 2008, M. et Mme X se sont engagés à vendre à M. et Mme Y un terrain à usage agricole d'une contenance de 6.190 mètres carrés, constructible sur une surface de 1.995 mètres carrés. Toutefois, la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (la SAFER) Garonne-Périgord (Sogap), informée de la vente par M. et Mme X en application des articles L.143-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, a déclaré exercer son droit de préemption sur l'ensemble du terrain. De ce fait, M. et Mme X ont refusé de signer l'acte de vente au profit de la Sogap.

Estimant que ce refus de signer l'acte porte atteinte à son droit, la Sogap décide

d'assigner M. et Mme X pour voir déclarer la vente parfaite à son profit.

Le 29 novembre 2012, la Cour d'appel de Bordeaux accueille la demande de la Sogap et déclare donc la vente de la parcelle à son profit au motif que la promesse de vente porte sur un terrain d'une superficie supérieure à 2 500 mètres carrés, malgré le fait que la surface de la partie constructible de la parcelle ne soit que de 1 995 mètres carrés.

M. et Mme X forment alors un pourvoi en cassation au moyen que le droit de préemption de la SAFER n'est pas applicable aux terrains destinés à la construction de maisons individuelles d'une superficie inférieure à 2 500 mètres carrés par maison. Or, en l'espèce, la partie constructible de la parcelle vendue destinée à la construction d'une maison individuelle d'habitation est d'une superficie de 1 995 mètres carrés. Dès lors, la SAFER n'est pas en mesure d'exercer son droit de préemption que lui confère l'article L.143-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le 24 septembre 2014, la troisième chambre civile de la Cour de cassation rejette le pourvoi.

La question qui se pose aux magistrats de la Haute juridiction est de savoir si une SAFER peut légalement exercer son droit de préemption sur une parcelle d'une superficie inférieure à 2 500 mètres carrés destinée à la construction d'une maison individuelle d'habitation.

La Troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 24

septembre 2014 répond par l'affirmative à cette question et précise à ce titre : « *qu'ayant relevé que la vente projetée par M. et Mme X portait sur un terrain d'une superficie supérieure à 2 500 mètres carrés, la Cour d'appel en a exactement déduit que la Sogap pouvait, en application de l'article R.143-3 du code rural et de la pêche maritime, exercer son droit de préemption sur la totalité, bien que la surface de la partie constructible de la parcelle soit de 1 995 mètres carrés* ».

Dans cet arrêt, la Cour de cassation prend nettement position en faveur de la SAFER au détriment de la promesse de vente conclue entre les époux. On peut s'interroger sur la solution rendue dans cet arrêt par la Haute

Stand
102



“
POUR QUE
VOTRE ŒUVRE
DE CHARITÉ
VOUS SURVIVE.
”

Legs
Donations
Assurances-vie

Reconnue d'utilité publique,
la Société de Saint-Vincent-de-Paul
est habilitée à recevoir
des legs et des donations.

Contact :
Laure Audeux-Trodet - 01 42 61 76 68
laure.audeux@ssvp.fr
120 avenue du Général Leclerc - 75014 Paris
www.ssvp.fr



Société de
Saint-Vincent-de-Paul
Fondée par Frédéric Ozanam

juridiction qui ne semble, a priori, pas conforme aux termes de l'article R.143-3 alinéa 5 du code rural et de la pêche maritime. Toutefois, il est nécessaire d'aller au-delà de la simple lettre du texte et de s'interroger à l'esprit de celui-ci. En effet, le droit de préemption au profit de la SAFER, mis en exergue par le code rural, a pour principal objectif d'assurer le maintien de l'activité agricole et de favoriser le remembrement foncier afin de permettre une meilleure productivité des parcelles. Cet objectif est d'autant plus recherché aujourd'hui car le monde agricole connaît un déclin d'activité. Ainsi, le morcellement et la division foncière des parcelles n'apparaît pas être une solution adaptée aux objectifs poursuivis par le code rural.

C'est pourquoi la solution rendue en l'espèce par la Cour d'appel de Bordeaux et confirmée par la Cour de cassation se justifie dès lors que la vente projetée par les époux portait sur l'ensemble de la parcelle d'une contenance de 6 190 mètres carrés, et non pas seulement sur la partie destinée à la construction d'une maison individuelle d'habitation.

II) LES ACTES DE VENTE

Le contrat de vente est considéré, dans la pratique, comme l'acte authentique par excellence. Il donne force exécutoire et force probante à l'acte. Cependant, le contrat de vente peut être entaché de certains vices qui affectent sa validité (A). Par ailleurs, il est intéressant de souligner que les praticiens du droit ont

pu effectuer des montages juridiques efficaces en lien avec la vente, le contrat de vente avec faculté de rachat en est une parfaite illustration (B).

A) *Les vices affectant la validité de la vente*

Tout d'abord, nous verrons que la constructibilité immédiate d'un terrain est considérée par les Juges de la Cour de cassation comme un élément qui, s'il n'est plus présent, peut entraîner la nullité de la vente lorsqu'il est un élément déterminant du consentement de l'acquéreur (1). Ensuite, nous verrons que le notaire ne peut être responsable, en tant que rédacteur, dans le cas où ce n'est que postérieurement à la signature de l'acte que le logement vendu est déclaré insalubre (2).

1. La constructibilité immédiate du terrain : un élément déterminant du consentement des acquéreurs

Troisième chambre civile de la Cour de cassation, 12 juin 2014 (n° 13-18.446)

Le retrait d'un permis de construire afférant à un terrain, postérieurement à la conclusion de la vente, est une cause de nullité de celle-ci lorsque les acquéreurs ont fait de la constructibilité du terrain un élément déterminant de leur consentement.

En l'espèce, le 27 novembre 2008, les époux X ont vendu à M.Z et Mme A (les Consorts Z), un terrain destiné à la construction d'une maison d'habitation. Le permis de construire dudit terrain, délivré aux acquéreurs le 13 octobre 2008, a

été retiré le 5 janvier 2009 en raison de la suspicion de la présence d'une cavité souterraine sous le terrain.

Estimant que le retrait du permis de construire porte atteinte à leurs droits, les Consorts Z décident d'assigner le notaire et les époux X en annulation de la vente et en réparation du préjudice subi.

Le 23 janvier 2013, la Cour d'appel de Rouen fait droit aux demandes des Consorts Z au motif que le caractère rétroactif du retrait du permis de construire intervenu postérieurement à la vente, soit le 5 janvier 2009, doit être pris en compte ; ainsi l'erreur sur la constructibilité immédiate du terrain existait au moment de la formation du contrat. En outre, la Cour d'appel de Rouen met en exergue le fait que la cause du retrait du permis de construire préexistait à la vente afin de prononcer la nullité de celle-ci.

M. et Mme X forment alors un pourvoi en cassation au moyen que la rétroactivité est sans incidence sur l'erreur, laquelle s'apprécie au moment de la conclusion de la vente et que la parcelle vendue était constructible à la date de la signature de l'acte, le 27 novembre 2008.

Le 12 juin 2014, la troisième chambre civile de la Cour de cassation rejette le pourvoi.

La question qui se pose aux magistrats de la Haute juridiction est de savoir si la constructibilité immédiate du terrain est un élément déterminant du consentement des acquéreurs lors de la conclusion du contrat de vente.

La Troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 12 juin 2014 répond par l'affirmative à cette question et précise à ce titre : « *qu'ayant relevé que la constructibilité immédiate du terrain était un élément déterminant du consentement des acquéreurs et constaté que le risque lié à la présence d'une cavité souterraine existait à la date de la vente, la Cour d'appel a pu en déduire que la décision de retrait du permis n'avait fait que de prendre en compte la réalité de ce risque empêchant les acquéreurs de construire et que la vente était nulle* ».

Cet arrêt met alors en évidence le fait que, en plus du devoir de conseil qui incombe au notaire, ce dernier doit aussi s'interroger sur l'intention des parties

à l'acte. En effet, dans cet arrêt, il apparaît clairement que l'intention des acquéreurs est d'acheter le terrain en vue de faire édifier une maison d'habitation ; ces derniers ont donc un projet de vie qui va au-delà du simple achat. Il va de soi qu'un acquéreur qui achète un terrain constructible, achète pour construire !

Toutefois, le retrait du permis de construire afférent à ce terrain en raison de la suspicion d'une cavité souterraine remet en cause leurs prévisions.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation considère que la constructibilité immédiate du terrain est un élément déterminant du consentement des acquéreurs. En d'autres termes, si les acquéreurs avaient su, lors de la conclu-

sion du contrat, que le terrain n'était pas constructible, ces derniers n'auraient alors pas donné leur consentement à l'acte.

En outre, cet arrêt vient rappeler implicitement la nécessaire collaboration devant exister entre professionnels. En effet, lors d'une vente d'un terrain, de nombreuses formalités sont nécessaires et celles-ci doivent être faites par différents professionnels tels que les géomètres, les diagnostiqueurs... En l'espèce, les experts venus sur le terrain ont décelé un risque lié à la présence d'une cavité souterraine. Ainsi, dans un souci de sécurité juridique et pour ne pas engager sa responsabilité, le notaire aurait du conclure la vente sous condition suspensive de non présence de la cavité souterraine.

JE PENSE À L'AVENIR POUR MES ANIMAUX



Lorsqu'on est propriétaire d'un animal, quel qu'il soit : chien, chat ou nouvel animal de compagnie (NAC), l'inquiétude grandit avec l'âge qui avance, les années qui passent... Qui s'occupera de lui en cas de décès ou de longue hospitalisation ? Mon époux et moi étions inquiets, comme le sont encore celles et ceux qui n'ont plus de famille, qui sont isolés.

Mais aujourd'hui, nous sommes soulagés. Nous avons trouvé une solution grâce à l'Association Stéphane LAMART "Pour la défense des droits des animaux", reconnue d'utilité publique, labellisée par le Conseil d'état. Cette association s'engage à prendre en charge nos animaux au moment où, ni mon époux ni moi, ne pourrons plus nous en occuper, que ce soit suite à des lourds problèmes de santé, notre hospitalisation de longue durée ou à notre décès. Nos petits compagnons seront alors placés et resteront au sein d'une famille d'accueil, dans un cadre familial, avec l'attention et l'affection qu'ils méritent. Ainsi, nous leur épargnerons le stress des barreaux et de l'enfermement d'un refuge.

Pour concrétiser cette solution, nous avons officialisé cette demande auprès de notre notaire. Ainsi, en rédigeant un testament en faveur de l'Association Stéphane LAMART, nous protégeons nos animaux. En devenant notre légataire, l'association pourra aussi amplifier son action de protection grâce à nous. Pour la tranquillité d'esprit qu'offre cette solution, nous la recommandons vivement à toutes les personnes dans notre cas.

L'association est dynamique, très engagée, très active dans la protection animale. Alors, que vous ayez des animaux ou non, faites un geste en lui consentant un legs, si petit soit-il (qui peut être aussi sous forme de donation ou d'assurance-vie), avec la certitude que votre aide sera exclusivement destinée à la défense des animaux.



Pour obtenir des informations précises et détaillées
BROCHURE "AU-DELÀ DU TEMPS"
Conçue pour apporter des réponses claires aux personnes qui souhaitent aider les animaux en soutenant nos actions par un don, un legs, une donation ou une assurance-vie.

INFORMATIONS : 01 46 81 54 64

Chaque don est déductible de vos impôts à hauteur de 66%, et pour l'ISF de 75%.

- Je soutiens vos actions par un don de :€
 Je souhaite recevoir gratuitement votre brochure "Au delà du temps".

Nom : Prénom :

Adresse :

Localité : Code postal :

E-mail : N° tél.

A renvoyer à : Association Stéphane Lamart BP 20036 - 94268 FRESNES Cedex

2. De l'absence de responsabilité du notaire rédacteur dans le cas du logement déclaré insalubre postérieurement à la signature de l'acte

Troisième chambre civile de la Cour de cassation, 17 septembre 2014 (n° 13-18.931) ⁽³⁾

Un lot de copropriété modifié par un nouvel état descriptif de division et composé de deux anciens lots constitués d'un débarras et d'une buanderie se situant en sous-sol est mis en vente. Après leur acquisition par des époux par acte authentique en date du 13 juillet 2007, l'appartement est mis en location.

Le 1^{er} septembre 2009, un arrêté préfectoral déclare le logement inhabitable suite à la modification des normes permettant de déclarer le logement insalubre. Le logement ne peut donc plus être loué par les acquéreurs, mis en demeure de faire cesser l'habitation par les locataires actuels. Ils assignent alors en nullité de l'acte de vente du lot de copropriété les vendeurs et le notaire rédacteur de l'acte de vente, demandant également indemnisation de leur préjudice.

La Cour d'appel de Versailles, le 21 février 2013 déboute les demandeurs de leur demande de nullité de la vente, en déclarant l'erreur, dont les acquéreurs se prévalent conformément à l'article 1110 du Code civil, inexcusable, ces derniers ayant été mis en mesure d'apprécier la situation du logement tant par les visites des lieux, que par les conseils prodigués par le notaire, rédacteur de l'acte.

Les acquéreurs se pourvoient en cassation, au motif que leur consentement a été vicié. En effet, ils se prévalent du fait que les vendeurs avaient, avant la mise en vente du lot de copropriété, pu louer les locaux entre 2005 et 2007, sans que rien ne laisse supposer la nature impropre du logement à l'usage d'habitation et qu'ainsi le caractère inhabitable de l'habitation ne pouvait être décelé par eux lors des visites du logement acheté. Ainsi, l'erreur commise par eux ne peut être qualifiée d'inexcusable.

D'autre part, l'erreur sur la destination du logement à l'habitation doit être qualifiée d'erreur sur les qualités essentielles, permettant d'annuler l'acte de vente, et pour laquelle une clause de style insérée au contrat de non garantie de l'état des biens vendus et des vices cachés ne peut s'appliquer.

Le problème pour la Cour de cassation est donc de savoir si la déclaration postérieure d'insalubrité du logement, peut constituer une cause d'annulation de l'acte de vente. Et, corrélativement, de savoir si la responsabilité du notaire rédacteur de l'acte, peut- être engagée.

La Cour de cassation, le 17 septembre 2014, en sa Troisième chambre civile rejette le pourvoi et confirme la décision des juges du fond en s'appuyant en majeure partie sur le devoir de conseil du notaire dans deux moyens.

Dans un premier moyen, elle constate que les acquéreurs avaient été mis en mesure par des visites de constater l'humidité des lieux situés en

sous sols ainsi que l'insuffisance de luminosité.

Elle constate ensuite que le notaire rédacteur de l'acte de vente avait fourni aux acquéreurs toutes les indications sur les lots acquis, nécessaires à éclairer leur consentement, à savoir l'existence de cessions antérieures, le projet de modification du règlement de copropriété ainsi que le nouvel état descriptif de division. Elle constate également que corrélativement à la déclaration d'insalubrité du logement, le notaire avait porté à la connaissance des acquéreurs la définition en vigueur au moment de l'acte du logement décent, donnant valablement consentement à l'acte.

Enfin, dans un second moyen, elle rappelle que le notaire n'est, en tout état de cause, pas tenu, même en l'absence d'un intermédiaire professionnel (tel qu'une agence immobilière) de visiter l'immeuble objet de la vente. Dès lors, si le logement vendu est déclaré insalubre suite à un changement de l'état du droit relativement aux conditions de salubrité d'un immeuble à usage d'habitation, le notaire n'est pas responsable.

Cet arrêt vient donc délimiter le devoir de conseil du notaire, d'une part très étendu sur le plan de la densité d'informations à fournir à l'acquéreur, puisqu'en vertu de ce devoir il doit adapter son propos à la situation donnée. En l'espèce, ceci a été parfaitement respecté puisque la condition du logement était telle que la question de la décence de

3 - Arrêt également abordé par le groupe « Responsabilité civile notariale »

l'habitation pouvait se poser, ce que le notaire avait anticipé en donnant la définition du logement décent applicable à l'époque.

Pour autant, malgré un devoir de conseil se devant d'être toujours plus précis, le notaire ne peut jamais être tenu de se déplacer pour vérifier que le bien vendu correspond à la définition qui en est donnée sur les documents dont il dispose.

La solution paraît tout à fait logique et raisonnable d'autant que le notaire ne peut prévoir le changement de l'état du droit sur la question de la salubrité du logement, sachant que cette dernière est intervenue plus de deux ans après la signature de l'acte notarié.

B) La simple concomitance d'actes notariés de prêt et de vente avec faculté de rachat: l'impossible requalification en pacte commissaire prohibé

Troisième chambre civile de la Cour de cassation, 21 mai 2014 (n° 12-23.607)

Rappel : La vente avec faculté de rachat, anciennement appelée vente à réméré, avant la loi 2009-526 du 12 mai 2009 est régie par les articles 1659 à 1673 du Code civil. ⁽⁴⁾

En l'espèce, un débiteur a signé, le 22 mars 2008, une reconnaissance de dette pour une somme de 71 938 euros au profit d'une personne qui a désintéressé son créancier ayant entamé une procédure de saisie immobilière contre lui. Le remboursement devait

s'effectuer par compensation sur le prix de vente de l'appartement du débiteur, fixé à 97 000 euros.

Mais, par acte authentique de prêt en date 6 août 2008, le débiteur transforme la reconnaissance de dette précédemment consentie en une reconnaissance de dette avec garantie hypothécaire. Le créancier prête au débiteur la somme de 71.938 euros, remboursable en une échéance fixée au 6 août 2009.

Le 12 août 2008, par acte notarié, le bien immobilier du débiteur a été vendu au prêteur pour le prix de 97 000 euros incluant une clause de réméré pendant un an, permettant au vendeur de récupérer son bien en contrepartie du remboursement du prix et des frais,

4 - Un tel montage contractuel permet au vendeur de se réserver la faculté de reprendre l'immeuble vendu dans un certain délai, moyennant la restitution du prix principal et le remboursement à l'acquéreur des frais par lui exposés.

Il s'agit d'une vente assortie d'une faculté d'exercer une condition résolutoire légale. L'exercice du droit de rachat replace les parties dans la situation où elles se trouvaient avant la vente sans opérer de nouvelle transmission de la propriété de l'immeuble.

En tout état de cause, la vente à réméré ne doit pas être confondue avec un contrat pignoratif qui dissimulerait une convention de prêt, notamment lorsque le prix de rachat est très supérieur au prix de vente. Par la même, la vente avec faculté de rachat ne peut servir de couverture à un pacte commissaire prohibé par l'article 2459 du Code civil lorsqu'il porte sur la résidence principale du débiteur. Le juge exerce souverainement son pouvoir d'appréciation quant à la nature réelle du contrat et sa possible requalification.



**NOUS SOMMES TOUS
LES HÉRITIERS
DE SŒUR EMMANUELLE**

Comme **sœur Emmanuelle**, vous pouvez changer durablement la vie des enfants défavorisés, en choisissant de transformer vos biens en aide. Léguer à Asmae - Sœur Emmanuelle, c'est construire avec nous l'avenir de 50 000 enfants parmi les plus vulnérables du monde. Votre contact legs pour échanger en toute confidentialité :

Catherine Alvarez

Par téléphone : 01 70 32 02 50

Par mail : calvarez@asmae.fr

Par courrier : Asmae-Sœur Emmanuelle,
259-261 rue de Paris, 93100 Montreuil

association **Asmae**
Sœur Emmanuelle
Agir pour l'enfance défavorisée

majorés de 16 %. L'acquéreur obtient ensuite l'expulsion du vendeur, occupant sans titre de l'immeuble vendu.

Ce dernier assigne alors l'acquéreur en vue de faire annuler les actes notariés précédemment conclus, car ils résulteraient d'un montage contractuel destiné à contourner l'interdiction de conclusion d'un pacte comissoire dit « pignoratif » sur la résidence principale.

La Cour d'appel d'Aix en Provence, le 17 avril 2012, déboute le demandeur, en reprenant les critères classiques de qualification du pacte comissoire issus d'un arrêt de la Chambre des requêtes de la Cour de cassation (Cass. Req, 14 janvier 1873 : rapport GUILLEMARD), et refuse de requalifier le contrat de vente avec faculté de rachat en pacte comissoire sur la résidence principale du vendeur.

La Cour de cassation a donc eu à se demander si en présence de tels éléments, le montage contractuel institué pouvait être requalifié en pacte comissoire sur la résidence principale, alors prohibé.

Sur un pourvoi formé par le vendeur, la Cour de cassation, le 21 mai 2014 reprenant exactement l'argumentation dégagée par la Cour d'appel constate que le prêt du 6 août 2008, consenti au vendeur était remboursable sans intérêt, que la fréquence des achats effectués par l'acquéreur n'était pas démontrée, et qu'il n'était prouvé ni que le prix de rachat du bien serait

immobilier, ni que l'opération prévoyait que le vendeur reste dans les lieux ou que le bien lui serait reloué.

Enfin, la majoration du prix de vente ainsi que l'ajout des frais et travaux nécessaires, correspondant à une avance des fonds pendant dix-huit mois, n'avait aucun caractère usuraire.

La Cour de cassation rejetant le pourvoi, déduit de ses constatations que la requalification de la vente à réméré en pacte comissoire prohibé ne pouvait se déduire de la seule concomitance entre un acte de prêt et un acte de vente intervenu à quelques jours d'intervalle.

La vente avec faculté de rachat était donc valide, en l'absence d'autre élément de preuve pour attester d'une intention de frauder un dispositif législatif visant à interdire un pacte comissoire sur la résidence principale.

III) L'ACTE DE PRÊT NOTARIÉ : L'APPLICATION DES RÈGLES SOUPLES DU MANDAT À LA REPRÉSENTATION CONVENTIONNELLE DES PARTIES À UN ACTE NOTARIÉ DE PRÊT.

Première chambre civile de la Cour de cassation, 2 juillet 2014 (n°13-19.626) ⁽⁵⁾

En l'espèce, Monsieur et Madame X ont accepté une offre de prêt auprès de la Camefi (Caisse méditerranéenne de financement) le 7 novembre 2005. Afin de régulariser l'offre de prêt et de conclure un acte notarié de prêt, les époux ont X donné une procuration à « tout clerc de l'étude » afin de les représenter à l'acte.

Or, la procuration a été finalement signée par un secrétaire de l'étude et non un clerc.

Par la suite, les époux ont été défaillants dans le remboursement du prêt. La Camefi a donc engagé une saisie immobilière contre les époux. Ces derniers contestent la validité de cette poursuite en invoquant à la fois l'irrégularité de l'acte notarié ainsi qu'en contestant la validité de la procuration.

Un premier jugement est rendu donnant droit à la Camefi, les époux X interjettent appel.

La Cour d'appel d'Aix-en-Provence, le 15 mars 2013, déboute les époux X de leurs demandes aux motifs que la représentation conventionnelle d'une partie à un acte notarié ne relève pas des défauts de forme que l'article 1318 du code civil sanctionne par la perte du caractère authentique, et donc, exécutoire de cet acte, mais que de telles irrégularités relèvent de la nullité du mandat. Ainsi, une telle absence de pouvoir de signature de la secrétaire ne peut entraîner qu'une nullité relative de l'acte, à moins qu'il ait été ratifié même tacitement, comme tel était le cas en l'espèce.

Les époux X forment ainsi un pourvoi en cassation, invoquant l'absence de pouvoir de la personne les représentant à l'acte notarié, faute pour elle de ne pas être clerc de notaire, contrairement aux termes de la procuration, du fait qu'il s'agissait d'une secrétaire. Ils reprochent également le caractère non-exécutoire de l'acte notarié de prêt en raison du défaut d'annexion à

5 - Arrêt également abordé par le groupe « Responsabilité civile notariale ».



HLTRAD

Legal & Financial Translation Worldwide

- TRADUCTIONS LIBRES • TRADUCTIONS URGENTES
- TRADUCTIONS ASSERMENTÉES
- INTERPRÈTES • RELECTURE DE DOCUMENTS

Réponse à vos demandes en moins d'1 heure
Plus de 100 langues disponibles

10% de remise sur votre première commande en mentionnant le code VILLAGENOTAIRES



TRADUCTIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES
Une équipe disponible 24h/24 et 7j/7

HLTRAD

Tél . : +33 (0) 1 30 09 41 90
paris@hltrad.com

Paris • Bruxelles • Londres • Genève

l'acte notarié de la procuration effectuée.

La question alors posée à la Cour de cassation est de savoir si le défaut d'annexion de la procuration à l'acte notarié ainsi que la signature de l'acte effectuée par une personne non habilitée à représenter les parties doivent être sanctionnés par la perte du caractère authentique de l'acte, et donc de son caractère exécutoire.

La Cour de cassation, réunie en sa Première chambre civile le 2 juillet 2014, rejette le pourvoi et confirme la solution retenue par la Cour d'appel. Elle admet ainsi que, si la secrétaire n'est pas habilitée à représenter les parties, cela ne constitue pas une des irrégularités entrant dans le champ d'application de l'article 1318 du Code civil, faisant perdre son caractère authentique à un acte notarié. La Cour énonce alors qu'il convient d'appliquer les règles du mandat et donc la possible ratification tacite de l'acte par les parties.

En effet les juges rappellent ce qu'avait valablement établi la Cour d'appel : en

l'espèce, M. et Mme X ont reçu les fonds à la suite du prêt, ils ont acquis un bien à l'aide de ces fonds, perçu des loyers grâce à ce bien et, par ailleurs, ils avaient commencé à rembourser l'emprunt ; tous ces faits démontraient alors l'exécution volontaire du contrat de prêt, et donc sa ratification tacite par les époux X. Par conséquent, alors même que la procuration visait « tout cleric » et qu'elle fut signée par une secrétaire, non habilitée, l'acte peut être ratifié pour éviter sa nullité. Il s'agit donc d'une simple nullité relative.

Par ailleurs, la Cour de cassation, de par la présente solution, réaffirme que le défaut d'annexion à l'acte authentique de la procuration ne fait pas perdre à l'acte son caractère authentique et donc exécutoire (solution déjà admise, Ch. Mixte 21 décembre 2012). Ainsi en admettant que la signature de l'acte par une secrétaire, pourtant non-habilitée à représenter les parties (comme le reconnaît la Cour de cassation) est sanctionnée par l'application des règles du mandat et dont la ratification peut être simplement tacite, la Haute juridiction permet une certaine souplesse.

Toutefois, l'on peut douter concernant l'appellation « *tout cleric de l'étude* » qui peut entraîner des difficultés, notamment dans l'hypothèse où il n'y aurait pas de ratification expresse ou même tacite de l'acte. Il conviendrait d'apporter des appellations plus précises, comme l'admet d'ailleurs la Cour de cassation lorsqu'elle juge que l'appellation « *cleric de notaire* » « *n'est réservée qu'aux seuls collaborateurs de l'étude accomplissant des tâches juridiques avec une qualification adaptée* » (1^{ère} Civ., 12 juillet 2012).

Travail réalisé par :
Juliette LAMBERT, Tifenn LE NEZET,
Claire LECUYER
et Pauline OBIN

MASTER II DROIT
NOTARIAL UNIVERSITE
MONTPELLIER I
Promotion 2014-2015

L'ensemble des veilles juridiques et des travaux scientifiques réalisés par nos soins est consultable sur notre site internet :

<http://lou-notari.forumactif.com/forum>



Association ARPA
(Alliance pour le Respect et la Protection des Animaux)

NOTRE ÉTHIQUE : LE RESPECT DE LA VIE



Monsieur Jacques LEBOUCHER, Président
Madame Anne Marie DAVID, Directrice
10 Rue Sorgentino - 06300 NICE
Tél. : 04 93 26 29 70 - Portable : 06 26 89 84 64
Mail : arpanimaux@wanadoo.fr



Agenda



**Agenda
Juridique**

Formations
Conférences
Congrès
Réseaux

CYCLE SUCCESSIONS : MODULE 4 - LE CONJOINT DANS LA LIQUIDATION DE LA SUCCESSION

Lundi 18 mai 2015 - 9h à 18h

- **Organisateur : Dalloz formation**
- PARIS
- Tél. : 01 40 64 13 00
- Mail : inscription@dalloz.fr

• Objectifs :

Savoir déterminer ou calculer les droits du conjoint survivant dans la succession, Déterminer l'option la plus intéressante en fonction de la volonté du conjoint et de la consistance du patrimoine successoral.

- Intervenant : Madame Nathalie LEVILLAIN, diplômé supérieur du notariat, Coauteur de l'ouvrage Dalloz « Liquidation des successions »
- Coût : 690,00€

CONFÉRENCE - DÉBAT :

Jeudi 21 mai 2015 - 18h

- **Organisateur : Chambre des notaires de Paris**
- 12, avenue Victoria - 75001 PARIS
- 01 44 82 24 44
- ISF : Les solutions pour diminuer la note fiscale
- Conférence débat animée par un notaire de Paris (gratuit)

CYCLE DIVORCE - MODULE 3 : LES CONSÉQUENCES PATRIMONIALES DE LA SÉPARATION DES COUPLES NON MARIÉS

Mardi 2 juin 2015 - 9h à 18h

- **Organisateur : Dalloz formation**
- PARIS
- Tél. : 01 40 64 13 00
- Mail : inscription@dalloz.fr

• Objectifs :

Savoir partager les indivisions entre concubins et partenaires pacsés, Déterminer les droits des parties, Calculer les conséquences fiscales de la rupture (droit d'enregistrement).

- Intervenant : Madame Nathalie LEVILLAIN, diplômé supérieur du notariat, Coauteur de l'ouvrage Dalloz « Liquidation des successions »
- Coût : 690,00€

FORMATION : PRATIQUE DE LA VENTE IMMOBILIÈRE

Mercredi 8 juillet 2015 - 9h à 18h

- **Organisateur : Dalloz formation PARIS**
- Tél. : 01 40 64 13 00
- Mail : inscription@dalloz.fr

• Objectifs :

Maîtriser les impacts de la loi ALUR et l'actualité jurisprudentielle en matière de vente immobilière, Appréhender les difficultés, les modalités et les conséquences de la signature de l'acte authentique de vente, Envisager les suites de la signature de l'acte authentique

- Coût : 895,00€



Livres



MÉMENTO COMPTES CONSOLIDÉS 2015

Thèmes : Comptabilité, Consolidation des comptes
Auteur : Rédaction des Éditions Francis Lefebvre
Éditions : Francis Lefebvre
Collection : Mémento expert Francis Lefebvre
ISBN : 978-2-36893-115-8
Parution : avril 2015
Nb de pages : 1115 pages
Prix : 189,00€



MÉMENTO BAUX- COMMERCIAUX 2015-2016

Thèmes : Droit commercial et des affaires, Fonds de commerce et baux commerciaux
Auteur : Rédaction des Éditions Francis Lefebvre
Éditions : Francis Lefebvre

Collection : Mémento expert Francis Lefebvre
ISBN : 978-2-36893-099-1
Parution : avril 2015
Nb de pages : 1210 pages
Prix : 166,00 €



PRÉCIS DE DROIT FISCAL DE LA FAMILLE, 14^{ÈME} ÉDITION

Thèmes : Droit civil, famille, protection mineurs et majeurs, droit funéraire, gestion de patrimoine, défiscalisation et optimisation fiscale
Auteur : Frédéric DOUET
Éditions : LexisNexis
Collection : Précis Fiscal
ISBN : 978-2-7110-2263-2
Parution : avril 2015
Nb de pages : 976 pages
Prix : 59,00 €



L'ESSENTIEL DU PATRIMOINE PRIVÉ 2015

Thèmes : Gestion de patrimoine, défiscalisation et optimisation fiscale, finances personnelles
Auteur : Rédaction de la Revue Fiduciaire
Éditions : Groupe Revue Fiduciaire
ISBN : 978-2-7579-0520-3

Parution : avril 2015
Nb de pages : 254 pages
Prix : 72,00 €



GUIDE DE L'IMPÔT SUR LA FORTUNE 2015

Thèmes : Gestion de patrimoine, défiscalisation et optimisation fiscale
Éditions : Le Particulier éditions
Collection : Comment déclarer
ISBN : 978-2-35731-136-7
Parution : avril 2015
Nb de pages : 154 pages
Prix : 35,00 €



L'AIDE-MÉMOIRE DE L'ASSURANCE-VIE 2015

Thèmes : Gestion de patrimoine, défiscalisation et optimisation fiscale, finances personnelles
Auteur : Rédaction des Éditions Francis Lefebvre
Éditions : Francis Lefebvre
Collection : Aide-Mémoire PM&T
ISBN : 978-2-36893-104-2
Parution : avril 2015
Nb de pages : 156 pages
Prix : 74,00 €

Nos recommandations



CLERC DE NOTAIRE H/F

Paris
SBC recherche pour une étude notariale un clerc de notaire (h/f).

Vous assurez les tâches administratives de l'étude :

- Classement,
- Préparation des dossiers d'affaires en cours,
- Mise en forme des actes notariaux,
- Rédaction d'actes,
- Constitution de dossiers.

• Profil :

Vous devrez nécessairement présenter des qualités de rigueur, d'organisation, d'écoute, avoir le sens de la discrétion et une bonne élocution.

La connaissance du logiciel Génapi serait un plus.

Une expérience minimale d'une année en étude notariale est requise.

Si votre profil correspond à cette offre, merci de nous adresser votre CV au format WORD à l'adresse suivante : rlassner@sbc-interim.fr

CLERC DE NOTAIRE

Mions, 69
OFFICE notarial situé à MIONS (69) recherche diplômé(e) BTS Notariat ou Licence prof. métier du notariat (ayant obtenu avant le BTS notariat). CDD à partir de juin 2015. Expérience souhaitée dans le notariat : 2 ans.

CV et Lettre de motivation de préférence manuscrite.

Ecrire à 4 rue Fabian Martin -69780 MIONS ou valerie.jacque@notaires.fr

ASSISTANT(E) NOTARIAL(E) H/F

Paris
SBC recherche pour une étude notariale, un(e) assistant(e) notarial(e) H/F.
Vous assisterez le clerc de notaire dans :

- Le montage de dossiers : contact avec les prestataires, collecte des différentes pièces, relance...

- La rédaction des actes de façon totalement autonome,
- La prise de rendez-vous avec les clients,
- La gestion de dossiers.

• Profil :

De formation notariale, vous avez une expérience d'au moins une année en tant qu'assistant(e) notarial(e) en étude. Connaissance du logiciel GENAPI impératif.

Si votre profil correspond à cette offre, merci d'envoyer votre CV au format WORD à l'adresse suivante : rlassner@sbc-interim.fr

ASSISTANT(E) NOTARIAL(E)

Paris, 75001
Constitution de dossiers
Rédaction d'actes
Merci de candidater à :
s.valandray@gitec.fr

Guide Pratique des Notaires

L'annuaire des partenaires et fournisseurs des notaires

**Édition 2015
en cours**



Pour paraître dans la prochaine édition, contactez Emmanuel Fontes par téléphone au 01 70 71 53 89 ou par mail à efontes@legiteam.fr



sclérose en plaques

LEGS, DONATIONS & ASSURANCES-VIE

- ▶ **Maladie neurologique chronique et invalidante** qui survient majoritairement entre 25 et 40 ans.
- ▶ **90 000 malades** en France
700 enfants de -18 ans
3/4 sont des femmes
- ▶ La **Fondation ARSEP** finance les équipes de recherche, sensibilise le grand public et informe sur les progrès réalisés au niveau médical, thérapeutique et scientifique. Elle est habilitée à recevoir legs, donations et assurances-vie exonérés de droits.

Offrons en héritage un monde sans sclérose en plaques



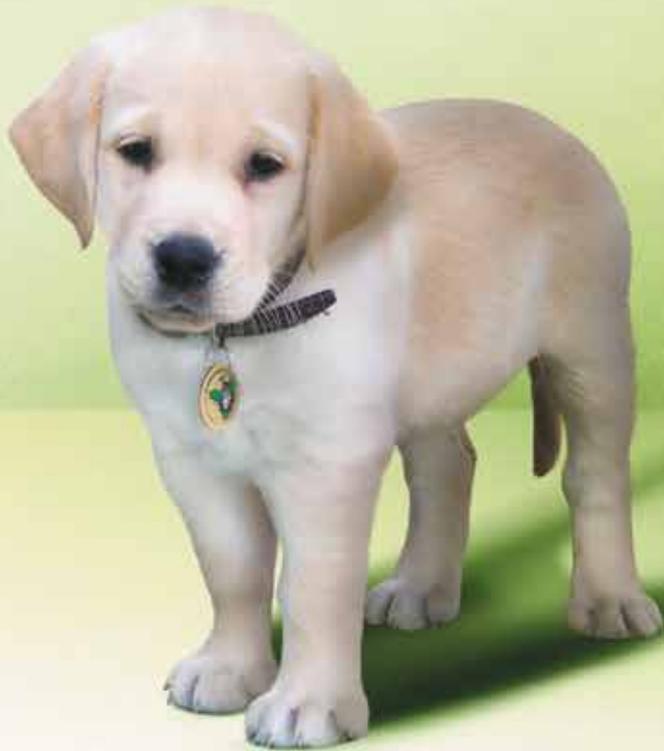
Renseignements auprès de la Directrice Générale
Fondation ARSEP : M^{me} Anne-Marie Moussu
01 43 90 39 39 ou direction@arsep.org





LES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES DE L'OUEST
Ensemble voyons loin

LEGS • DONATION • ASSURANCE-VIE



Et si demain, vous étiez à l'origine de son merveilleux destin ...

Grâce à votre legs, nous formons des chiens guides qui accompagnent les personnes aveugles ou malvoyantes dans leur vie quotidienne. Votre geste de générosité leur apporte autonomie et bien-être dans la durée. Reconnue d'utilité publique, l'Association les Chiens Guides d'Aveugles de l'Ouest est exonérée de tous droits de successions. Ainsi, c'est bien la totalité de votre legs qui est reversée à notre mission solidaire.

Pour plus d'informations, contactez
Frédérique Maillart au 02 41 68 59 23.
www.chiens-guides-ouest.org



DEMANDE DE DOCUMENTATION GRATUITE ET CONFIDENTIELLE

À compléter et à renvoyer sous enveloppe à : Association les Chiens Guides d'Aveugles de l'Ouest
1, rue des Brunelleries - Bouchemaine - 49913 Angers Cedex 9

OUI, je souhaite recevoir gratuitement et sans engagement votre Brochure d'information sur les legs et les donations.

M. Mme Mlle

Prénom :

Adresse :

Code Postal :

Ville :

OUI, je souhaite être contacté(e) par téléphone.

N° :

Mes disponibilités :

le matin : de h à h

l'après-midi : de h à h