

n°62

Janvier - Février -  
Mars 2017

# Le Journal du Village des Notaires

www.village-notaires.com



8

QUAND L'INTERNATIONAL S'INVITE DANS LES ÉTUDES NOTARIALES



## INTERVIEW DE DIDIER COIFFARD

Président du Conseil supérieur du notariat

6



FINANCER L'INSTALLATION EN PÉRIODE TROUBLE

14



LES ASSOCIATIONS ET FONDATIONS DE SANTÉ ET  
DE RECHERCHE MÉDICALE

18



DÉMARRER DANS L'ÉTAT CIVIL

26

legiteam  
Editions



REVUE DU WEB- P40



ANNONCES D'EMPLOI- P42



# Même à l'arrêt elle vous transporte.

Nouvelle Audi A5 Sportback.  
Découvrez les codes du design  
exaltants et élégants.

## Audi Vorsprung durch Technik

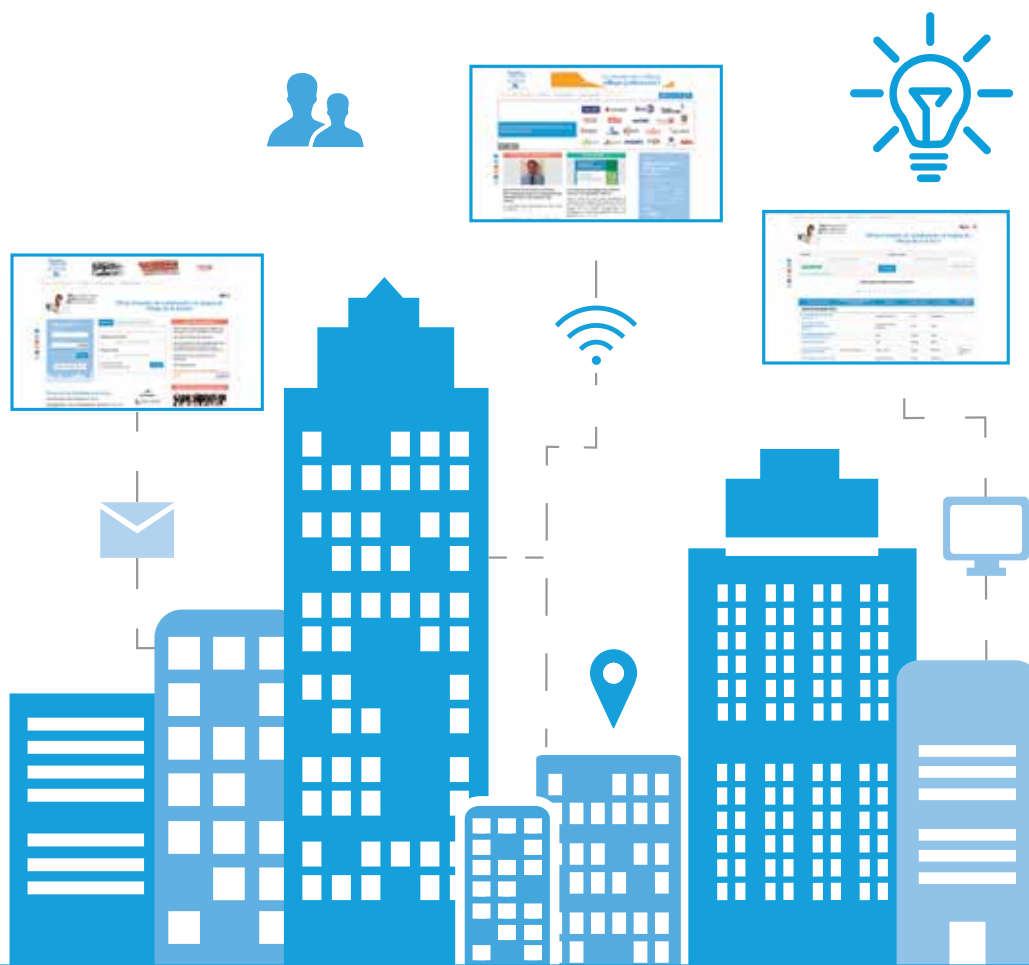
Volkswagen Group France S.A. au capital de 7 750 000 €  
11 avenue de Boursonne Villers-Cotterêts RCS Soissons B 602 025 538  
Audi recommande **Castrol EDGE Professional**.  
Vorsprung durch Technik = L'avance par la technologie

Nouvelle Audi A5 Sportback : consommation en cycle mixte (l/100km) : 4,1 - 6,3.  
Rejets de CO<sub>2</sub> (g/km) : 106 - 144.





Soyez les 1<sup>er</sup> à préparer vos recrutements  
**Contactez-nous**



**Tous les mois :**

+ de 1 470 000 de visites\*  
+ de 12 000 CV

+ de 2 400 annonces d'emploi et de stage  
+ de 100 articles d'actualité juridique  
+ des articles en management des métiers du droit

**www.village-justice.com**

# 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

Pure impression  
451, rue de la Mourre  
Espace com. Fréjorgues Est  
34130 MAUGUIO

## 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

Sandrine MORVAND  
Mail : smorvand@  
village-notaires.com  
Tél. : 01 70 71 53 82

## CONTACTS

Souède LORENZO  
Mail : slorenzo@legiteam.fr  
Tél. : 01 70 71 53 88

N° ISSN 2103-9534

## MAQUETTE

Cyriane VICIANA  
Mail : pao@legiteam.fr

## DIFFUSION

5 000 exemplaires

# ÉDITO

Par Sarah-Louise Gervais



## Chers lecteurs,

La confiance constitue la pierre angulaire du notariat. C'est pourquoi Me Didier Coiffard, nouveau président du Conseil Supérieur du Notariat (CSN), a placé cette valeur au centre de son mandat. Il conviendra donc de maintenir le niveau de confiance fort entre les clients et les notaires face à la complexification des enjeux juridiques mais aussi face à la compétitivité des professions juridiques. Le développement du numérique, l'accueil des notaires « Macron » et la nouvelle Présidence de la République constitueront également des points importants des deux années à venir. Me Coiffard nous éclaire sur la façon dont il abordera ces enjeux « *Interview* », (p.6).

Comme nous l'avons vu dans le Dossier spécial installation du numéro précédent, l'installation, que ce soit par la création ou la reprise d'une étude, est à la fois un moment de joie mais également de questionnements foisonnants pour s'assurer de la viabilité de l'entreprise. Une fois le projet bien défini se pose alors l'épineuse question du financement. La situation s'est complexifiée depuis l'entrée en vigueur de loi Macron et de ses zones d'ombre, nous verrons comment « *Financer l'installation en période trouble* » (p.14). Dans tous les cas, il conviendra de penser dès la construction du prévisionnel aux frais annexes au prix de la cession : fonds de roulement, documentation juridiques, véhicule...

Autre défi des années à venir pour le notariat, l'internationalisation toujours croissante du droit s'invite dans les études. Pour répondre à cet enjeu, il convient à la fois de se former, de s'équiper des outils numériques adaptés et savoir s'entourer de partenaires de confiance à l'étranger, sans oublier les questions qui peuvent sembler les plus prosaïques, comme celle de la traduction qui pose pourtant de réelles questions de confidentialité. « *Quand l'international s'invite dans les études notariales* », (p.8).

Et comme à chaque numéro, retrouvez notre article sur les associations et fondations. Ce mois-ci, ce sont celles dédiées à la santé et à la recherche médicale qui sont à l'honneur « *Les associations et fondations de santé et de recherche médicale* », (p.18)

Bonne lecture !

*Sarah-Louise Gervais*

# INTERVIEW DE DIDIER COIFFARD

## PRÉSIDENT DU CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT



Crédit photo : Romuald Meigneux

### ***Vous avez fait de la confiance l'axe principal de votre mandat, pouvez-vous nous expliquer ce choix ?***

Il y a une citation que j'aime bien et que je voudrais rappeler à cet instant : « *La fin du monde c'est quand on cesse d'avoir confiance* ». La confiance est au cœur de notre métier, elle est au cœur de l'économie, et le notariat en assurant la sécurité et la régulation des échanges économiques participe à cette confiance. La crise des subprimes l'a illustré et le FBI ainsi que des universitaires américains de renom ont reconnu que l'existence des notaires aurait permis d'éviter les nombreuses fraudes qui ont aggravé cette crise. Cette confiance est aussi un message à destination de mes confrères pour affronter les défis de notre siècle, car la profession a de nombreux atouts pour les relever et en premier lieu, la confiance de nos clients. Mais bien sûr ce n'est pas le seul. C'est aussi la compétence, l'impartialité, l'indépendance, l'exercice désintéressé qui oblige à toujours privilégier l'intérêt du client. Toutes ces valeurs de la profession participent à cet environnement de confiance. Au-delà de ces valeurs c'est aussi le statut de la profession qui oblige celui qui en est investi car ce statut agit comme un marqueur de confiance à destination des Français en leur permettant d'identifier parfaitement la femme ou l'homme qui permettra d'éviter les contentieux que ce soit par le haut degré de preuve qu'il apporte ou l'obligation de régulation qui lui est confiée.

### ***Quels outils numériques entendez-vous développer pour les notaires ?***

Nous poursuivons le déploiement de l'acte authentique électronique qui est un véritable succès. Aujourd'hui c'est plus des deux tiers des études qui l'utilisent et notre minutier central électronique abrite pas moins de 4 millions d'actes authentiques électroniques dans des conditions de sécurité optimum. Nous déployons également la visio-

conférence avec la possibilité de recevoir des actes à distance ce qui permettra à nos clients d'éviter de longs déplacements. C'est aussi le développement de notre portail des Cridons qui réunit les questions-réponses sur tous les sujets juridiques que la profession traite. Ce portail qui est le fruit de la collaboration des Cridon permet aux notaires de France de trouver facilement la réponse à leurs questions grâce à un moteur de recherche performant. Ce portail accueillera bientôt les rapports de nos congrès.

### ***Et pour leurs clients ?***

Le dernier projet est qui est maintenant une réalité, est notre portail Notaviz, une plateforme web qui permet aux Français d'accéder à des réponses correspondant à leurs requêtes sur un grand nombre de sujets qui les préoccupe. Nous nous sommes placés du point de vue de l'internaute en tenant compte de la façon dont il aborde toutes les interrogations qu'il a sur les événements qui vont jalonner sa vie. Les outils mis à sa disposition sont innovants et doivent lui permettre d'obtenir des réponses qu'il sera en mesure d'approfondir avec son notaire. Cette plateforme comportera d'autres versions qui offriront des outils interactifs qui sont en développement. C'est la relation dématérialisée avec nos clients qui est au cœur de ce projet car les comportements et les besoins changent.

### ***En vue de l'installation future de nouveaux notaires, quels conseils leur donneriez-vous ?***

Tout d'abord, je leur conseillerai de monter un véritable projet d'entreprise parce que les installations dans le cadre de la loi dite Macron ne sont pas du tout les mêmes que dans le système antérieur où les installations se faisaient de manière progressive sur la base de critère économique. Bon nombre de notaires vont s'installer au même endroit en même temps. Il va donc falloir que nos

futurs confrères soient prudents et analysent le lieu où ils veulent s'établir en termes de logement, population, potentiel économique, besoin juridique, et bien sûr démarrer avec un fond de roulement suffisant car il faut un certain temps pour avoir une clientèle.

Ensuite, je les invite à prendre contact localement avec les chambres pour plusieurs raisons. Nous avons préparé un kit d'accueil dématérialisé qui leur donne l'ensemble des pré-requis de la profession, tous les outils, les adresses, les liens leur permettant l'accès aux différents sites internet... Et s'ils ont besoin d'aide ou d'assistance les chambres seront capables de les leur apporter.

La création d'office n'est pas aisée car il faut être une sorte de notaire « couteau suisse ». Il faut savoir gérer l'ensemble des aspects du métier de notaire mais aussi la comptabilité, la gestion, la taxe, l'ensemble des formalités préalables et postérieures, les outils informatiques... Dans les études, ils n'acquièrent pas nécessairement la totalité des expériences de l'ensemble des facettes du métier de notaire. Or, quand vous êtes un créateur vous devez savoir tout faire.

### **Les Présidentielles approchant, parmi toutes les mesures que le notariat a proposées, quelles sont celles qui vous semblent fondamentales ?**

Il y en a 4.

La première porte sur la dématérialisation qui est un mouvement profond et qui touche l'ensemble des métiers. C'est un processus que nous maîtrisons déjà bien mais qui va aller en augmentant. C'est un chemin irréversible donc c'est l'accompagnement de la profession sur toute la dématérialisation de l'Etat qui ne doit pas hésiter à faire appel à nous car nous avons les processus, et nous sommes capables de l'accompagner aussi sur ces gains de productivité.

La deuxième est le droit au rebond qui implique un changement de culture entrepreneuriale en ce sens que l'échec n'est pas nécessairement rédhibitoire. Bien au contraire on peut apprendre de ses erreurs pour mieux rebondir ensuite. Faire accepter le droit à une deuxième chance, ne plus être marqué par ce passé nous paraît important parce que il est souvent bloquant pour la mise en place de financement, par exemple.

Troisièmement, nous souhaitons un électrochoc de la construction. L'idée est que dans certaines zones tendues soit mis en place un ensemble de mesures destiné à accélérer le processus de production des logements que ce soit dans l'élaboration préalable des permis, leur instruction ou les recours dont ils font l'objet et qui sont souvent abusifs. Nous avons donc fait des propositions techniques pour limiter ou du moins encadrer ces recours.

La quatrième proposition est de créer un code des professions du droit. Nous trouvons que notre place n'est pas dans le Code de commerce, nous ne sommes pas des commerçants, nous n'avons rien à vendre. Nous avons même un devoir d'exercice désintéressé qui signifie que nous devons toujours mettre en place pour le client la solution la moins onéreuse pour lui.

Nous pensons qu'un tel code pour les avocats, les notaires, les huissiers de justice serait préférable et permettrait une plus grande lisibilité des règles applicables à chacune de ces professions que ce soit en termes de déontologie, de statut, de responsabilité ou de compétence. Cette proposition est aussi une demande de ne dépendre que du ministère de la Justice et non pas de celui de l'Économie parce que l'approche que ce dernier peut avoir sur le secteur commercial ou industriel n'est pas transposable dans ce qui touche à l'humain, aux situations familiales car en ce domaine les solutions ne se trouvent pas dans les équations comme le constat a été fait lors des discussions sur la loi croissance. Une partie des missions de la profession notariale est une mission de justice préventive qui fait partie des fonctions régaliennes de l'Etat. Je ne suis pas sûr que le ministère de l'Économie ait perçu que notre exercice était tout sauf de vendre du droit. Le droit ne doit pas tomber dans la marchandisation comme on le voit aux Etats-Unis, il mérite mieux que cela car le premier besoin de droit est la pratique apaisée du droit.

*Propos recueillis par Laurine Tavitian*



## Quand l'international s'invite dans les études notariales

**D**e par sa fonction et ses missions, le notariat évolue nécessairement avec les modes de vie des citoyens. Et avec l'accroissement de leur mobilité au niveau européen et international, les notaires français font face à une augmentation d'éléments d'extranéité dans les dossiers traités et de nouvelles législations à maîtriser. Formations, outils, réseaux, partenaires ou prestataires qualifiés ... La profession s'organise pour s'assurer de répondre au mieux aux besoins des citoyens.

### Une évolution sociétale qui influe sur le notariat

« L'activité notariale est profondément liée aux mutations de la société, affirme Olivier Piquet, notaire à Longjumeau et responsable des relations internationales du réseau NotaLis. Or, de nos jours, les gens sont de plus en plus mobiles et pas uniquement à l'intérieur de nos frontières. Dès lors, il est presque systématique dans un dossier de vente, de succession, de donation, que l'une des parties soit de nationalité étrangère, qu'elle réside ou ait résidé à l'étranger. » En effet, avec plus de 2,5 millions de Français installés à l'étranger, à court ou à long terme, ou des résidents étrangers s'installant en France, la dimension

internationale des rapports juridiques ne cessent d'augmenter, et touchent inévitablement les missions des notaires français. « Au cours des dix dernières années, il est clair que le nombre de situations présentant un élément d'extranéité a plus que doublé, souligne Olivier Piquet. Ne serait-ce qu'en termes d'étudiants, le nombre d'étudiants internationaux est passé de 2,42 millions en 2003 à 4,10 millions en 2013. Ces étudiants peuvent parfois revenir après leurs études, parfois après s'être mariés à l'étranger ou, au contraire, rester à l'étranger justement après y avoir rencontré l'âme sœur. Bien après les études, le nombre de personnes qui partent travailler, temporairement ou définitivement à l'étranger connaît lui aussi une croissance exponentielle. »

Mariage, divorce, successions, investissements immobiliers, ou encore entreprises ... Tous les secteurs du droit sont concernés. « Il est vrai que les questions internationales liées aux entreprises semblent, a priori, plus concerner des activités commerciales, explique Olivier Piquet. S'agissant des sociétés françaises qui souhaitent exercer leurs activités à l'étranger, le rôle du notaire pourrait être plus restreint. En revanche, s'agissant des entreprises ou sociétés qui investissent en France, la question de la capacité de ces personnes morales est de plus en plus prégnante avec la



*nécessité, pour le notaire français, de disposer de partenaires internationaux pour pouvoir obtenir une légalisation ou des documents étrangers. Concernant les particuliers, les questions internationales tournent autour, comme en droit franco-français, du régime matrimonial, de la protection du conjoint en cas de décès et de la fiscalité de la détention ou de la transmission du patrimoine en France. »*

L'effacement de ces frontières oblige les notaires à développer ou à confirmer leurs compétences internationales et européennes. Car l'UE développe une réglementation adaptée à ces nouveaux rapports juridiques. « *Nous assistons à l'essor d'un droit international privé « européen » harmonisant les règles de conflits de loi, confirme José Manuel García Collantes, président du Conseil des notariats de l'Union européenne (CNUE). Je pense bien évidemment au récent règlement sur les successions internationales, mais de nombreux autres textes ont été adoptés ces dernières années, comme par exemple*

*le règlement Bruxelles II bis relatif à la compétence, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière matrimoniale et en matière de responsabilité parentale. Cette tendance continuera dans les prochaines années. Pour le début de l'année 2019, deux nouveaux règlements européens entreront en application : l'un sur les régimes matrimoniaux et l'autre sur les partenariats enregistrés. » Une multiplication des textes qui poussent les notaires français et européens à se former, et à collaborer.*

### **Un besoin de formation pour répondre aux demandes des clients ...**

Face à cette demande croissante, la nécessité de se former est devenue de plus en plus importante, explique Olivier Piquet : « *Les notaires, qui pouvaient autrefois privilégier d'autres domaines du droit, y consacrent une part croissante de leur temps de formation obligatoire. » Un besoin auquel entend répondre le CNUE. « Les nouveaux instruments européens, notamment en droit de la famille, accordent au citoyen une relative*

## Traductions juridiques japonais-français depuis 1984

Actes notariés  
Contrats de mariage  
Contrats de vente  
Actes d'état-civil  
Traductions certifiées  
par traducteur assermenté

公正証書  
婚姻契約  
売買契約  
戸籍謄本  
法定翻訳

Japon : Information & Communication sarl

Fondateur : Alain GOMEZ, interprète de conférence  
ancien Expert judiciaire agréé par la Cour de Cassation

10, rue de Louvois, F-75002 Paris  
Courriel : [traduction@japonika.com](mailto:traduction@japonika.com)  
Web : [www.japonika.com](http://www.japonika.com)

Tél : 01 40 20 43 86 - Fax 01 40 20 43 85

autonomie quant au choix de loi applicable, souligne José Manuel García Collantes. Dès lors, celui-ci attendra de son notaire un avis éclairant tant sur le droit national que sur différents autres droits nationaux. C'est un défi pour tous les confrères et consœurs européens, mais également l'opportunité de renforcer notre rôle de conseiller. C'est pourquoi nous avons décidé de nous investir tant au niveau pratique, qu'au niveau de la formation. »

L'enjeu est en effet de toujours conforter le rôle du notaire auprès des justiciables. « Nous devons offrir des formations pour mieux faire connaître ces instruments européens et permettre leur assimilation complète. Ces dernières années, nous avons mis en place une série de séminaires de formation sur le règlement « successions » qui ont profité à plusieurs milliers de notaires et ce, avec le soutien de la Commission européenne. Nous étudions actuellement la mise en place d'un programme de formation en vue de l'entrée en application des deux règlements européens sur les régimes matrimoniaux et les partenariats enregistrés.

Enfin, le CNUE organisera en 2017 le 4<sup>ème</sup> congrès des Notaires d'Europe, qui sera une occasion unique pour tous les notaires européens de se rencontrer et d'échanger autour de ces problématiques transfrontalières. Le congrès se tiendra à St-Jacques de Compostelle du 5 au 7 octobre et traitera du développement des supports numériques et du droit des sociétés. »

Outre la réglementation européenne, le notaire doit également savoir comment appliquer la loi française à une personne de nationalité étrangère vivant en France. « Un exemple tout récent est la nouvelle loi sur le divorce par consentement mutuel sans juge, applicable en France depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, explique Olivier Piquet. Cette loi franco-française crée, pour le moment, une discrimination entre français et étrangers. En effet, la quasi-totalité des droits nationaux des autres pays ne reconnaissent le divorce, et n'acceptent de le transcrire à l'état civil des personnes, qu'en vertu d'un jugement. Or, cette nouvelle procédure exclut précisément la survenance d'un jugement. En conséquence, dès lors que l'un des époux est

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 : .....

Abonnement gratuit au Journal du Village des Notaires

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

de nationalité étrangère, le divorce ne sera pas reconnu dans le pays de cet époux. » La formation devient donc un « élément essentiel permettant de gérer ces dossiers internationaux ».

### ... et d'outils facilitant la collaboration entre confrères

Mais le notaire français a également besoin d'un « réseau de professionnels qualifiés », comme l'a notamment fait NotaLis, en développant un réseau de correspondants internationaux. « Ils nous permettent d'avoir connaissance rapidement des règles applicables dans leurs pays respectifs selon le domaine d'intervention souhaité. Leurs missions peuvent être variées. Il pourra s'agir de nous fournir une consultation, voire un certificat de coutume, sur les règles applicables au régime matrimonial ou à la capacité des personnes, par exemple. D'autres fois, il s'agira, de manière plus « complète », d'assister les clients dans le cadre d'opération à réaliser dans leur pays. » L'avantage est alors « la réactivité exigée de tous, membres du réseau installés sur le territoire comme correspondants étrangers ».

Les institutions ont également compris ce besoin de collaboration avec des experts ou des confrères étrangers, facilité aujourd'hui par les outils technologiques. Le CNUe a ainsi mis en place deux plateformes : le Réseau notarial européen (RNE) et EU-Fides. « Le RNE aide les confrères européens confrontés à des questions pratiques sur des dossiers transfrontaliers, explique José Manuel García Collantes. Il met gratuitement à leur disposition une équipe d'interlocuteurs dans 22 Etats membres, ainsi qu'une

série d'outils : bases de données juridiques, formulaires bilingues, etc. Les notaires ont également la possibilité de communiquer entre eux sur la plateforme. » Quant à EUFides, il s'agit d'« une plateforme pour les notaires qui souhaitent collaborer avec des confrères étrangers sur des dossiers transfrontaliers comme, par exemple, la vente d'un immeuble ou le règlement d'une succession. Sept notariats participent actuellement à cette plateforme : la France, la Belgique, le Luxembourg, l'Italie, l'Espagne, les Pays-Bas et l'Allemagne. »

L'institution compte bien continuer leur développement, afin de faciliter toujours plus le travail des notaires européens. « Pour le RNE, nous travaillons sur la base d'un plan triennal, débuté en 2016, en partenariat avec la Commission européenne. Pour 2017, l'accent sera mis sur la création d'outils pratiques en droit de la famille, mais également en droit immobilier et sur les mesures de protection des personnes vulnérables. Nous poursuivrons également le développement d'EUFides. La possibilité sera prochainement donnée aux utilisateurs de bénéficier de fonctionnalités relatives au droit des sociétés, comme par exemple pour traiter un dossier sur le transfert de siège d'une société au sein de l'Union européenne. Notre annuaire des notaires d'Europe va aussi bénéficier d'améliorations et permettra de trouver plus facilement, partout en Europe, un notaire qui parle sa langue. »

### Faire appel à des prestataires expérimentés pour mieux accompagner le client

En dehors de leurs confrères, les notaires peuvent également avoir besoin d'autres

## CABINET DE LA HANSE S.A

depuis 1970

Traductions juridiques, financières, techniques ;  
Traductions certifiées par traducteur juré ;  
Toutes combinaisons de langues ;  
Collaborateurs liés par un contrat de confidentialité.

35, rue de la Bienfaisance – 75008 Paris – fax : 01 42 25 45 26

E-mail : [lahanse@lahanse.com](mailto:lahanse@lahanse.com) - Tel : 01 45 63 81 18

professionnels pour gérer ce type de dossiers. « *De manière générale, dans les pays anglo-saxons comme dans des pays de droit latin, tels l'Espagne ou la Grèce par exemple, il sera fréquent de recourir aux services d'un avocat étranger, souligne Olivier Piquet. En matière immobilière, son rôle sera complémentaire de celui du notaire local, voire prépondérant. Egalement, si le notaire est chargé de recevoir un acte en présence d'étrangers ne parlant pas le français, il lui est souvent recommandé de faire appel aux services d'un traducteur. Ceci n'est pas une obligation, si le notaire peut justifier qu'il a expliqué l'acte dans une langue étrangère. Il doit alors mentionner à la fin de l'acte que celui-ci a bien été traduit aux parties.* » En revanche, l'obligation apparaît si le notaire ne connaît pas la langue du ou des cocontractants, sous peine d'entraîner la nullité de l'acte et d'engager sa responsabilité professionnelle. L'interprète, contrairement au traducteur de documents juridiques, ne doit pas nécessairement être assermenté. Si cette qualification constitue une garantie supplémentaire, elle constitue aussi un coût pour les parties, et réduit le nombre d'experts disponibles, ce qui peut ralentir le déroulement de la procédure. En choisissant un interprète, le notaire devra simplement s'assurer de son indépendance et de sa neutralité.

Mais les questions de compréhension vont au-delà du simple langage : les différences de culture et d'interprétation peuvent présenter des embûches supplémentaires pour le client. Un interprète/traducteur saura les identifier et ainsi mieux retransmettre les informations juridiques aux clients étrangers. « *Il est important que les clients*

*aient une perception précise du document, souligne Alain Gomez, ancien expert auprès de la cour d'appel et de la Cour de cassation, et fondateur de « Japon : Information et communication ». Or une traduction orale est partielle et ne reprend que quelques éléments. Les clients n'ont pas toujours de questions, mais cela ne signifie pas qu'ils aient bien compris le sens de ce qu'ils vont signer, ce qui peut être grave quand il y a des cultures ou des langues différentes. On a toujours tendance à se référer à sa propre culture, et si on a des droits ou une culture différente, l'interprétation des mêmes mots sera elle aussi différente. Le notaire ne saura pas forcément les points sur lesquels il pourrait y avoir dans le futur un risque d'incompréhension ou de difficulté. » Raison pour laquelle il conseille de demander en supplément une traduction écrite de l'acte juridique : « *Le langage écrit est moins courant et demande plus d'efforts. La traduction peut donc permettre au client de reprendre le document plus sereinement et de poser ensuite les bonnes questions, ou de comprendre correctement l'acte lorsqu'il le reprendra quelques années plus tard. Cela représente un coût supplémentaire, mais s'il y a un enjeu économique, cela peut être un bon investissement.* »*

Le traducteur peut aussi représenter une aide précieuse pour le notaire lui-même, en lui précisant les textes auxquels se référer ou en apportant par exemple des informations sur le fonctionnement administratif du pays d'origine. Notamment quand ils sont très différents du système français, comme au Japon. « *Le cas typique auquel nous sommes quotidiennement confrontés est qu'il n'y a pas d'acte de mariage, car le mariage au Japon est déclaratif. De même*

#### **Appels d'offre de traduction : attention à la confidentialité des données**

Comme l'explique Alain Gomez, « *avec Internet, de nombreuses agences de traduction lancent des appels d'offre aux traducteurs* » afin de trouver les tarifs et les temps d'exécution les plus compétitifs. Mais ces méthodes, pour l'ancien expert, posent la question de la confidentialité des données qui sont transmises : « *Lorsqu'une agence envoie une demande de traduction, accompagnée du document à traduire, à une dizaine de personnes, se pose le problème de la diffusion d'une information privée.* » Les notaires doivent donc rester vigilants sur les méthodes employées par les prestataires... comme à la qualité finale de la traduction. « *Lorsque les prix baissent, la corollaire est que le niveau de traduction n'est pas toujours à la hauteur. S'il y a un enjeu important, il faut donc apporter une attention particulière à la qualité de la traduction.* »

*pour le divorce par consentement mutuel, ou l'acte de naissance. Ce sont des papiers qui n'existent pas. Toutes les informations sont conservées et gérées par les mairies, avec l'équivalent d'un livret de famille. Il faut donc demander à la mairie d'établir un document précisant l'état civil de la personne au moment où vous le demandez. »*

Une succession peut également prendre une dimension internationale, parce que les biens composant l'héritage sont à l'étranger, soit parce que les héritiers ne sont pas sur le territoire français. Dans une telle situation, le généalogiste est le meilleur allié du notaire. Vianney Paris, directeur des recherches de l'étude Segur, constate que, même si les cas restent encore minoritaires, « *c'est une tendance aujourd'hui incontournable* ». « *Il est important de déterminer l'origine internationale du dossier : est-ce la famille qui est d'origine étrangère ? Ou est-ce que ce sont les héritiers qui sont étrangers ou qui vivent à l'étranger ? A l'international, nous travaillons uniquement dans la succession de biens immobiliers, dans le cas où le de cujus (le défunt, ndlr) est d'origine française. Et nous avons de plus en plus souvent des héritiers aux quatre coins du monde. Nous avons d'ailleurs mis en place un réseau international avec la chambre des généalogistes professionnels, afin d'englober les meilleurs généalogistes de pays étrangers.* »

Si l'activité des notaires change avec les évolutions actuelles, cette tendance est la conséquence des répercussions de l'histoire française et européenne. « *Il faut prendre en compte deux dimensions : d'une part la*

*dimension internationale, mais également la dimension du temps, souligne Vianney Paris. Il y a eu beaucoup de guerres, de mouvements de population, ce qui a entraîné des vagues de départ, comme celui de population juive aux Etats-Unis. Nous commençons également à avoir beaucoup de dossiers concernant l'Afrique du Nord, suite à l'arrivée des Français d'Algérie, d'Algériens, de Marocains, qui laissent aujourd'hui un patrimoine en France sans descendants.* » La mission du généalogiste est alors de retracer le parcours du défunt, en se confrontant là aussi aux différences administratives, aux disparitions de papiers officiels, et aux témoignages plus ou moins fiables. Mais son intervention est essentielle, car ignorer un tel élément du passé du défunt peut mettre en péril la succession établie par le notaire. « *Faire appel à un généalogiste ne doit pas être systématique, mais cela peut être important lorsqu'un détail éveille une suspicion. Certains éléments peuvent être troublants, et l'on peut effectivement trouver des choses surprenantes.* »

Bien entouré et avec les outils adéquats, le notaire français sera ainsi prêt à gérer ces schémas complexes, qui promettent d'être de plus en plus fréquents. Ne faudrait-il pas également l'envisager comme une opportunité supplémentaire, à l'heure où le notariat et ses services évoluent ? Pour les notaires installés, ou les futurs installants, l'international pourrait ainsi représenter un nouveau marché, permettant de se distinguer de ses confrères.

*Clarisse Andry*

**- 10%  
sur une première commande**



**ABAYSWATER TRADUCTIONS  
TRADUCTIONS/INTERPRETATIONS JURIDIQUES**

**TOUTES LANGUES, 20 ANS D'EXPÉRIENCE**

Traductions libres et assermentées/Interprétation  
Réactivité, Respect des Délais Urgents, 24/24 et 7/7, Qualité.

**Contactez-nous :**

Abayswater1@gmail.com – Tél 09.83.30.78.07 / 06.65.47.57.14 – Abayswater-traductions-78.com



## Financer l'installation en période trouble

« En temps normal, la principale difficulté n'est pas de se financer, mais de trouver une étude à reprendre... or tout a changé depuis deux ans », explique Reynald Demeester, gérant de Finanxia. Car les bonnes intentions initiales de la réforme, à savoir répondre au besoin de notaires dans un certain nombre de territoires, ont laissé place à un paysage confus avec la mise en place des décrets issus de la loi dite Macron. Pour autant, les questions fondamentales à se poser lors du financement restent les mêmes : quels sont les interlocuteurs privilégiés ? Quelles sont les incidences des différents statuts pour votre demande de fonds ? Comment déchiffrer le territoire pour construire le meilleur prévisionnel ? Quels sont les enjeux managériaux à déterminer pour convaincre la banque de votre sérieux ? Enfin, quels sont les impacts des réformes en cours sur le financement ?

Le fonctionnement ordinaire de la profession notariale, qui était en vigueur jusqu'à l'annonce des réformes et qui commence à revenir à l'ordre du jour avec le déblocage des tirages au sort, tient dans cette maxime : « une étude de notaire se mérite comme un honneur public, se pense comme un projet de vie, et s'évalue comme une société commerciale ». Les dossiers de création représentent donc un moment crucial pour se poser toutes les questions qui détermineront la réussite de la démarche. Une bonne banque va donc

challenge le candidat pour lui faire comprendre l'importance des études préalables. « C'est vrai, concède Elisabeth Viola, Directrice des Clientèles bancaires de la Caisse des Dépôts (CDC), que certains peuvent trouver cela contraignant, mais c'est parce qu'il faut intégrer toutes les dimensions pour sécuriser son projet. » Car s'il n'y a pas de recette miracle, c'est qu'il faut toujours trouver le montage adapté et sur-mesure, et la demande de crédit est l'occasion de réfléchir aux nombreuses problématiques en jeu.

### Quels interlocuteurs ?

L'interlocuteur privilégié du notaire en phase d'acquisition reste la CDC, pour plusieurs raisons, mais notamment parce qu'elle a acquis depuis de nombreuses années une réelle expertise dans l'accompagnement des jeunes notaires.

D'autres banques ont également, depuis longtemps, contribué au financement du notariat à des conditions avantageuses, comme les groupes Crédit Agricole et Caisse d'Épargne, parce que les notaires ont structurellement été de bons payeurs. Enfin, les courtiers en prêt professionnel sont devenus, plus récemment, des acteurs importants.

### Le bon moment pour choisir son statut

Aujourd'hui, la création en SEL, société d'exercice libéral, a des implications

contradictoires : d'une part, le système fiscal peut être plus avantageux si l'on choisit la fiscalité par l'IS (Impôt sur les Sociétés) et la rémunération en dividendes, ce qui contribue à améliorer la marge de l'étude et sa soutenabilité, mais en même temps, une comptabilité classique d'entreprise nécessite plus de rigueur qu'une SCP (Société Civile Professionnelle), avec les risques afférents d'erreur et donc de redressement fiscal. De surcroît, la structure peut être à responsabilité limitée, ce qui permet aux notaires de préserver leur patrimoine personnel en cas de difficulté professionnelle, mais réduit également l'appétence de certaines banques à prêter dès lors qu'elles ne peuvent plus saisir les biens privés. D'ailleurs, bien qu'il soit mis en avant par le Mouvement Jeune Notariat, le statut est encore peu répandu au sein de la profession, « sans doute, suggère Reynald Demeester, gérant de Finanxia, parce que la possibilité de faire collaborer différentes professions du droit au sein de la même société est vue avec appréhension, car cela fait craindre une confusion entre professions. »

### Le bon moment pour l'analyse du territoire

L'installation du notaire, d'une étude, doit être en phase avec les réalités économiques du territoire. « À cet égard, explique Elisabeth Viola, la CDC est un acteur incontournable parce qu'elle est partie prenante du développement territorial. Toute cette connaissance du territoire, nous souhaitons la mettre au service du notaire pour étudier avec lui son business plan et examiner s'il est en adéquation avec notre vision du territoire, de sa situation et de son potentiel. »

### Le bon moment pour réfléchir à la gestion de l'étude

Dans tous les cas de figure, un notaire doit prendre en compte la dimension managériale de sa fonction : la nature et l'évolution des rentrées, la maîtrise de la gestion et des coûts, la prise en compte des RH dans la constitution d'une équipe sont autant d'éléments désormais incontournables. Cet aspect des choses s'appréhende pour une grande part au travers de l'audit fonctionnel que le cédant a l'obligation de commander à un organisme reconnu par les instances. Il est par exemple recommandé, à un moment où l'immobilier est bloqué dans de nombreux territoires, d'avoir d'autres spécialités pour diversifier son activité. « Si, par exemple, il y a une surpondération de l'immobilier, souligne Elisabeth Viola, il faut regarder avec quels partenaires le cédant a réalisé son chiffre, parce que ceux-ci peuvent être tentés de quitter l'étude pour le suivre. C'est alors l'immobilier qui s'effondre d'un seul coup ». À l'inverse, la partie actes courants est très importante parce qu'elle reste stable au moment des crises.

En cas d'association, la situation est particulièrement sensible, parce que, toujours selon Elisabeth Viola, « beaucoup d'études devraient avoir une réflexion sur cette évolution et l'envisager comme une opportunité pour se réorganiser du point de vue managérial », mais, ajoute Reynald Demeester, « lorsqu'ils s'associent à 50 % avec quelqu'un qui ne partage pas cette volonté d'améliorer la gestion, les nouveaux notaires ne disposent d'aucun pouvoir de pression ». Même si ça n'est pas toujours possible, il faut donc privilégier un travail en amont pour évaluer la compatibilité et la

### Comment prêter en l'absence de cautionnement ?

Si, après l'arrêt du cautionnement par l'ANC (Association Notariale de Caution), des discussions sont en cours pour trouver des solutions alternatives, il est malgré tout indispensable, selon Elisabeth Viola, « de continuer à prêter, pour permettre à tous les nouveaux notaires de réaliser leur installation dans les meilleures conditions. Nous sommes convaincus que la meilleure garantie pour les prêts accordés est la viabilité des créations. Pour cela, la CDC a édité un guide d'entreprise destiné à tous ceux qui sont dans une démarche d'installation, et elle propose ensuite un accompagnement individualisé et sur le long terme à tous ceux qui souhaitent bénéficier de ses financements : nous aidons les nouveaux notaires à avoir une vision à 360°, pour se mettre dans la posture adéquate qui sécurise leur projet, et ce dans l'intérêt de tous. »

complémentarité des profils, tant dans les attentes en matière de management que dans les compétences pour réussir à capter des clientèles différentes. Il faut se poser toutes ces questions en amont parce qu'il y a encore trop de difficultés qui émergent après le démarrage de l'activité pour un manque d'affectio societatis.

**« Avec la loi Macron, ce n'était pas simple, et puis c'est devenu très compliqué »**

Selon Grégory Betta, « les idées de fond n'étaient pas mauvaises, mais la mise en œuvre est dramatique. D'ailleurs, une large partie de la profession demandait depuis déjà plusieurs années l'intégration progressive, j'ai bien dit progressive, de 2000 nouveaux notaires, à raison, par exemple, de 200 par an, afin de répondre aux besoins des territoires et de permettre l'intégration de jeunes diplômés. Au lieu de cela, nous avons 1650 nouveaux notaires d'un coup, et le système est bloqué ! ». Les conséquences s'en font sentir dans tous les domaines. Au niveau des candidats, de nombreux dossiers ont dû être faits et refaits au gré des publications quasi quotidiennes des textes réglementaires. Au niveau de la Chancellerie, les services dédiés à la validation des dossiers de reprises sont aujourd'hui entièrement occupés par l'horodatage et les 247 tirages au sort, de sorte qu'il n'y a jamais eu aussi peu d'installations.

Aujourd'hui, les prix des cessions sont impactés par une réforme qui prévoit une baisse des tarifs des transactions immobilières de 20 % et une augmentation de 20 % du nombre d'études, ce à quoi s'ajoutent une forte baisse de la rentabilité du fait de la loi ALUR et une faiblesse des prestations immobilières, en nombre et en valeur, dans de nombreux territoires. « Pour cette raison, explique Reynald Demeester, en Savoie et Haute-savoie, où j'aide des accédants à monter leurs dossiers, le CRN (Caisse de Retraite des Notaires) baisse systématiquement de 20 % le prix proposé par le cédant », sans que quiconque s'en trouve satisfait, le cédant estimant cette baisse exagérée, l'accédant la jugeant insuffisante, et la banque elle-même étant gênée par la difficulté à créer des modèles de long terme qui soient viables – une incertitude encore renforcée

par l'ajustement biennal des tarifs<sup>1</sup>. Pour des raisons similaires, alors qu'elle cautionnait les prêts souscrits par les notaires auprès de la CDC, soit près de 80 % des crédits en temps normal, l'Association notariale de caution a décidé, face à une telle incertitude, de suspendre le cautionnement des prêts. La CDC elle-même, de son côté, est contrainte de revoir son fonctionnement de prêt aux notaires. Il s'agit là d'un handicap pour la profession car « les notaires savent, insiste Grégory Betta, qu'en cas de difficulté, il vaut mieux être débiteur de la CDC, qui connaît le métier et saura trouver un compromis, plutôt qu'avec une autre banque qui sera peut-être moins compréhensive en cas de difficulté ». Elisabeth Viola confirme lorsqu'elle indique : « dans les moments plus délicats, lors des crises de l'immobilier par exemple, la Caisse sera toujours présente pour protéger, sécuriser et accompagner les études. Il en va de la pérennité de la solidarité professionnelle ».

#### Financer les autres frais

Il est possible, voire conseillé, d'emprunter pour financer le fonds de roulement, surtout en cas de création d'étude, parce qu'alors, indique Grégory Betta, « la clientèle est inexistante et la publicité est légitimement interdite ». Des investissements deviennent alors cruciaux, tels que les locaux, qui doivent être bien identifiables et facilement accessibles par la population, « évolutifs, pour ne pas avoir à déménager en cas de croissance, explique Elisabeth Viola, ou alors viser des structures comme des maisons du droit où l'on peut bénéficier des interactions avec d'autres professionnels du droit ». Il convient aussi d'envisager les avantages respectifs de la location et de l'acquisition des locaux, même lors d'une reprise d'étude, puisqu'il est possible de demander au cédant de louer les murs pendant les premières années d'activité. D'autres dépenses doivent aussi être précisément budgétées, comme l'aménagement intérieur, l'informatique, le véhicule – qui peuvent tous faire l'objet d'un crédit-bail mobilier – ou encore la documentation juridique...

(1) - Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des notaires



# VOUS PROPOSER EXPERTISE ET PROXIMITÉ, C'EST NOTRE ENGAGEMENT POUR VOUS SATISFAIRE

Les banques du groupe Crédit du Nord développent une expertise auprès des notaires et s'engagent à être au plus près des exigences de votre activité. Un interlocuteur unique vous accompagne au quotidien et des spécialistes vous appuient dans la réalisation de vos projets.

Votre contact : Sandra Culotti - 01 40 22 47 28 - [sandra.culotti@cdn.fr](mailto:sandra.culotti@cdn.fr)

Groupe Crédit du Nord



PLUS LOIN, AVEC VOUS

Banque  
Courtois

Banque  
Kolb

Banque  
Laydernier

Banque  
Nuger

Banque  
Rhône-Alpes

Banque  
Tarneaud

Société  
Marseillaise de Crédit

Crédit  
du Nord



## Les associations et fondations de santé et de recherche médicale

**V**isites aux malades dans les hôpitaux, envoi d'équipes et de matériel médical dans les situations de crise humanitaire, action en France comme à l'international... le spectre des associations et des fondations de santé et de recherche médicale ne se restreint pas à la recherche fondamentale ou appliquée, même si celle-ci constitue un enjeu majeur. Face à cette diversité, le notaire est souvent un interlocuteur de choix pour aiguiller ses clients désireux d'entreprendre un projet philanthropique. Pour ce faire, de nombreux outils lui permettront de se tenir au courant de l'actualité du secteur associatif, en n'oubliant pas que le soutien aux associations ne se limite pas forcément au don d'argent.

### **Le vaste spectre des associations et fondations de santé et de recherche médicale**

Si la recherche est le premier enjeu auquel pense un donateur lorsqu'on évoque les associations et fondations de santé et de recherche médicale, le secteur ne s'y réduit pas. D'autres associations agissent également non pas à titre préventif mais de façon curative dans des situations d'urgence en envoyant des équipes médicales

en cas de crise humanitaires en France ou à l'étranger. Enfin, de nombreux acteurs associatifs, souvent locaux, proposent d'accompagner les malades.

La recherche demeure le secteur dans lequel la collecte de financements est la plus importante. Face à un désengagement progressif de l'Etat, les associations et les fondations sont obligées de se battre chaque jour pour trouver les fonds nécessaires à leurs recherches, s'étalant souvent sur des décennies et sans garantie de retour sur investissement. Mais les soutenir est incommensurablement gratifiant puisque cela permet de trouver des traitements à des maladies jusque là incurables. Le 2 février dernier, au Collège de France, la remise de vingt prix a permis de récompenser la travail des équipes de recherches fondamentale et appliquée, dans différents domaines: la nutrition, la cancérologie, la bactériologie, les maladies neuro-dégénératives, les addictions et les neurosciences, qui déboucheront à terme sur des applications en santé publique. Le premier prix a été remis au Professeur Jean François Arnal pour ses recherches sur les oestrogènes utilisés dans le traitement des effets de la ménopause. Un prix a également été décerné à l'équipe du Professeur Gaël

Nicolas pour ses recherches sur la maladie d'Alzheimer touchant les moins de 65 ans, une pathologie rare à cette âge et qui avait tendance à être oubliée par la recherche. On le constate, les prix récompensent souvent la recherche concernant des maladies rares, auxquelles on pense moins facilement que le cancer du sein, le sida ou la trisomie 21 et qui est pourtant vitale pour les personnes atteintes. Pour éviter d'introduire une concurrence maladroite entre les souffrances, il est primordial d'accorder de la visibilité à l'ensemble des causes.

À l'opposé du temps long de la recherche, l'aide humanitaire d'urgence est également un axe important d'action pour les associations de santé et de recherche médicale. Des nombreuses associations souvent internationales mobilisent des équipes et du matériel médical pour faire face à des situations de crises : épidémie, catastrophe écologique, tsunami, tremblement de terre, famine, ... Lors de leurs interventions, elles font appel aux professionnels de

santé locaux comme internationaux pour venir en aide aux populations touchées massivement.

Enfin, on y pense moins, mais les scientifiques, le personnel hospitalier et les chercheurs ne sont pas les seuls acteurs efficaces dans le monde des associations et fondations de santé. Le soutien des malades par des bénévoles est également capital. C'est le cas des visiteurs des hôpitaux. Il peut s'agir de particuliers souhaitant offrir un peu de leur temps libre en venant échanger avec les personnes hospitalisées, en jouant avec les enfants ou tout simplement en assurant une présence silencieuse au chevet d'un malade en fin de vie. Ces bénévoles consacrent à cette aide une demi-journée par semaine et sont eux-mêmes accompagnés par des équipes de psychologues. Des acteurs, des cirasiens, des conteurs peuvent également venir proposer des animations dans les hôpitaux. Jongleurs, équilibristes, clowns, magiciens envahissent alors les chambres !

## Transmettre une vie meilleure aux enfants et adultes atteints de paralysie cérébrale en faisant un legs ou une donation en faveur de la Fondation Motrice-Fondation Paralysie Cérébrale.

**Premier handicap moteur de l'enfance, la paralysie cérébrale touche 17 millions de personnes dans le monde et 125 000 en France, soit 5 nouveaux-nés chaque jour dans notre pays !**

Ce handicap résulte de lésions irréversibles survenues sur le cerveau du fœtus ou du nourrisson que l'on ne sait pas encore réparer. Ces lésions causent des troubles du mouvement, ainsi que des lésions cognitives ou sensorielles, qui durent toute la vie.

**La Fondation Motrice-Fondation Paralysie Cérébrale est la seule fondation de recherche en France sur ce handicap.**

Faire un legs ou une donation en sa faveur permet de financer des projets de recherche visant à améliorer la prévention de cette pathologie, la qualité des soins et la qualité de vie des personnes touchées.



**FONDATION  
PARALYSIE CÉRÉBRALE  
LA FONDATION MOTRICE**

67 rue Vergniaud - 75013 PARIS  
Tél. : +33 (0)1 45 54 03 03  
Site Web : [www.fondationparalysiecerebrale.org](http://www.fondationparalysiecerebrale.org)



La Fondation Motrice-Fondation Paralysie Cérébrale est reconnue d'utilité publique depuis 2006. Elle est titulaire du label IDEAS et signataire de la charte du mécénat ADMICAL.

Ces démarches augmentent de façon significative la qualité de vie des patients hospitalisés.

### **Aiguiller un donateur dans le cadre de son projet philanthropique**

Lorsqu'un particulier ou une entreprise se lance dans une démarche de don, il pense souvent spontanément aux associations et fondations de santé et de recherche médicale. D'emblée, cela s'explique puisque la santé nous concerne tous directement contrairement à certaines causes qui peuvent injustement paraître abstraites et lointaines. De plus, grâce à de grands événements médiatiques, tel que le Téléthon ce secteur est souvent le premier auquel on pense devant les associations de sauvegarde de l'environnement, de protection de l'enfance, de promotion des arts. C'est un premier avantage pour le domaine. Pourtant, le futur donateur peut s'avérer un peu perdu pour affiner son choix par la suite. Difficile en effet de choisir de soutenir la recherche contre le cancer plutôt que celle contre une maladie génétique. Les donateurs ayant une idée précise ont souvent été confrontés personnellement ou dans leur cercle de proches à une maladie. En tant que notaire vous serez sûrement sollicités pour aiguiller ces choix. Plusieurs outils s'offrent à vous pour mieux connaître les différentes associations.

En premier lieu, les associations viendront à vous lors des événements importants du notariat comme le congrès annuel. N'hésitez pas échanger avec les représentants présents sur les stands des différentes associations. Ils sauront vous expliquer plus précisément que sur une brochure, le fonctionnement de l'association et la destination précise des dons.

Il vous sera également possible de travailler de concert avec un conseiller en philanthropie. Cette profession se développe rapidement et peut se révéler intéressante dans le cadre de la mise en place d'un projet philanthropique important sur plusieurs années.

De nombreux outils en ligne vous permettent de découvrir de nouvelles associations et fondations de santé et de

recherche médicale. C'est par exemple le cas des plateformes de dons en ligne dotées de moteur de recherche qui vous permettront de trouver l'association la plus adaptée à votre démarche : secteur d'activité (recherche fondamentale, accompagnement des patients, ...), mais aussi zone d'activité (région précise en France, présence à l'international...). Seul bémol relatif aux plateformes de don en ligne, en 2015 la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) a montré que certains acteurs manquaient de transparence. La frontière entre enjeux marketing et enjeux citoyens peut parfois être floue. Néanmoins ces écueils concernent davantage les plateformes marchandes qui proposent de reverser le pourcentage d'un achat à une œuvre caritative plutôt que les plateformes entièrement consacrées au don en ligne.

Enfin, de nombreuses publications papier ou en ligne sont consacrées à l'actualité du monde associatif. Elles permettent de se tenir au courant des besoins urgents du secteur de la santé et de la recherche. Si la recherche a évidemment besoin de fonds sur le long terme, certaines associations ont des besoins ponctuels pour pouvoir envoyer des équipes médicales lors des crises humanitaires d'une exceptionnelle gravité.

### **La diversité des formes de contribution**

S'il reste très important, le don d'argent n'est pas le seul moyen de soutenir une association ou une fondation.

Pour tenter de pallier son désengagement dans la recherche médicale, l'Etat a mis en place un mécanisme fiscal incitatif. En soutenant une association ou une fondation soutenant la recherche médicale et reconnue d'utilité publique, les contribuables peuvent déduire 66% du don de leur impôt sur le revenu, dans la limite de 20% du revenu imposable. En cas de dépassement, l'excédent peut être reporté sur les 5 années suivantes. De la même façon, pour les contribuables assujettis à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune, la loi TEPA prévoit que 75% du don est déductible de l'ISF dans la limite de 50 000 €.

**TRANSMETTEZ**

**le plus bel espoir de vaincre le cancer**

Soutenez la recherche pour aller plus vite et plus loin contre la maladie.



(c) Getty Images

Centre de lutte contre le cancer de Lyon et de la région Rhône-Alpes, le Centre Léon Bérard accueille plus de 500 chercheurs. En réunissant sur un même site médecins, patients et chercheurs, nous créons les conditions pour accélérer les retombées de la recherche au service des patients.

**CENTRE LÉON BÉRARD**

Service Relations Donateurs - 28 rue Laennec - 69008 Lyon

Pour plus d'informations sur les legs : 04 78 78 26 05

CENTRE  
DE LUTTE  
CONTRE LE CANCER **LEON  
BERARD**

Il est également possible de soutenir une association en collectant de l'argent en son nom. Certains bénévoles choisissent par exemple de participer à une course en portant un dossard aux couleurs d'une association et en cherchant des sponsors, particulier ou entreprise, qui s'engagent à verser une certaine somme par kilomètre parcouru. Collecter de l'argent, ce sont aussi les fameux stands paquets cadeaux devant les magasins au moment des fêtes. Des formules très éclectiques sont envisageables !

Enfin, pourquoi ne pas soutenir une association ou une fondation en offrant du temps ? En allant directement au contact des malades en devenant visiteurs des hôpitaux, comme nous l'avons décrit précédemment, ou en offrant ses compétences au sein de l'administration des associations. Il peut s'agir de consacrer quelques heures pour faire la comptabilité d'une petite association ou tout simplement s'occuper du courrier. Chacun pourra trouver la tâche qui lui convient en fonction de son savoir-faire.

Concluons sur une bonne nouvelle : depuis plusieurs années, les dons reçus par les associations et fondations de santé et de recherche médicale ne cessent d'augmenter. Espérons que les efforts des donateurs ne se relâcheront pas pour continuer à faire de la médecine française l'une des médecines de pointe !

*Sarah-Louise Gervais*

**Prochain thème  
de la rubrique :**

**Art et culture**

**Vous souhaitez y présenter  
votre organisme ?**

**Contactez**  
Souède Lorenzo au  
01 70 71 53 88

# Guide Pratique des Notaires

*L'annuaire des partenaires et fournisseurs des notaires*

**Édition 2017  
En cours**

- |  |   |
|--|---|
|  Associations pour Dons et Legs |  Informatique et Bureautique   |
|  Débaras                        |  Mobilier de Bureau            |
|  Déplacements Professionnels    |  Recrutement / Externalisation |
|  Diagnostics Immobilier         |  Représentants Accrédités      |
|  Édition                        |  Traduction Juridique          |
|  Financier                      |  Ventes aux Enchères           |
|  Généalogie                     |  Ventes en Viager              |
|  Gestion Documentaire           |   |

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



Si vous ressentez  
**brutalement**  
une **faiblesse** d'un côté  
du corps, une **paralysie**  
du visage, du bras et/ou de la jambe  
ou une **difficulté** à parler...



ACCIDENT VASCULAIRE CÉRÉBRAL  
**CHAQUE MINUTE COMPTE**



COMPOSEZ VITE LE **15**

## POURQUOI FAIRE UN DON, UN LEGS à FRANCE AVC ?

Qualifié d'Association de Bienfaisance par décision préfectorale en date du 7 avril 2014\*

L'AVC, **PRIORITÉ NATIONALE de SANTÉ PUBLIQUE**, fait l'objet d'un plan national :  
**le plan AVC 2010-2014.**

En France : **155.000 nouvelles personnes** sont touchées par un AVC.

**1 toutes les 4 minutes** et 62 000 vont décéder

**1<sup>ère</sup> cause de mortalité** pour les femmes

**1<sup>ère</sup> cause de handicap** chez l'adulte.

**2<sup>ème</sup> cause de déclin intellectuel**

**800 000 français sont touchés** aujourd'hui et plus de 500 000 en gardent des handicaps.

Dans le monde : l'AVC touche **1 personne toutes les 5 secondes**

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

MERCI de nous soutenir, **grâce à vous, à vos dons, legs, donations**,  
nous pouvons continuer à informer sur les signes de l'AVC, sur l'urgence à appeler **le 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.

*Présidente nationale : Françoise Benon*



### Association François Aupetit (afa)

32 rue de Cambrai  
75019 Paris  
Tél. : 01 42 00 00 40  
Mail : info-accueil@afa.asso.fr  
Site Web : afa.asso.fr

L'afa (Association Française Aupetit) est l'association reconnue d'utilité publique luttant contre les maladies inflammatoires chroniques de l'intestin (maladie de Crohn et Rectocolite hémorragique). Depuis sa création en 1982, l'afa remplit ses missions de soutien aux 250 000 malades et leurs proches ainsi que le financement de la recherche sur ces maladies, notamment chez les enfants.

**afa.asso.fr**



### Centre Léon Bérard

28 rue Laennec  
69373 Lyon Cedex 08  
Tél. : 04 78 78 26 05  
Mail : donsetlegs@lyon.unicancer.fr  
Site Web : www.centreleonberard.fr

Centre de lutte contre le cancer de Lyon et Rhône-Alpes, le Centre Léon Bérard accueille plus de 30 000 patients par an et près de 500 personnes dédiées à des programmes de recherche. La spécificité du Centre est de regrouper sur un même site médecins, chercheurs et patients afin de raccourcir les délais entre les résultats de la recherche et leurs applications dans les soins, et gagner ainsi un temps précieux dans la lutte contre le cancer.



### Fédération Nationale France-AVC

7, avenue Pierre Sémard  
01000 BOURG-EN-BRESSE  
Tél. : 04 74 21 94 58  
Mail : contact@franceavc.com  
Site Web : www.franceavc.com  
Contact : Françoise BENON

Prévenir et informer le public sur les accidents vasculaires cérébraux avec campagne de préventions :

Sur les signes de l'AVC - appel du 15 - et les facteurs de risques, 1 AVC toutes les 4 minutes en France.

- Apporter une aide et un soutien aux patients victimes d'AVC et à leur famille.
- Alerter les pouvoirs publics et les médias
- Aider à la formation des médecins et des personnels paramédicaux.
- Aider à la recherche sur les AVC.



### Fondation ARC pour la recherche sur le Cancer

9, rue Guy Môquet - BP 90003  
94803 Villejuif Cedex  
Tél. : 01 45 59 59 18  
Contact : Véronique BITOUZE,  
Juriste du service Legs et donations  
Mail : vbitouze@fondation-arc.org  
Site Web : www.fondation-arc.org

### Guérir 2 cancers sur 3

La Fondation ARC, reconnue d'utilité publique, est la seule fondation française exclusivement dédiée à la recherche sur le cancer. Son objectif est de parvenir à guérir 2 cancers sur 3 d'ici 2025. En 2015, 75% (plus de 28 millions d'euros) des ressources de la

Fondation ARC ont été affectées à ses missions sociales : recherche fondamentale et clinique, épidémiologie, recherche en sciences humaines et sociales, formation des professionnels de santé, information du grand public.

Les ressources de la Fondation ARC proviennent exclusivement de la générosité de ses donateurs et testateurs. La Fondation ARC se soumet chaque année aux contrôles du Comité de la Charte du don en confiance.



### Fondation Les Amis De L'arche

Fondation Reconnue d'Utilité Publique

12 rue Copreaux  
75015 Paris  
Tél. : 01 45 32 52 85  
Mail : fondation@arche-france.org  
Site Web :  
<http://je-te-donne.arche-france.org/>  
Responsable des legs :  
Madame Isabelle Coviaux

**Fondée en 1964 par Jean Vanier, L'Arche accueille des personnes handicapées mentales dans de petits foyers.**

L'Arche compte en France 32 communautés (accueillant 2000 personnes) et 147 dans 35 pays.

La Fondation recherche des fonds pour financer les communautés françaises (création de nouvelles communautés, de foyers, d'ateliers...) et étrangères, les fédérations de L'Arche dont la mission est de promouvoir la vision de L'Arche sur la dignité de la personne humaine.



## Annuaire des Associations santé et de recherche médicale



1<sup>ère</sup> association de lutte  
contre les maladies cardio-vasculaires

### La Fédération Française de Cardiologie

5 rue des Colonnes du Trône  
75012 PARIS

Tél. : 01 43 87 88 36

Responsable du service libéralités :  
Mme Laurence de LAUZAINGHEIN  
Contact : laurence.delauzainghein@  
fedecardio.org

Chaque année en France, les maladies cardio-vasculaires tuent 147 000 personnes. Elles demeurent la 1<sup>ère</sup> cause de mortalité pour les femmes et les plus de 65 ans.

Dès 1964, des professeurs de cardiologie et des cardiologues ont engagé un vaste programme d'information et de sensibilisation à la prévention des maladies cardio-vasculaires.

La Fédération Française de Cardiologie est née de cette initiative. Reconnue d'utilité publique en 1977, son objet est de diffuser le plus largement possible des outils d'information ou de prévention, de financer la recherche en cardiologie, d'accompagner les patients cardiaques et d'apprendre au plus grand nombre les gestes qui sauvent.

Association financée uniquement grâce à la générosité du public, elle est présente partout en France.

**Retrouvez toute l'actualité de la Fédération Française de Cardiologie sur :**  
**www.fedecardio.org / Facebook / Twitter**



**FONDATION  
PARALYSIE CÉRÉBRALE  
LA FONDATION MOTRICE**

### La Fondation Motrice-Fondation Paralyse Cérébrale

67 rue Vergniaud - 75013 PARIS

Tél. : +33 (0)1 45 54 03 03

Site Web :

www.fondationparalysiecerebrale.org

La Fondation Motrice est la seule Fondation de recherche en France dédiée à la Paralyse Cérébrale et est reconnue d'utilité publique. Elle a pour but de :

- Promouvoir et soutenir la recherche et l'innovation dans tout ce qui peut contribuer à la prévention et à l'amélioration de la qualité de la vie des personnes,
- Œuvrer pour l'amélioration de la qualité des soins, la diffusion des bonnes pratiques et le développement des connaissances.



### Secours populaire français

9/11 rue Froissart

75140 Paris Cedex 03

Contact : Malika Tabti, Directrice de la communication et des ressources financières.

Tél. : +33 (0)1 44 78 22 37

Fax : +33 (0)1 44 78 21 08

Site Web : www.secourspopulaire.fr

Né en 1945, le Secours populaire français (SPF) est une association à but non lucratif, déclarée Grande cause nationale en 1991. Celle-ci est

habilitée à recevoir des dons, des legs et des donations. L'association s'est donnée pour mission d'agir contre la pauvreté et l'exclusion en France et dans le monde. Elle rassemble des personnes de toutes opinions, conditions et origines qui souhaitent faire vivre la solidarité.

Le Secours populaire, c'est :

- 98 fédérations
- 663 comités
- 1 256 permanences d'accueil, de solidarité et relais-santé
- 80 000 bénévoles/collecteurs/animateurs
- 1 047 935 donateurs
- 3 386 enfants de « copain du Monde »
- 7 772 « Médecins du SPF »
- 82 mécènes solidaires, au sein du Club des partenaires solidaires
- 2 843 400 personnes accueillies et aidées, en France, en 2015.

Cela représente 696 980 familles dont 234 250 familles monoparentales et 375 860 personnes seules. Les actions de solidarité du SPF ont concerné 1 041 510 enfants, 243 240 seniors et 159 760 jeunes dont 28 550 étudiants.



**Retrouvez plus d'organismes  
sur l'annuaire  
des associations du  
www.village-notaires.com**



## DÉMARRER DANS L'ÉTAT CIVIL

**A**près le tri des documents familiaux et les entretiens avec les parents les plus âgés, la recherche généalogique se poursuit à travers les registres de l'état civil. Elle se mène très simplement, par rebond d'acte en acte.

Comme l'état civil n'est librement consultable qu'à partir de cent ans, il va falloir trouver d'abord le point d'entrée dans les registres. Il faut qu'il soit suffisamment précis pour qu'il n'y ait aucune erreur possible sur le personnage trouvé.

### Ne pas se contenter d'à peu près

Vous savez que votre aïeul Jean Pelard est né en 1893 à Rennes. Ne vous imaginez pas que cela suffit pour aller à Rennes consulter l'état civil.

Fin XIX<sup>e</sup>, début XX<sup>e</sup>, il était très fréquent que l'on ne porte pas comme prénom usuel son premier prénom d'état civil, mais le troisième ou bien encore le prénom de baptême qui n'avait rien à voir avec ceux laissés dans les registres de la mairie. Par ailleurs, la variété de prénoms était beaucoup moins grande qu'aujourd'hui : les Jules, les Jacques, les Jean, les Louis, les Antoine... étaient si nombreux à cette époque que les risques d'homonymie sont grands. Ils sont même accentués par un nombre de noms de famille beaucoup plus faible (moitié moins, les vagues migratoires venues de l'étranger étant encore presque inexistantes) et par

une grande concentration des patronymes existants (peu de mobilité encore d'une région à l'autre). Bref, dans une ville de la taille de Rennes, il y a peut-être dix ou vingt Jean Pelard nés en 1893 – ou bien un Jules Pelard qu'on a surnommé Jean ensuite et qui est le bon.

D'ailleurs, êtes-vous sûr qu'il est bien né à Rennes ? Il est peut-être enregistré sur la commune limitrophe de Saint Grégoire, mais vos parents ont retenu Rennes parce qu'ils n'ont jamais vécu en Bretagne et que, pour leurs propres parents, Rennes était facile à indiquer et à mémoriser : un indicateur géographique plutôt qu'une vérité généalogique.

Si donc vous allez au hasard regarder les registres des naissances de Rennes pour l'année 1893, vous risquez fort de tomber sur un Jean Pelard qui ne sera pas le vôtre et de commencer ainsi la généalogie de quelqu'un d'autre !

### Trouver un point d'entrée précis

Soixante quinze ans, ce n'est pas si loin. Le point d'entrée est souvent la date précise (jour, mois, année) et le lieu de naissance d'un grand-père. Si vous ne l'avez pas, évitez l'approximation, comme nous venons de le voir. Pour mettre la main sur cette date, plusieurs solutions s'offrent à vous :

– Feuilletez tous les papiers que vous avez glanés dans vos tiroirs : n'y a-t-il pas un livret

de famille ? Les dates de naissance y seront indiquées. Ou n'avez-vous pas trouvé un livret militaire ? Des papiers d'identité ?...

– Si vous n'avez rien et qu'aucun parent proche ne se souvient très précisément de la date, partez de son décès, plus proche et dont vous pouvez vous souvenir facilement. Vous avez le droit de demander par correspondance l'acte de décès à la mairie concernée. Sur cet acte, la date et le lieu de naissance du défunt seront indiqués, avec même les parents.

– Si vous ne savez plus ni où, ni quand il est décédé, vous connaissez quand même le plus souvent l'endroit où il est inhumé (ou bien une tante, un oncle peuvent s'en souvenir). Questionnez alors le cimetière (par écrit de préférence). Les cimetières conservent des registres d'entrée qui vous indiqueront la date de l'inhumation et le lieu de provenance du corps (a priori lieu du décès). Il ne vous reste plus à nouveau qu'à écrire à la mairie pour demander l'acte de décès.

– Si votre grand-père est mort dans les tranchées, que son corps n'a pas été retrouvé, il vous reste une piste : le site

Internet du ministère de la Défense, [memoiredeshommes.sga.defense.gouv.fr](http://memoiredeshommes.sga.defense.gouv.fr), qui recense tous les morts pour la France. Ce site donne le lieu et la cause du décès mais aussi la date et le lieu de naissance.

### L'état civil : où donc ?

Maintenant que vous tenez votre point d'entrée dans les archives de plus de cent ans avec un nom, une date et un lieu précis, vous pouvez remonter le temps à travers l'état civil. Mais où donc ?

Celui qui n'a pas encore fait de généalogie songe d'abord aux mairies, puisque c'est là que les actes sont établis. Mais le nombre d'ancêtres doublant à chaque génération, ce sont des dizaines de mairies différentes qui seront bientôt concernées par vos recherches. Par ailleurs, plus vous remonterez le temps, plus vous trouverez vos ancêtres dans de tout petits villages, dont les mairies ne sont parfois ouvertes aujourd'hui qu'une demi-journée par semaine...

Le plus simple est de vous rendre aux archives départementales (une par département, comme le nom l'indique, dans le chef-lieu), qui conservent le double de tous les registres d'état civil, voire même, pour les registres très anciens, le seul exemplaire existant encore. En un seul lieu, vous pourrez généalogiquement sillonner le département. Écrire ou se déplacer ? Voici aussi une question qui revient souvent quand on débute. Pour trouver l'acte qui va vous permettre d'« entrer » dans l'état civil de plus de cent ans (voir ci-dessus), écrivez. Mais ensuite, il vaut mieux vous déplacer. Les mairies






**CONNAISSEZ-VOUS LA VALEUR  
DE VOS ŒUVRES D'ART ?**

**EXPERTISES GRATUITES DANS TOUTES LES  
SPÉCIALITÉS & INVENTAIRE À DOMICILE  
SUR RENDEZ-VOUS**

Tableaux, Mobilier, Objets d'Art, Arts Déco, Bijoux,  
Montres, Mode, Livres, Asie, Orient, Vins

Audrey Mouterde 01 53 30 30 83 [estimation@tajan.com](mailto:estimation@tajan.com)

**TAJAN**  
Maison de Ventes aux Enchères




37 rue des Mathurins 75008 Paris T. 01 53 30 30 30 [www.tajan.com](http://www.tajan.com)

n'ont pas l'obligation légale d'adresser des copies d'actes de plus de cent ans. Elles ne le font que si elles le veulent bien, parfois moyennant une redevance. Or, vous ne pourrez pas établir toute votre généalogie par correspondance, en demandant au secrétaire de mairie de vous adresser un par un les actes concernant votre grand-père, ses frères et sœurs, ses parents, ses oncles, ses tantes, etc. Submergées de demandes, les mairies refusent de plus en plus l'envoi des copies d'actes anciens. Quant aux archives départementales, c'est encore plus clair : pas de réponse aux demandes des généalogistes (sauf peut-être s'ils habitent Hong-Kong...) : il faut se déplacer.

Pour trouver les adresses des archives départementales, vous pouvez interroger les renseignements téléphoniques (attention : elles sont parfois rattachées au conseil général, avec un standard commun) ou bien consulter les sites Internet [filae.com](http://filae.com), ou [geneanet.org](http://geneanet.org) o qui en donnent la liste.

**Info :** L'ouvrage *Le temps des Jules*, du Pr Jacques Dupâquier, Jean-Pierre Péliissier et Danièle Rébaudo, vous donne les fréquences des prénoms au XIX<sup>e</sup> siècle.

### Remonter le temps dans l'état civil du XIX<sup>e</sup> siècle



Vous pouvez vous rendre en mairie ou aux archives départementales facilement, dès que vous tenez une date de plus de cent ans, un lieu, un nom précis, pour commencer à remonter le temps d'acte en acte à travers l'état civil.

Jusqu'à la Révolution, l'état civil est laïque, instauré par un décret du 20 septembre 1792, enregistré par des officiers municipaux dans les mairies. Il regroupe les actes de naissance, mariage et décès.

### Les actes d'état civil au XIX<sup>e</sup> siècle

Que vous indiquent au juste les actes en question ?



- L'acte de naissance vous rappelle bien sûr la date et le lieu de naissance de l'enfant (et la date de l'acte s'il s'écoule quelques jours entre la naissance et la déclaration), ainsi que son nom, son ou ses prénom(s), son sexe. Il vous donne le nom et les prénoms des parents, celui du déclarant (souvent le père) et des témoins (avec leur lien de parenté éventuel), ainsi que l'âge, l'adresse et la profession de chacun. Il apprend donc peu de choses nouvelles au généalogiste qui recherche l'ascendance car si l'on sait à quelle date et où chercher l'acte de naissance, c'est en général qu'on a trouvé le mariage ou le décès de l'enfant devenu grand ; des actes qui donnent le plus souvent le nom des parents. Pour une généalogie descendante en revanche, il peut s'avérer utile grâce à ce que l'on appelle les mentions marginales. Il s'agit du report, dans la marge de l'acte de naissance, des dates et lieux du ou des mariages de la personne concernée par l'acte (s'ils ont eu lieu après 1897), de son divorce éventuel (s'il a été jugé après 1886) et de son décès (s'il est intervenu après 1945). Ces éléments, vous les connaissez en général pour votre ligne directe, mais moins pour les collatéraux : les actes de naissance de vos arrière-grands-oncles et tantes peuvent ainsi fournir les premiers éléments d'une généalogie descendante.

- L'acte de décès vous indique la date et le lieu du décès, le nom et le(s) prénom(s) du défunt et ceux du déclarant, avec son lien de parenté éventuel. L'officier d'état civil demande au déclarant les date et lieu de naissance du défunt ainsi que l'identité de ses parents, mais tout cela, hélas pour le généalogiste, ne figure pas toujours dans l'acte. En effet, si la personne décédée vivait seule, la déclaration peut être faite par un voisin qui ne connaît pas

grand chose de sa vie et de sa famille. Si en plus la personne est âgée, non seulement la date de naissance n'est pas connue des voisins mais l'âge lui-même peut être approximatif jusqu'à dix ou quinze ans (« on lui donnait bien quatre-vingts ans »). Le lieu de naissance indiqué peut aussi être erroné (le déclarant mentionne la ville la plus proche du village de naissance, dont il n'a pas retenu le nom précis). Enfin, on précise aussi l'état matrimonial du défunt (célibataire, marié, veuf, divorcé) avec le nom et le(s) prénom(s) du conjoint éventuel. Si le défunt a été marié plusieurs fois, seul le dernier conjoint est mentionné. Enfin, des témoins (au moins deux) sont cités dans l'acte, avec leur profession, leur âge, leur lien de parenté éventuel et leur adresse.

• L'acte de mariage est le plus apprécié des généalogistes car il fournit d'un seul coup quatre ancêtres de plus : les parents des mariés. Date et lieu du mariage sont rappelés, avec les prénoms et noms des conjoints, leur date et lieu de naissance, les professions et domiciles, leur statut (mineur, majeur, célibataire, veuf, divorcé). Pour chacun, l'acte rappelle l'identité des parents, s'ils sont morts (mais leur date de décès n'est pas toujours précisée) ou vivants (dans ce cas, l'acte mentionne leur profession et leur domicile). Quatre témoins sont requis, dont l'acte donne l'identité,



l'âge, la profession, et le lien de parenté éventuel avec les mariés. Enfin, l'acte précise s'il y a eu un contrat de mariage préalable. L'indication de sa date et du notaire qui l'a rédigé n'est devenue obligatoire qu'à partir de 1850.

### L'appui des tables décennales

Comme leur nom l'indique, les tables décennales ont été établies par tranches de dix ans. Elles rassemblent, pour chaque lettre de l'alphabet (mais dans le désordre à l'intérieur de chaque lettre) la liste de toutes les personnes ayant fait l'objet d'un acte d'état civil, avec le rappel de la date et du lieu de l'acte, mais sans rappel des filiations. Il existe ainsi des tables décennales de mariage, d'autres de décès, d'autres de naissance. Selon les départements, elles sont reliées par commune ou par canton. Elles permettent de noter, pour un patronyme recherché, tous les actes qui vous intéressent. Elles sont précieuses aussi pour retrouver un acte de mariage quand on ne sait pas dans quelle commune il a pu avoir lieu ni à quelle date exacte : en feuilletant quelques tables, vous pourrez rapidement mettre la main sur sa date et son lieu.

**Attention :** les épouses figurent toujours sous leur nom de jeune fille.

### Rebondir d'acte en acte

Pour reconstituer votre arbre ascendant, vous allez rebondir désormais d'acte en acte.

• Si l'acte par lequel vous arrivez dans l'état civil est un acte de naissance, il va

## Cabinet Généalogique Xavier BUNEL

Recherches d'héritiers - Généalogie Foncière



► Bureau de Paris :  
34, bld de Picpus - 75012 Paris  
Tél. : 01 44 68 06 54  
Fax : 01 43 47 11 15

Bureau de Nice :  
17, rue Michelet - 06100 Nice  
Tél. : 04 93 98 96 77  
Fax : 04 93 41 52 04

Société à responsabilité limitée au capital de 15 130 €  
RSC PARIS - SIRET 51069690900025

TVA Intracommunautaire FR86510696909

SIEGE SOCIAL : 34, boulevard de Picpus 75012 PARIS

Membre de l'union de Généalogistes de France

Adhérent au code de bonne conduite du conseil supérieur du Notariat.

Assurance civile Professionnelle: LSN ASSURANCES 81,rue Taitbout 75431 Paris cedex 09

vous donner les noms des parents de l'enfant. Vous allez donc alors chercher l'acte de mariage de ses parents pour retrouver les grands-parents. Cherchez dans les registres de la même commune quelques mois ou années plus tôt – feuilleter les pages des registres vous permettra de trouver en même temps d'éventuels frères et sœurs – ou bien aidez-vous des tables décennales pour le dénicher plus vite. Cet acte de mariage va vous donner les dates et lieux de naissance des parents : il ne vous reste plus qu'à recommencer la démarche.

- Si votre acte de démarrage est un acte de décès de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, il mentionne la date et le lieu précis de naissance. La même démarche s'applique donc.
- Si vous partez d'un acte de mariage, les dates et lieux de naissance des mariés figurent, ainsi que les noms des parents.

Il faut alors trouver les actes de mariage des parents en question en commençant par les chercher dans la commune de naissance de leurs enfants. Là aussi, aidez-vous des tables décennales pour aller plus vite ou pour renouer le fil si les communes de naissance des enfants ne sont pas celles de mariages des parents.

Et ainsi, hop, hop, vous remonterez le temps d'acte en acte, de génération en génération...

**Info :** On peut trouver aussi, en marge d'un acte de naissance ou décès, la mention « mort pour la France », celle de l'adoption par la Nation (pour les orphelins de la première guerre mondiale).

*Généalogie Magazine*

## Actualités

### 5 mars 2017 - GIEN (45)

De 10h à 18h

Gien Généalogie organise son exposition « Gien en Musique ».

**Adresse :** Salle des fêtes

Rue Bernard PALISSY

45500 GIEN

Entrée gratuite

### 18 et 19 mars 2017 - MAUGUIO (34)

De 9h à 12h et de 14h à 18h

Le Cercle Généalogique de languedoc organise ses XVI<sup>ème</sup> Rencontres Généalogiques & Historiques.

**Adresse :** Espace Morastel

531 Avenue du 8 mai 1945

34130 MAUGUIO

Entrée gratuite

### 26 et 27 mars 2017 - VERTOU (44)

De 10h à 18h

L'association Généalogique Vertavienne, organise sa biennale de généalogie.

**Adresse :** Salle Sèvre et Maine

Rue Sèvre et Maine

44120 VERTOU

Entrée gratuite

### 13 mai 2017 - LE HAILLAN (33)

De 9h à 18h

L'association Le Haillan Généalogie Histoire, organise un forum de généalogie pour fêter ses 30 ans et les 150 de la commune du Haillan.

**Adresse :** Allée Madeleine Jarousse de Sillac

Domaine de Bel Air

33185 LE HAILLAN

Entrée gratuite

### 13 et 14 mai 2017 - ELANCOURT (78)

Samedi de 14h à 18h et Dimanche de 10h à 18h

Le Club Généalogique d'Elancourt-Maurepas, fête ses 30 ans.

**Adresse :** Maison de quartier La Villedieu

78990 ELANCOURT

Entrée gratuite

### 20 et 21 mai 2017 - COULLONS (45)

Samedi de 14h à 18h et Dimanche de 10h à 18h

Le Club de l'Amitié, la Mairie et les Ecoles, organisent une exposition de généalogie.

**Adresse :** Salle Polyvalente

45720 COULLONS

Entrée gratuite

### 30 juillet 2017 - MENDE (48)

De 10h à 18h

Le Cercle Lozérien de Généalogie, organise son 2<sup>ème</sup> salon de généalogie.

**Adresse :** Espace Jean Jaurès

Avenue Foch

48000 MENDE

Entrée gratuite

### 8, 9 et 10 septembre 2017 - LE HAVRE (76)

Vendredi de 9h à 21h,

Samedi de 9h à 18h

et Dimanche de 9h à 16h.

Le Groupement Généalogique du Havre et de Seine Maritime, sous le patronage de la FFG, organise le XXIV<sup>ème</sup> Congrès National de Généalogie.

**Adresse :** Carré des Docks

Le Havre Normandie

76600 LE HAVRE

Entrée payante

## Xavier Bunel : « Chaque nouveau dossier est bien différent du dernier que l'on a pu prendre »



**E**n tant qu'ancien chercheur d'un cabinet de généalogie parisien, je mets la priorité absolue sur la qualité de l'investigation. Avec mes six collaborateurs, nous commençons donc toujours par une enquête de voisinage, afin de recueillir un maximum d'informations qui ne sont pas accessibles par la recherche documentaire : la personne décédée était-elle en couple ? Avait-elle des frères ? Des sœurs ? Des enfants ? Ensuite, nous ne laissons aucune hypothèse ouverte, et si certaines archives ne se trouvent pas en ligne, même pour une période qui pourrait ne pas sembler importante dans la vie de la personne, il va de soi que nous faisons le déplacement. J'ai ainsi travaillé sur un dossier où un notaire avait réglé une succession au profit d'une seconde épouse, en oubliant le fils d'un premier lit du défunt, avec les conséquences que l'on imagine.

Dans beaucoup de nos dossiers, nous ne sommes pas les seuls généalogistes en piste. Il peut s'agir de successions vacantes, dont mon cabinet s'est fait une spécialité, ou alors de mandats donnés par un notaire, une mairie, ou un syndic de copropriété pourvu d'une créance du défunt. Résultat, c'est à celui des généalogistes qui trouvera le plus vite les héritiers ou qui saura se montrer le plus persuasif ; et les héritiers n'hésitent pas à faire jouer la concurrence s'ils le peuvent. En ce qui nous concerne, c'est une bonne école pour apprendre à mener une recherche rapide et efficace. Il m'est ainsi arrivé que, sur une même affaire, des cabinets trouvent des neveux ou des cousins dans des pays étrangers, pendant que nous nous concentrons sur les enfants qui étaient difficiles à identifier parce qu'ils avaient coupé les ponts avec le défunt.

Il y a en effet de tout dans les successions vacantes. Chaque semaine, nous entreprenons entre 30 et 50 enquêtes et beaucoup de successions s'avèrent vides, ou déficitaires, mais il y a des surprises, comme cet homme qui s'est avéré être le beau-frère

du surréaliste Marcel Duchamp. Certaines investigations vont ainsi durer 30 minutes et d'autres se prolonger sur des années, en raison de leur complexité, comme cette succession de 2008 où nous avons progressivement identifié quatre cousins comme les héritiers les plus proches, parmi lesquels trois sont morts au cours de l'enquête, ce qui a relancé les recherches pour trouver les descendants de ces mêmes cousins... ce dossier est toujours en cours au cabinet.

Pour l'instant, même si nous nous sommes fait connaître auprès des notaires sur notre territoire, nous recevons peu de missions de la part des études. Il se peut que, avec l'arrivée de nouveaux notaires dans le cadre de la Loi Macron, certains fassent davantage appel aux petites et moyennes structures de généalogie successorale comme la nôtre. Mais il est vrai que, pour l'instant, les quelques gros acteurs du secteur ont une capacité de démarchage telle qu'ils monopolisent la majeure partie des dossiers transmis par les notaires.

### L'héritier péruvien et le brocanteur

*« Une succession gérée par l'administration des Domaines nous a amené à nous mettre sur la trace des héritiers d'une maison. Le syndic de copropriété avait, parallèlement, mandaté un autre généalogiste pour recouvrer les charges dues par le défunt. Mon cabinet a été le premier à reconstituer le schéma de cette famille désunie, où le fils et la fille de cet homme ne parlaient plus à leur père, ni ne se parlaient entre eux. Le fils se trouvait près de Lima, au Pérou, et a accepté, comme sa sœur, que nous le représentions. L'histoire est devenue rocambolesque quand le brocanteur qui avait été chargé de débarrasser la cave de la maison nous a annoncé qu'il avait trouvé dans un vieux meuble trois lingots d'or, 90 000 \$ et 200 000€ en billets de 500. Les héritiers ont donc récupéré cette manne inespérée, mais le brocanteur a par la suite réclamé 50 % du trésor au nom de l'article 716. À l'heure actuelle, ils sont encore en procès. »*

# Ventes aux enchères

CONNAISSEZ-VOUS LA VALEUR  
DE VOS ŒUVRES D'ART ?



EXPERTISES GRATUITES DANS TOUTES LES SPÉCIALITÉS  
& INVENTAIRE À DOMICILE SUR RENDEZ-VOUS

Audrey Mouterde 01 53 30 30 83 [estimation@tajan.com](mailto:estimation@tajan.com)

## TAJAN

Maison de Ventes aux Enchères

37 rue des Mathurins 75008 Paris T. 01 53 30 30 30 [www.tajan.com](http://www.tajan.com)



BLANCPAIN Tourbillon



Saphir 3.5 ct environ

ORNE-ENCHERES  
ALENÇON  
Samedi 1er avril 2017

Expert  
Marc Boutemy  
01 48 00 95 85  
[www.boutemy.fr](http://www.boutemy.fr)



Saphir 5 ct environ



CARDEILHAC

HOTEL DES VENTES DE BAYEUX  
Lundi 17 avril 2017

Visible sur rendez-vous chez l'expert  
Marc Boutemy  
01 48 00 95 85  
[www.boutemy.fr](http://www.boutemy.fr)

## LE DESIGN AUX ENCHÈRES

VENTES À L'ESPACE TAJAN  
ET SUR TAJAN.COM

Mardi 16 mai et jeudi 1<sup>er</sup> juin 2017

Contact et expertises gratuites  
[info@tajan.com](mailto:info@tajan.com)

## TAJAN

Maison de Ventes aux Enchères

37 rue des Mathurins 75008 Paris  
01 53 30 30 30 [www.tajan.com](http://www.tajan.com)



Pucci de Rossi

## ARTS D'ORIENT

VENTE À L'ESPACE TAJAN  
ET SUR TAJAN.COM

Jeudi 18 mai 2017

Contact et expertises gratuites  
[info@tajan.com](mailto:info@tajan.com)

## TAJAN

Maison de Ventes aux Enchères

37 rue des Mathurins 75008 Paris  
01 53 30 30 30 [www.tajan.com](http://www.tajan.com)



Jacques Majorelle

**Vous souhaitez présenter  
votre maison de vente ?**

**Contactez  
Sandrine MORVAND au  
01 70 71 53 82**



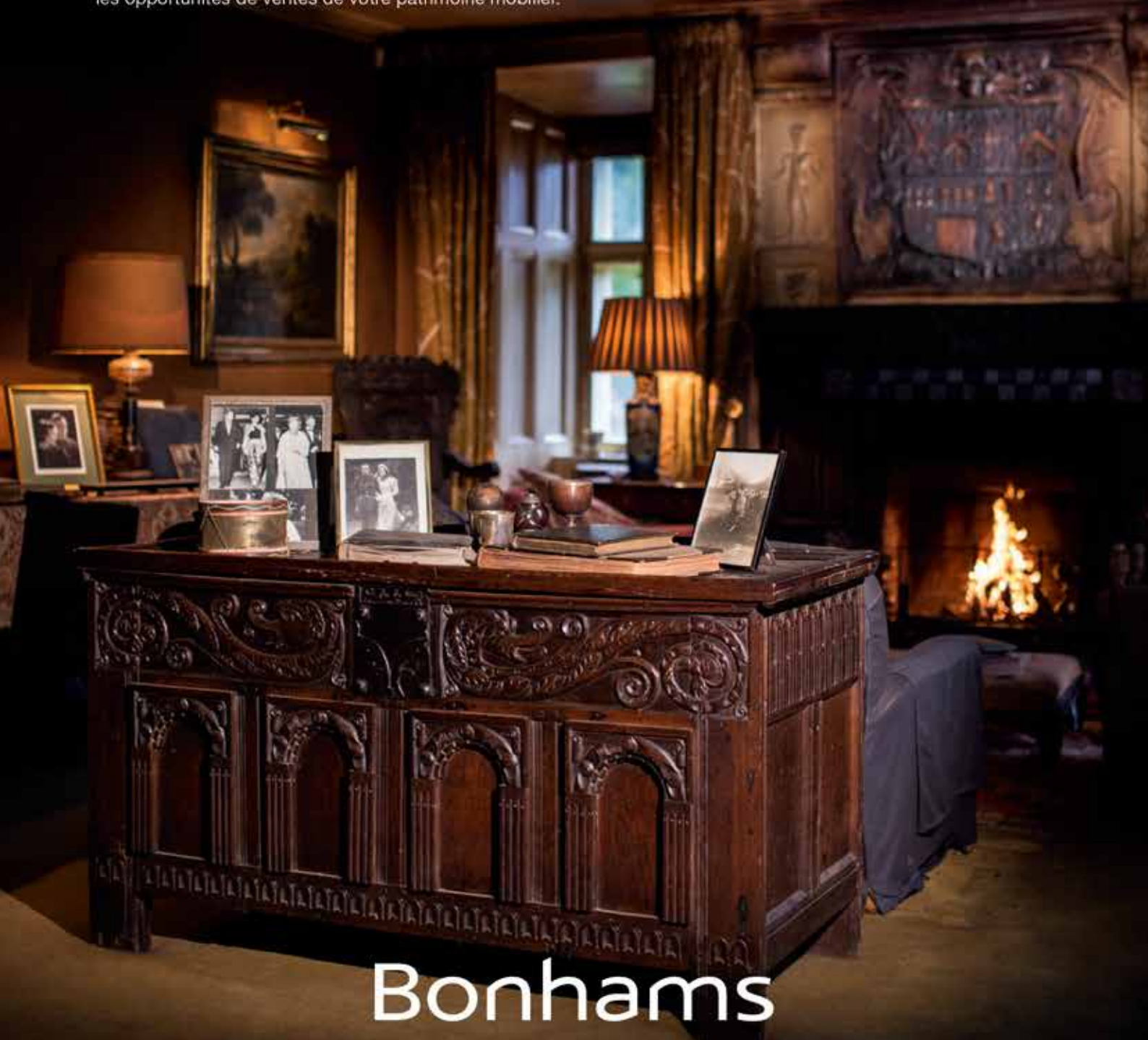
**BONHAMS FRANCE**  
INVENTAIRES - SUCCESSIONS - PARTAGES  
VENTES AUX ENCHERES

RENSEIGNEMENTS  
ET RENDEZ-VOUS  
Catherine Yaiche  
Commissaire-priseur  
4, rue de la Paix  
75002 Paris  
01 42 61 10 10  
paris@bonhams.com

Bonhams, créée en 1793, est l'une des maisons de ventes aux enchères internationales les plus anciennes et importantes au monde. Nous organisons des ventes dans plus de 60 spécialités.

Le département des inventaires, vous apporte en toute confidentialité un service dédié dans le cadre d'une succession, d'une donation, d'un partage ou pour une vente aux enchères d'une collection ou d'une œuvre d'art, tableaux, objets ou bijoux.

Pour évaluer votre collection ou expertiser vos œuvres d'art, nos équipes sont à votre disposition afin de vous conseiller au mieux sur les opportunités de ventes de votre patrimoine mobilier.



**Bonhams**

# LA RESPONSABILITÉ CIVILE NOTARIALE (1<sup>ère</sup> partie)

Historiquement, « *Le notaire était un scribe, un secrétaire* <sup>(1)</sup> ». Au fil du temps sa mission a évolué et a été définie par l'ordonnance du 2 novembre 1945.

« *Les notaires sont les officiers publics établis pour recevoir les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions* ».

Déléataire de puissance publique, le notaire ne se contente cependant pas d'authentifier et de conserver les actes mais intervient dans des domaines variés.

Du fait de l'accroissement de ses domaines d'intervention et de la complexification du droit, les fautes commises sont de plus en plus nombreuses et sa responsabilité est de plus en plus souvent engagée. Les temps sont loin où la jurisprudence reconnaissait à la responsabilité notariale un caractère exceptionnel et en limitait la portée. En effet, la jurisprudence est sévère à l'égard des notaires. La faute que les juges apprécient « *in abstracto* » en considération d'un « *officier ministériel normalement diligent* » sans préciser la notion de normalité, ni celle de diligence, lui impose d'être avisé, compétent, méfiant <sup>(2)</sup>.

Eu égard à sa mission, il lui incombe un devoir de conseil envers ses clients, qui découle sur un devoir d'efficacité. S'il ne respecte pas les obligations qui pèsent sur lui, sa responsabilité, au titre de l'article 1240 du Code civil <sup>(3)</sup> pourra être engagée si sont prouvés une faute, un préjudice et un lien de causalité.

A l'heure actuelle, la jurisprudence renforce le devoir de conseil du notaire et étend sa responsabilité civile dans des domaines du droit aussi variés que complexes (I). En outre, lorsque les trois conditions pour engager sa responsabilité sont réunies, elle n'hésite pas à la mettre oeuvre et ce, peu importe le fait qu'une action contre un tiers soit possible (II).

## I. L'EXTENSION CONTINUE DU DOMAINE DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE NOTARIALE

La jurisprudence étend de plus en plus les domaines de mise en oeuvre de la responsabilité civile du notaire. Ainsi, ses obligations ne se limitent plus à la simple délivrance d'un conseil (A) ou d'une information (B).

### A. UN DOMAINE PLUS ÉTENDU QUE LE SIMPLE CONSEIL

Le notaire a un devoir d'information qui va au-delà de la délivrance d'un simple conseil ; la jurisprudence étant de plus en plus sévère, considérant que ce devoir ne se limite pas à indiquer les « zones d'ombre » attachées à l'opération juridique. Dans ce sens, le notaire doit informer les parties et les mettre en garde notamment quant à la portée de l'acte authentique qu'ils signent et quant aux risques qui peuvent en découler (1), mais aussi sur les conséquences de l'absence de souscription à une police d'assurance (2), ou encore sur les dispositions fiscales transitoires (3).

### 1. L'OBLIGATION D'INFORMER ET DE METTRE EN GARDE SUR LA PORTEE ET LES RISQUES D'UN ACTE AUTHENTIQUE

**Première Chambre civile de la Cour de cassation, 12 mai 2016, n°14-29.959, publié au Bulletin**

*Par cet arrêt, la première Chambre civile de la Cour de cassation rappelle que le devoir d'information et de conseil du notaire se doit d'être distingué d'une autre de ses obligations qui est de s'assurer de l'intégrité du consentement de chacune des parties au regard, notamment, de l'erreur et du dol.*

En l'espèce, deux époux mariés en 1987 sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts ont sollicité, à plusieurs reprises et en moins d'un an, leur notaire pour établir une série d'actes authentiques : une donation-partage conjonctive

(1) - Rois, Ed. ER Curtius, IV XXII, 3 p.220 « Saphan (...) qui ert uns maistrus notaries del temple ».

(2) - CA Lyon, première chambre, 31 mai 2001, Jurisdata n°01-144758.

(3) - Ancien article 1382 du Code civil.

en faveur de leurs deux enfants, suivie d'un changement de régime matrimonial afin d'adopter le régime de la séparation de biens, ce qui a entraîné le partage de la communauté existant entre les époux. Ensuite, à titre de partage anticipé, l'épouse a consenti une donation aux enfants communs du couple sur une partie des biens lui revenant à l'issue du partage de la communauté. Enfin, par acte du 9 septembre 2008, le notaire a reçu un acte portant donation par l'épouse, au profit de son époux, de divers biens ainsi que portant abandon de la soulte due par l'époux à l'issue du partage de la communauté. Au cours du mois de février 2009, l'époux a demandé le divorce. Par suite, l'épouse invoque un vice de son consentement à la donation entre époux ainsi qu'une perte de chance de ne pas consentir à cette donation car le notaire a manqué à son devoir de conseil. Elle assigne son époux et le notaire en responsabilité.

Par un arrêt infirmatif rendu le 11 septembre 2014, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a rejeté la demande indemnitaire dirigée contre le notaire. En effet, les juges du fond ont retenu que le consentement de l'épouse n'avait pas été vicié, et qu'elle reconnaissait même avoir signé l'acte en ayant conscience de son sens et de sa portée. Ainsi, elle ne saurait reprocher au notaire d'avoir manqué à son devoir de conseil en ne l'informant pas sur la teneur et la portée de l'acte. La demanderesse forme un pourvoi en cassation.

*Le devoir d'information et de conseil du notaire est-il rempli dès lors que le consentement de chacune des parties à un acte n'est pas vicié et que ces mêmes parties déclarent avoir conscience du sens et de la portée de leur engagement ?*

Par cet arrêt rendu le 12 mai 2016, la première Chambre civile de la Cour de cassation répond par la négative à cette interrogation. Elle casse et annule l'arrêt rendu par la cour d'appel d'Aix-en-Provence le 11 septembre 2014 au visa de l'article 1382 ancien du Code civil et affirme que « le devoir d'information et de conseil du notaire ne se limite pas à s'assurer de l'intégrité du consentement du donateur au regard de l'erreur ou du dol ».

Ainsi, il convient pour le notaire de s'assurer que ses clients ont effectivement reçu une information complète et circonstanciée sur les incidences patrimoniales des libéralités qu'ils consentent et notamment sur le risque découlant de l'irrévocabilité de ces libéralités.

En l'espèce, il s'agit d'une donation entre époux de biens présents prenant effet au cours du mariage. Conformément à l'article 1096 alinéa 2 du Code civil, cette donation n'est révocable qu'en cas d'inexécution des conditions ou d'ingratitude (*voir les articles 953 à 958 du Code civil*). Ainsi, le fait de divorcer ne rend pas la libéralité révocable. À ce propos, la jurisprudence<sup>(4)</sup> refuse l'insertion d'une clause résolutoire de non-divorce dans l'acte de donation, l'article 265 alinéa 1er du Code civil étant impératif. Le notaire aurait dû informer la donatrice à ce titre.

En effet, c'est le même notaire qui a authentifié les actes successifs des époux. Il était donc parfaitement au courant du nouveau régime matrimonial qui leur était applicable (la séparation de biens). Le notaire aurait dû attirer l'attention de la donatrice sur les risques encourus par une telle donation de la quasi-totalité de ses droits dans la communauté et sur le caractère irrévocable de celle-ci, notamment en cas de divorce. En s'abstenant d'éclairer suffisamment la donatrice, le notaire a commis une faute. Si la donatrice avait été informée du caractère irrévocable des donations qu'elle a faites, notamment en cas de divorce, et des risques que cela pouvait entraîner pour elle, il est probable qu'elle ne les aurait pas consenties dans ces termes, ou alors dans une moindre mesure de façon à ne pas renoncer à la quasi-totalité de ses droits dans la communauté. Le préjudice s'analyse ici en une perte de chance de ne pas consentir à la donation.

D'autre part, les faits d'espèce révèlent que la donatrice est d'origine thaïlandaise et n'est pas familière des termes juridiques employés. Cependant, le consentement de la donatrice n'a pas été vicié : elle avait parfaitement compris ce qu'elle faisait au moment de la donation, mais elle n'en a pas mesuré toutes les conséquences patrimoniales. Toutefois, pour la Cour de cassation, l'absence de vice du consentement

(4) - Civ. 1<sup>re</sup>, 14 mars 2012 : R. 395 ; Bull. Civ. I, n°56 ; D. 2012. 812, obs. Marrocchella ; ibid. 1386, note Posez ; AJ fam. 2012. 223, obs. S. David ; RTD civ. 2012. 300, obs. Hauser ; ibid. 357, obs. Grimaldi ; JCP 2012, n°561, §1, obs. Mekki ; ibid. N°607, obs. Brenner ; RDC 2012. 891, obs. Goldie-Génicon.

de la donatrice couplé au fait que celle-ci n'invoque pas qu'elle a été victime d'une erreur ou d'un dol, n'est pas suffisant pour exonérer le notaire de sa responsabilité délictuelle.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation met à nouveau en lumière la distinction entre le fait de connaître une situation et le fait d'être en mesure de la comprendre. En effet, l'intégrité du consentement d'un cocontractant est protégée par les vices du consentement prévus par le Code civil (l'erreur, le dol, et la violence). Cependant, pour ne pas mettre trop en péril la sécurité du commerce juridique, l'erreur ne sera par exemple prise en considération que si elle présente un certain degré de gravité<sup>(5)</sup>. De plus, même si certaines erreurs sur les motifs ou la valeur portent atteinte à l'autonomie de la volonté de celui qui s'oblige, elles ne sont pas suffisantes pour entraîner l'annulation de la convention.

Ainsi, l'obligation d'information et de conseil due par le notaire doit permettre aux parties de pouvoir réfléchir correctement sur le contenu et la portée de leurs engagements. Ces informations et conseils doivent découler de la connaissance qu'a le notaire, professionnel du droit, de la situation concrète des parties et des motivations qui les animent, et ce, même si *a posteriori* cela ne suffit pas à entraîner l'annulation de l'acte en cause.

En ce sens, la Cour de cassation énonce dans cet arrêt qu'il ne suffit pas pour le notaire de s'assurer de l'intégrité du consentement du donateur au regard de l'erreur ou du dol, son devoir d'information et de conseil va au-delà.

#### CONSEIL PRATIQUE

En pratique, le devoir de conseil qui incombe au notaire n'est pas précisément défini. Cependant, le notaire doit toujours délivrer une information complète et circonstanciée. Cela suppose qu'il éclaire les parties sur toutes les conséquences possibles de l'acte en question, y compris celles que les parties n'imaginent pas, ou qui sont imprévisibles. Le fait que le notaire ait vérifié que le consentement des parties n'a pas été vicié ne change rien à l'étendue de son devoir d'information et de conseil.

#### 2. L'OBLIGATION D'INFORMER SUR LES CONSÉQUENCES DE L'ABSENCE DE SOUSCRIPTION A UNE POLICE D'ASSURANCE

**Troisième Chambre civile de la Cour de cassation, 16 juin 2016, n°14-27.222**

*Par cet arrêt, la troisième Chambre civile de la Cour de cassation ne retient pas l'engagement de la responsabilité du notaire qui a effectivement informé les acquéreurs des conséquences de l'absence de souscription d'une assurance de dommages ouvrage par le vendeur. Ce devoir de conseil doit être distingué de l'obligation légale du notaire de constater dans l'acte l'existence ou non de la police d'assurance dont la souscription est imposée par la loi. Cette obligation s'inscrit dans une mission plus large du notaire, celle de sécuriser les transactions immobilières.*

En l'espèce, une société civile immobilière (SCI) a entrepris la construction d'un immeuble sans souscrire à aucune police d'assurance. En cours de travaux, l'immeuble a été placé sous le régime de la copropriété et a été vendu par lots. Les acquéreurs se sont plaints de désordres, non conformités et non finitions et ont, après expertise, assigné en indemnisation la SCI vendeuse, les intervenants à la construction ainsi que leurs assureurs, mais aussi le notaire qui a reçu l'acte de vente.

Par un arrêt infirmatif rendu le 11 septembre 2014, la cour d'appel de Besançon a débouté les acquéreurs de l'ensemble de leurs demandes. En effet, les juges du fond ont retenu que les acquéreurs avaient déclaré persister dans leur intention d'acquérir malgré le fait qu'ils avaient reconnu, avec le vendeur, que l'absence de souscription à une assurance de dommages ouvrage n'était pas conforme à la loi, et malgré le fait que le notaire les avait informés des risques de la situation et des conséquences qui pouvaient en résulter en cas de procédure liée à des désordres concernant l'immeuble.

Les acquéreurs forment un pourvoi en cassation. Nous ne nous intéresserons ici qu'au cinquième moyen du pourvoi selon lequel le notaire est tenu de faire mention dans l'acte de vente de l'existence ou de l'absence d'assurance, et d'informer les acquéreurs des conséquences exactes et des

(5) - V. F. Terré, P. Simler et Y. Lequette, Droit civil. Les obligations, Dalloz, coll. « Précis », 2013 n°207.

risques découlant de l'absence d'assurance lors de l'acquisition d'un immeuble. Ainsi, selon le moyen, la seule indication générale et imprécise dans l'acte de vente litigieux que le notaire a dûment informé les acquéreurs ne suffit pas à établir que son devoir d'information est rempli.

*Le notaire qui a fait état de l'absence de souscription de la police d'assurance dans l'acte de vente, conformément à l'article L. 243-2 alinéa 3 du Code des assurances, est-il tenu d'informer les acquéreurs des conséquences exactes et des risques encourus en l'absence de souscription d'une telle assurance ?*

Par cet arrêt rendu le 16 juin 2016, la troisième Chambre civile de la Cour de cassation répond par l'affirmative à cette interrogation. Elle rejette le pourvoi et confirme ainsi le raisonnement tenu par la cour d'appel de Besançon selon lequel les acquéreurs ont été correctement informés par le notaire des conséquences exactes de l'absence de souscription à une police d'assurance par le vendeur mais ont quand même décidé de conclure le contrat de vente en reconnaissant par ailleurs que cette situation n'était pas conforme à la loi.

Il en résulte que la responsabilité extra-contractuelle du notaire ne peut pas être engagée lorsqu'il a correctement accompli son devoir de conseil en s'assurant que les parties avaient bien compris les enjeux liés à la situation, et qu'il s'est réservé un moyen de preuve en insérant une clause dans l'acte.

Jusqu'alors, la jurisprudence n'avait pas expressément affirmé que le notaire était tenu d'un devoir de conseil quant aux conséquences de l'absence de souscription à une police d'assurance de dommages ouvrage dès lors qu'il avait satisfait à son obligation légale (résultant de l'article L. 243-2 alinéa 3 du Code des assurances) de mentionner dans l'acte de vente qu'une telle assurance avait été souscrite ou non par le vendeur. En l'espèce, les juges avaient considéré que « le notaire n'était pas tenu d'appeler spécialement l'attention des parties sur les conséquences résultant nécessairement de cette absence d'assurance <sup>(6)</sup> ».

Dans l'arrêt qui nous intéresse, la Cour de cassation ne retient pas la responsabilité du notaire car il a satisfait à son devoir de conseil. On pourrait penser qu'à contra-

rio, si le notaire n'avait pas suffisamment éclairé les parties et n'avait donc pas rempli son devoir de conseil, sa responsabilité extra-contractuelle aurait pu être retenue.

En l'espèce, pour approuver le raisonnement de la cour d'appel de Besançon, la Cour de cassation s'appuie sur le fait que malgré la délivrance par le notaire de toutes les informations et conseils sur les conséquences de l'opération, les acquéreurs ont souhaité persister dans leur achat en étant parfaitement éclairés et tout à fait conscients des risques encourus. Risques qu'ils ont accepté de prendre pour finalement se retourner contre le vendeur et le notaire dès la survenance de faits dommageables...

Enfin, il convient de préciser qu'en l'espèce, le fait pour le constructeur (vendeur) de s'abstenir de souscrire à une assurance de dommages ouvrage, et, plus généralement, de ne souscrire à aucune assurance lorsque les travaux portent sur la construction d'un ouvrage, est un délit pénal au sens de l'article L. 243-3 du Code des assurances qui prévoit une peine pouvant aller jusqu'à 6 mois d'emprisonnement et 75 000€ d'amende. Le délai de prescription de l'action publique en matière de délit est de 3 ans (article 8 du Code de procédure pénale).

### CONSEIL PRATIQUE

En dépit de l'absence de reconnaissance de la responsabilité du notaire et de celle de la SCI venderesse, il aurait sûrement été plus opportun pour le notaire, officier public ministériel, de refuser d'authentifier un acte de vente qui fait état de la commission d'un délit pénal. Il faut garder à l'esprit que le notaire doit aussi sécuriser les transactions immobilières.

### 3. L'OBLIGATION D'INFORMER SUR LES DISPOSITIONS FISCALES TRANSITOIRES

#### Première Chambre civile de la Cour de cassation, 15 juin 2016, n°15-10.839

*Par cet arrêt, la première Chambre civile de la Cour de cassation considère que le notaire doit informer son client de l'existence des dispositions fiscales transitoires susceptibles d'avoir un impact financier sur les actes passés et des incertitudes pesant sur leur application aux ventes en cause.*

(6) - Civ. 1<sup>re</sup>, 13 mars 2001, n°98-18.155, Bull. Civ. I, n°67, D. 2001. 1213 et les obs. ; AJDI 2002. 153, obs. F. Malbosc-Cantegril ; RDI 2001. 226, obs. G. Durry.

En l'espèce, une commune a fait viabiliser un terrain en vue d'y créer un lotissement. Par trois délibérations de son conseil municipal du 5 février 2010, elle a autorisé la cession de lots au profit de trois acquéreurs pour un prix de 12€ par mètre carré. Le notaire a reçu les actes de vente les 10 mai et 9 juillet 2010. La commune reproche au notaire de ne l'avoir avisée qu'après la signature des actes de vente que le prix de vente s'entendait désormais toutes taxes comprises (TTC). Elle lui reproche également de ne pas l'avoir informée qu'elle disposait de la faculté d'opter pour le régime de droit commun des droits de mutation à titre onéreux, en application d'une instruction fiscale n°3-A-3-10 du 15 mars 2010. Étant donné que la commune n'a pas pu obtenir de restitution de la taxe prélevée par l'administration fiscale, elle assigne le notaire en responsabilité et en indemnisation.

Par un arrêt infirmatif rendu le 18 novembre 2014, la cour d'appel de Dijon a rejeté les demandes de la commune. Les juges du fond ont retenu qu'on ne pouvait pas reprocher au notaire d'avoir manqué à son devoir de conseil en faisant application de la nouvelle législation sans faire bénéficier la commune du régime dérogatoire car, au jour où il a instrumenté, le notaire ne pouvait pas être certain que ce régime soit applicable aux ventes litigieuses. En effet, le notaire avait accompli des démarches auprès de l'administration fiscale pour vérifier l'application de ce régime dérogatoire aux ventes en question. De plus, en l'absence de publication d'une réponse ministérielle, il restait des incertitudes sur l'interprétation à donner à l'instruction fiscale n°3-A-3-10 du 15 mars 2010. La commune forme un pourvoi en cassation.

*Le devoir de conseil et d'efficacité du notaire est-il rempli dès lors que celui-ci s'est informé auprès de l'administration fiscale sur l'application de certaines dispositions mais n'en a pas fait état compte tenu des incertitudes qui demeuraient au jour de la signature de l'acte ?*

Par cet arrêt rendu le 15 juin 2016, la première Chambre civile de la Cour de cassation répond par la négative à cette interrogation. Elle casse et annule l'arrêt

rendu par la cour d'appel de Dijon le 18 novembre 2014 au visa de l'article 1382 ancien du Code civil au motif que la cour d'appel n'a pas recherché si le notaire « avait informé la commune de l'existence des dispositions transitoires susceptibles d'avoir un impact financier sur les actes passés et des incertitudes pesant sur leur application aux ventes en causes ».

Ainsi, il convient pour le notaire d'informer ses clients des incertitudes juridiques qui pèsent sur l'application d'une loi fiscale ancienne mais aussi des conséquences de l'application de la loi nouvelle aux actes en cause.

En l'espèce, lors des délibérations du conseil municipal du 5 février 2010 visant notamment à fixer le prix de vente des terrains, la loi nouvelle du 9 mars 2010 n'était pas encore en vigueur. Cette loi nouvelle prévoit l'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au prix de cession. Or, il ressort des délibérations du conseil municipal que le prix de vente a été fixé net vendeur, donc sans inclure la TVA. Le notaire a fait des recherches en interrogeant l'administration fiscale pour savoir s'il était possible d'appliquer la loi ancienne aux ventes qu'il était chargé d'instrumenter mais celles-ci se sont révélées infructueuses et il a préféré appliquer la loi nouvelle, en considérant que le prix de 12€ par mètre carré s'entendait TTC. On peut considérer que le notaire a eu raison de ne pas faire application d'un régime dont il n'était pas certain mais il a été négligent dans le sens où il aurait dû tenir les parties informées des conséquences de cette nouvelle loi qui a eu pour effet, non pas de vendre les terrains à un prix moindre, mais de faire baisser le prix net vendeur reçu par la mairie.

En tout état de cause, le notaire est tenu d'informer les parties sur les impacts financiers qui résultent des nouvelles dispositions fiscales applicables, mais il doit aussi faire part de ses doutes quant à l'application d'une disposition et en expliquer concrètement les enjeux.

Par ailleurs, le fait que le maire soit présent lors de la signature des actes authentiques de vente n'est pas de nature à décharger le notaire de ses obligations de conseil, d'information et d'efficacité. Le devoir d'information et de conseil du notaire étant

absolu, ces obligations s'imposent toujours à lui, quelles que soient les circonstances.

D'autre part, le 1<sup>er</sup> juillet 2010, une réponse du ministère de l'Economie a confirmé que les communes concernées par ces ventes pouvaient bénéficier du régime dérogatoire et donc de la loi ancienne pour ne pas faire application de la TVA dans le prix de vente. Le second acte authentique ayant été signé le 9 juillet 2010, le notaire aurait dû tenir les parties informées et appliquer ces dispositions à l'acte en cause. En effet, le devoir d'information et de conseil du notaire implique également que celui-ci connaisse le droit applicable aux actes qu'il est chargé d'instrumenter afin de pouvoir conseiller au mieux les clients. De plus, cela permet au notaire de rédiger un acte conforme aux attentes des parties et ainsi d'en assurer l'efficacité. En ne le faisant pas, le notaire commet une faute qui engage sa responsabilité extra-contractuelle.

#### CONSEIL PRATIQUE

Le notaire doit se tenir constamment à jour du droit positif, et notamment des nouvelles dispositions fiscales applicables. Lorsqu'une incertitude demeure, il doit délivrer une information complète aux parties et envisager les deux hypothèses (c'est-à-dire les conséquences si telle disposition est applicable, et les conséquences si elle ne l'est pas). Son devoir de conseil

implique d'éclairer les parties sur les enjeux financiers de l'acte conclu.

De plus, le fait que le maire soit présent au jour de la signature de l'acte authentique ne change rien à l'étendue de son devoir d'information et de conseil qui reste aussi important.

En outre, le notaire doit s'assurer de l'efficacité des actes qu'il instrumente, et s'assurer que ceux-ci sont conformes aux attentes des parties sous peine de voir sa responsabilité civile engagée.

*Travail réalisé par ALAZET Laëtitia,  
BIESSY Camille, BILLARD Lucile  
et BRETON Elodie.*

*Master II Droit Notarial UNIVERSITE  
MONTPELLIER I  
Promotion 2016-2017*

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

*[www.lou-notari.fr](http://www.lou-notari.fr)*



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

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

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

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

ZI de la Courtilière - Parc Valad  
2, rue de la Noue Guimante - 77400 SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES  
Téléphone : 01 64 27 27 49 - Mail : [contact@stratere.fr](mailto:contact@stratere.fr)



#### LE CONSEIL DU COIN SE LANCE DANS LA RADIO



Deux ans après avoir commencé les rendez-vous gratuits dans des cafés ou lieux publics, les notaires adoptent aujourd'hui le format radio pour répondre aux questions des justiciables.

#### 14 PYRAMIDES NOTAIRES NOUE UN PARTENARIAT AVEC LEGALIFE



L'étude notariale et la start-up souhaitent combiner leur savoir-faire respectif afin de proposer à leurs clients des pratiques innovantes dans le notariat et le droit immobilier. Ce partenariat se matérialise notamment par une prise de participation des notaires associés dans la plateforme en ligne, Legalife.fr (<http://legalife.fr>).

#### L'ANNUAIRE DES TRADUCTEURS ASSERMENTÉS 2017, L'ENSEMBLE DES TRADUCTEURS EXPERTS ASSERMENTÉS DES COURS D'APPEL DE FRANCE



L'Annuaire des traducteurs assermentés de France 2017 regroupe l'ensemble des traducteurs experts assermentés des Cours d'Appel de France.

#### PARTICIPEZ AU JURIS FOOT CHALLENGE 2017 !



Créé en 2013, le Juris Foot Challenge est un tournoi de football s'adressant aux professionnels du Droit et de l'immobilier (Notaires, Agents immobilier, Avocats, Policiers, Huissiers...).

#### ELECTIONS PRÉSIDENTIELLES : LES PROPOSITIONS DU NOTARIAT AUX CANDIDATS



Dans la perspective prochaine des élections, les professions du droit souhaitent interpeler les candidats sur les problématiques qui touchent le droit et la justice. C'est également le cas des notaires : le Conseil supérieur du notariat (CSN) a ainsi travaillé sur une vingtaine de propositions touchant au numérique, à la famille ou encore à l'immobilier, qu'il a présenté le 25 janvier dernier lors d'une conférence de presse.

PLANNING 2017

## Le Journal du Village des Notaires

### JVN 63 - Parution : 25 mai

Bouclage : 25 mai

- **Dossier** : Art et investissement
- **Associations** : Arts et Culture
- **Installation et développement** : Les Formations en création d'entreprise et management
- **Rubrique Vente aux enchères**
- **Rubrique Généalogie**

### JVN 64 - Parution : 25 juillet

Bouclage : 15 juillet

- **Dossier** : Les besoins en informatique des notaires
- **Associations** : Aider les plus démunis
- **Installation et développement** : Informatique pour bien débiter
- **Rubrique Vente aux enchères**
- **Rubrique Généalogie**

Pour apparaître dans les prochains numéros

Contactez Sandrine Morvand

01 70 71 53 82





# Ne passez plus des heures à chercher une formation adaptée

Le Village de la Justice a mis en place un site internet sur lequel vous pouvez consulter les formations proposées par les sociétés spécialisées.



Annonces d'emploi	
 <p><b>Village des Notaires</b> www.village-notaires.com</p>	

### NOTAIRE ASSISTANT EN DROIT IMMOBILIER (H/F) AIX EN PROVENCE

Scp de Notaires recherche un Notaire assistant en droit immobilier (H/F) à compter du mois de mai 2017.

#### Votre mission :

Nous recherchons un Clerc de Notaire (H/F) T3/C1 pour collaborer avec un notaire associé pour les missions suivantes :

- Le montage de dossiers : contact avec les prestataires, collecte des différentes pièces, relances...
- La rédaction des actes de façon totalement autonome en droit immobilier courant,
- La prise de rendez-vous et la réception des clients,
- La gestion de dossiers.

#### Votre profil :

- De formation notariale, vous avez une expérience d'au moins 3 ans en étude notariale
- Bonne présentation, sens de la confidentialité, autonomie, bonne orthographe.

**Contactez en nous envoyant votre CV par mail à alexandre.jaume@notaires.fr sous référence « villagejustice ».**

CDD de 6 mois pour prise de poste au mois de mai 2017, suivi d'un CDI .

### NOTAIRE SALARIÉ DROIT BANCAIRE (H/F) – PARIS

TeamRH, conseil en recrutement, recherche pour l'un de ses clients un Notaire Salarié – Droit Bancaire (H/F).

Au sein d'une Étude notariale parisienne de premier plan (8<sup>ème</sup> arrondissement), vous travaillerez au sein du Service Bancaire dans la gestion des différents dossiers.

Vous aurez en charge les missions suivantes :

- Rédaction des contrats de prêt et prise de garanties,
- Mise en place de financements complexes et de crédits structurés ayant pour objet l'acquisition d'actifs immobiliers, la réalisation de travaux, ou encore les besoins en trésorerie de l'emprunteur.
- Élaboration des garanties financières d'achèvement et des garanties de paiement à première demande,
- Rédaction des actes de cautionnement,
- Mise en place des sûretés réelles immobilières,
- Opérations en crédit-bail immobilier,
- Fiducie-sûreté.

#### Profil recherché :

- Formation initiale en Droit Notarial, diplômé Notaire impérativement
- Vous disposez d'une expérience d'au moins 5 ans en financement
- Bonne maîtrise des outils informatiques
- Vous êtes efficace, précis(e) et rigoureux(se)
- Votre niveau d'anglais est excellent (écrit/ oral)

Poste à pourvoir en CDI.

**Envoyez-nous vite votre CV à l'adresse suivante : Team1@teamrh.com en précisant la référence « Team2793villagejustice ».**

### PLUSIEURS POSTES AU SEIN D'UN OFFICE NOTARIAL (H/F) – SEINE ET MARNE

L'Office notarial d'OZOIR LA FERRIERE (Seine et Marne) situé à 40 minutes de PARIS (RER E) recherche actuellement :

- un comptable taxateur en CDD ou CDI – poste à pourvoir immédiatement,
- un poste de formaliste en CDD de 3 mois et évolution possible en CDD ou CDI,
- un poste de secrétaire ou assistant juridique pour le service actes courants CDD ou CDI
- un poste de secrétaire ou assistant juridique pour le service succession CDI.

**Merci de nous écrire à antoine.basot@notaires.fr sous référence « villagejustice ».**

### NOTAIRE STAGIAIRE OU STAGIAIRE LICENCE PRO NOTARIAT (H/F) – NEMOURS 77

Office notarial proche Nemours 77, rech. pour CDD 6 mois ou plus, notaire stagiaire ou stagiaire licence pro notariat. Poste à pouvoir début avril. Logiciel Genapi Inot.

**Adresser CV et lettre de motivation par email en postulant à patrick.marlot.77039@notaires.fr .**

### CLERC DE NOTAIRE H/F RHÔNE-ALPES

L'agence SBC cherche pour son client, office notarial situé en région Rhône-Alpes, un clerc de notaire H/F.

Sous la responsabilité du notaire et au sein d'une équipe de clercs, vous devrez assurer et réaliser l'appui administratif des dossiers clients.

#### Vos missions principales seront les suivantes :

- Constituer et suivre les dossiers (de l'ouverture à la fermeture)
- Recevoir des clients de manière autonome
- Rechercher et rassembler les pièces administratives
- Effectuer des recherches documentaires et les transmettre ou les exploiter
- Gérer et rédiger des actes divers en respectant une forme légale et un langage précis.

Rémunération selon profil. Connaissance du logiciel GENAPI souhaitée.

Expérience d'au moins une année en études notariales.

**Merci de candidater à rlassner@sbc-interim.fr sous référence « villagejustice ».**

### ASSISTANT(E) NOTARIALE ACTES COURANTS (H/F) – PARIS

**GITEC, recherche pour une Etude Notariale Parisienne, Un(e) Assistant(e) Notarial(e) ou Clerc de Notaire pour le service actes courants pour le droit Immobilier**

Dans le cadre d'une mission intérim.

**Merci de candidater à a.chabane@gitec.fr sous référence « villagejustice ».**

**ON PEUT DONNER  
DU BONHEUR,  
ON PEUT AUSSI  
LE TRANSMETTRE**



Léguer au Secours populaire français, c'est multiplier votre bonheur à l'infini pour faire vivre une solidarité de proximité contre la pauvreté et l'exclusion des enfants et des personnes les plus démunies.



**LEGS, DONATIONS,  
ASSURANCES-VIE**



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

Secours populaire français • 9/11, rue Froissart - 75140 Paris cedex 03



*Votre contact :*

**Malika Tabti**  
**01 44 78 22 37**

Le Secours populaire français est une association reconnue d'utilité publique. Exonérée de tous droits de succession, elle vous garantit le respect scrupuleux de vos volontés et la rigueur de la gestion dans l'utilisation des fonds.

# Moi, j'ai choisi d'agir

ENSEMBLE, NOUS POUVONS  
LUTTER CONTRE LES MALADIES  
CARDIO-VASCULAIRES ET  
**NOUS MOBILISER POUR  
LES FUTURES GÉNÉRATIONS.**

## **LEGS, DONATION, ASSURANCE-VIE**

**MERCI D'INFORMER ET  
D'ACCOMPAGNER NOS FUTURS  
BIENFAITEURS DANS LEURS PROJETS.**

### VOTRE CONTACT

Service libéralités  
01 43 87 88 36  
liberalites@fedecardio.org  
[www.fedecardio.org](http://www.fedecardio.org)



1<sup>ère</sup> association de lutte  
contre les maladies cardio-vasculaires

