

Le Journal du Village des Notaires

www.village-notaires.com



4

**LE PATRIMOINE À L'ÈRE DU NUMÉRIQUE :
DES CONCEPTS RESTENT À DÉFINIR**



DCB – NOTAIRES ASSOCIÉS

L'étude angevine est à l'aube de son demi-millénaire

3



NOTAIRES ET GÉNÉALOGISTES : COMMENT RENFORCER LA CONFIANCE ?

8



RECRUTEMENT : LE MARCHÉ DU NOTARIAT EN PLEINE TRANSFORMATION

12



UN DON CERTAIN POUR FAIRE ÉVOLUER LA RECHERCHE

16

Le Journal du Village des Notaires

Retrouvez votre journal au 114^{ème} Congrès des Notaires

Du 27 au 30 Mai 2018 à Cannes



Réservez votre espace publicitaire pour le numéro "Spécial Congrès"



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

DCB – NOTAIRES ASSOCIÉS

L'ÉTUDE ANGEVINE EST À L'AUBE DE SON DEMI-MILLÉNAIRE



À Angers, dans le Maine-et-Loire, l'étude de Maître Antoine Desvaux, Laurence Chauveau et Éric Bellier (alias « DCB – notaires associés ») voisine tranquillement avec la place La Fayette, à l'approche du centre-ville. Au 21, les vastes locaux s'étirent au rez-de-chaussée d'un immeuble moderne, clair et paisible. Si l'implantation dans le lieu est récente, l'histoire de l'étude est en revanche beaucoup plus ancienne.

Les fonds d'archives racontent qu'elle puise ses origines dans un lointain XVI^{ème} siècle qui, dans la cité, scelle les actes de naissance de deux offices distincts. Le plus vieil ancêtre vient officiellement au jour en l'an 1572, du côté des Halles. Son cadet s'éveille trois ans plus tard au milieu du quartier Saint-Michel. Ici, on se souvient que l'on conservait naguère avec soin un manuscrit authentique, dûment signé d'un certain Maître Paré à la date du mercredi 28 mai 1479. Il renfermait - disait-on - une très vieille pièce de procédure intéressant le Sieur Lecamus.

L'office des Halles et celui de Saint-Michel vont avoir pendant quatre siècles leurs propres destins. En 1597, Henri IV démissionne les tabellions au profit des gardes-notes et des notaires, en leur confiant le Sceau de l'État. Plus tard, le vent frais de la Révolution balaie la vénalité des charges et les us de transmission héréditaire d'une

fonction qui devient alors publique. Par la loi du 25 ventôse de l'an XI (15 janvier 1803, ndlr), Napoléon Bonaparte va consolider le socle du notariat, à grand renfort de règles et de principes qui n'ont quasiment pas changé depuis.

Déjà bicentennaires, les études angevines abordent le XIX^{ème} siècle, poussées par les équipages de notaires qui s'y succèdent. À la même époque, les confrères parisiens se noient dans un flot de contrats de travail, deux fois plus nombreux que les actes de droit des familles qui, avec les affaires, les sociétés et l'immobilier, constituent l'essentiel de la charge notariale. À la veille du grand conflit mondial, le métier maîtrise tous les aspects du droit.

Aux lendemains de la seconde Guerre Mondiale, l'ordonnance du 2 novembre 1945 dote la profession de structures institutionnelles et elle instaure le Conseil supérieur du Notariat. Tandis que le pays s'engage vers la reconstruction, on abandonne peu à peu les droits des affaires et du travail au bénéfice d'obligations juridiques et fiscales liées à un marché immobilier en plein essor.

En 1957 à Angers, les offices des Halles et de Saint-Michel s'unissent en une seule et même étude installée boulevard Foch où elle exerce en société civile professionnelle. En l'espace de tout justes soixante ans, son évolution sera constante, notamment marquée par de nouvelles associations et un transfert vers l'allée du Haras en 1986. De février 2004 à novembre 2006, Maître Desvaux, Chauveau et Bellier succèdent à Maître Carreyn, Foucault et Girard. Depuis la mi-juillet 2009, la SCP « DCB – notaires associés » s'applique à vivre son quotidien, ancrée au calme de la place La Fayette.

Alain Baudin



Le patrimoine à l'ère du numérique : des concepts restent à définir

Si le grand public entend parler de « patrimoine numérique », l'expression n'a pas de signification juridique. En effet, comme le rappelle, Mathieu Fontaine, notaire à Saint Paul Trois Châteaux et président de la commission numérique du 113^{ème} Congrès, « le grand principe du droit français veut que le patrimoine d'un particulier soit unique. Il n'y a donc pas de distinction entre le patrimoine numérique et le patrimoine classique : il en est une composante. » Ce qui ne retire pas pour autant la nécessité, pour les particuliers comme pour les entreprises, de cerner ces nouvelles composantes qui « n'existent que depuis une petite dizaine d'années. Il faut réussir à les identifier, pour savoir si elles ont un intérêt à être traitées comme du patrimoine, et essayer d'y apporter des qualifications juridiques. »

La question particulière de la donnée

Dans notre utilisation d'internet, de sites commerçants, des emails ou de logiciels, nous faisons en effet naître une profusion de données. Pour Mathieu Fontaine, « elles ont trois typologies. D'abord la donnée personnelle, pour laquelle il n'y a aucune ambiguïté : les textes européens en donne une définition, reprise par la loi Informatique et Liberté. Mais elle est très large et peu utile en matière juridique, puisqu'il s'agit de 'tout

élément d'identification de la personne'. Il y a ensuite les données pouvant être analysées comme du patrimoine concret, puis les données qui se trouvent entre la donnée personnelle et la donnée purement patrimoniale. » En exemple de donnée à la marge : le bitcoin, qui présente pour le notaire « un problème de qualification juridique ». « Si l'on a une réflexion purement citoyenne, le bitcoin est une monnaie : qu'elle soit virtuelle ou concrète, c'est donc un élément de l'actif. Mais si on le rapporte à la problématique numérique, c'est une clé cryptographique. Si l'on va plus loin, il s'agit d'une donnée personnelle, car elle est attachée à la personne détenteur de cette clé, sans autre contrôle ou moyen d'identification que la possession de cet élément numérique. Si c'est une donnée personnelle, elle n'est pas transmissible, sauf pour les besoins de la succession. Et malheureusement, nous aurons du mal à en avoir connaissance. » Difficile de concevoir qu'un portefeuille de bitcoins, compte tenu du potentiel financier qu'il représente – l'avenir nous dira s'il perdurera – ne puisse pas se transmettre à ses héritiers. D'autant que le statut de la donnée personnelle est, lui, bien déterminé : étant un élément de la personne, elle restera hors de tout commerce, et le particulier n'aura jamais la possibilité d'en retirer un quelconque bénéfice.

Elle a cependant de la valeur, pour les entreprises, lorsqu'elle est anonymisée. « *Ce n'est pas votre nom que l'on va vendre, mais vos préférences de consommation, vos habitudes alimentaires, par rapport à votre sexe, à votre âge,...* précise Mathieu Fontaine. *Ce sont ces éléments-là qui intéressent le marché. C'est donc anonymisées et prises dans leur volume qu'elles prennent une valeur réelle.* » Les entreprises doivent prendre conscience que ce nouvel élément numérique peut constituer un avantage conséquent, à faire valoir dans leur patrimoine. A condition de mettre en place les bonnes protections juridiques. « *La donnée en elle-même ne se protège pas*, explique Frédéric Auclair, chargé d'affaire à l'Institut national de la propriété industrielle (INPI). *Vous pouvez en revanche protéger le fait de recouper, rassembler, vérifier les données et les mettre à disposition à travers une base de données, par exemple au titre du droit d'auteur, pour sa structuration et son apparence. Vous avez aussi le droit sui generis du producteur de base de données. Il permet à celui qui en est à l'origine de protéger ses investissements, pour empêcher l'extraction, sans son consentement, soit d'éléments importants d'un point de vue qualitatif ou quantitatif, soit une réutilisation répétée d'éléments incorporés dans la base. Mais l'analyse rapide en temps réel d'une grande masse de données (big data) ne donne pas prise à une protection au titre de la propriété intellectuelle. A mon sens, cela relève plutôt du secret des affaires.* »

Dématérialisation : quelles conséquences ?

L'autre conséquence du numérique est la dématérialisation de très nombreux éléments qui avaient jusqu'ici une existence physique. C'est notamment le cas, du côté des entreprises, pour tous les éléments qui touchent à la propriété intellectuelle. « *Le côté immatériel du numérique peut poser des difficultés car la protection de la propriété intellectuelle a eu l'habitude de porter sur des objets tangibles, avec des outils issus pour la plupart du siècle dernier* » confirme Frédéric Auclair. Ainsi, il est encore nécessaire de sensibiliser les jeunes entreprises – start-up ou TPE/PME – sur l'importance de protéger tous les éléments qui relèveraient de cette protection, y compris pour des services entièrement numériques. « *La propriété intellectuelle s'adapte aussi à ces problématiques. Si vous proposez par exemple*

du software de service, vous avez toujours besoin de vous faire connaître de vos clients : vous allez donc utiliser un signe distinctif, comme une marque. En étant uniquement sur des services dématérialisés, vous allez avoir au minimum un site internet pour toucher votre clientèle. Là encore, l'apparence de ce site pourra être protégé par le biais d'un dessin et modèle. Pour toutes les applications, sur smartphone ou en ligne, il peut y avoir une protection par le biais des brevets et des inventions mises en œuvre par ordinateur. »

Ce besoin de pédagogie ne vient pas que du numérique. D'après Frédéric Auclair, « *la valorisation de la propriété intellectuelle a toujours été un petit peu plus complexe que celle d'un immeuble ou d'un outil industriel.* » Pourtant, les titres de propriété industrielle sont des atouts de poids pour les petites structures. Une étude américaine ⁽¹⁾ démontre ainsi que la détention d'un brevet augmente les chances des start-up de trouver un investisseur (+47%), de trouver un prêt (+76%), et de lever des fonds lors d'une entrée en bourse (+100%). Il est donc judicieux de valoriser les composantes numériques de son activité, et d'accompagner sa stratégie de protection – mission remplie par l'INPI, notamment en proposant de plus en plus de services aux start-up, ou en appliquant une réduction de 50% sur les dépôts de brevets des petites entreprises.

Et du côté des particuliers ? On peut notamment penser aux biens culturels, qui aujourd'hui se consomment de façon numérique. Musique, livres, films,... Ceux-ci pouvaient constituer des collections pour leurs propriétaires. Quelle serait aujourd'hui la valeur d'une collection de disques dématérialisée ? Du manuscrit d'un écrivain sous forme de document Word ? Comme le précise Mathieu Fontaine, « *la valeur ne change pas, qu'il s'agisse d'un support numérique ou physique. Les déterminations de l'évaluation restent les mêmes.* » En revanche, la dématérialisation fait naître de nouveaux risques. D'une part, « *le fait qu'elle soit numérisée ne fait-il pas craindre un accaparement de l'œuvre par un plus grand monde ? Si les personnes qui utilisent l'outil numérique pour créer ne sont pas sensibilisées à la protection des œuvres d'art, il faut craindre que quelqu'un d'autre s'en empare - parfois même, selon les contrats d'utilisation, l'hébergeur lui-même.*

(1) « *What is a patent Worth ? Evidence from the US patent lottery* », National bureau of economic research (2017), Etude sur l'impact de la détention d'un brevet pour une start-up, basée sur l'analyse de près de 35 000 brevets délivrés aux Etats-Unis depuis 2001.

Les personnes qui ont des contenus numériques à forte valeur doivent impérativement prendre conseil pour être accompagnées dans cette démarche intellectuelle de protection. » D'autre part, la tentation de dissimuler un élément numérisé de son patrimoine, pour le soustraire à la fiscalité applicable. « J'ai récemment eu le cas d'un écrivain qui possédait un manuscrit et qui avait reçu le conseil de le garder de façon numérique, pour qu'il ne soit pas connu et reste donc hors succession, explique Mathieu Fontaine. Hormis le fait qu'il s'agit d'un recel d'héritage, s'il n'est pas déclaré, ce bien ne suivra pas les règles légales de règlement de la succession. Le risque est alors que ce document soit récupéré par quelqu'un qui n'en était pas l'héritier, ou qui n'était pas héritier pour la totalité de la succession, créant alors un conflit très important a posteriori. Il faut donc absolument que ces éléments soient traités par le droit comme un élément classique. »

La question de la transmission de ces éléments numériques peut aussi être plus problématique que l'on ne pense. « Lorsqu'une personne achète et stocke de la musique, des films ou des livres sur son disque dur pour constituer une collection, on reste dans la notion de propriété. Mais aujourd'hui, nous avons plutôt tendance à utiliser des plateformes comme Deezer ou Spotify, qui sont soumises à des contrats de licence. Vous pouvez y créer une bibliothèque de musique très importante, qui constituerait un élément important de votre patrimoine affectif. Mais vous ne pourrez pas la transmettre comme des CD ou des 33 tours physiques. Le contrat de licence n'est qu'un abonnement qui vous donne le droit d'utiliser cette musique. Bien que vous l'ayez

organisée en bibliothèque, elle ne vous appartient pas. » Même problématique en utilisant le cloud, dont les conditions d'utilisation, le plus souvent, ne prévoient pas la possibilité de transmettre à ses héritiers ses identifiants pour récupérer le contenu stocké. Pourtant, ces solutions de stockage sont plus sûres que les supports physiques, car les disques durs ou les clés USB subissent une dégradation dans le temps. Leur contenu, lors de la succession, pourrait finalement être illisible. Tous ces éléments doivent donc être pris en compte pour adopter la meilleure stratégie.

Des réponses juridiques qui se font attendre

Si les outils actuels permettent de répondre à un certain nombre de ces problématiques, de nouvelles dispositions juridiques vont donc être nécessaires pour pallier certains manques. Pour Mathieu Fontaine, « il est vraiment urgent de légiférer sur les qualifications juridiques, parce qu'aujourd'hui c'est le néant. Les décrets d'application de la loi Lemaire du 7 octobre 2016 ne sont toujours pas sortis. Aujourd'hui, nous faisons du bricolage, certes efficace, parce que nous traitons ces questions avec les outils que nous connaissons, comme le testament. Mais il y a beaucoup de points en suspend et qui sont pourtant essentiels, concernant les données, ou le recommandé électronique. Nous laissons les acteurs privés faire ce qu'ils veulent, ce qui permet d'avancer vite. En revanche, on se met en danger, car l'analyse de chacune de ces questions n'est pas toujours en faveur de la protection du particulier. »

Clarisse Andry



**AVEC LRB SPÉCIALISTE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER,
LES NOTAIRES PEUVENT INTÉGRER LES CONCLUSIONS DIRECTEMENT
DANS L'ACTE ÉLECTRONIQUE**

Diagnostic immobilier :

**Amiante - Plomb - DPE - Electricité - Gaz - Termites -
DTG - ESRIS - Carrez - Surface Habitable - Etat parasitaire**

N°Azur 0 811 652 382

Prix d'un appel local

info@lrb-expertise.com
Tél. 06 48 27 60 97 - Email : sarl.lrb@gmail.com
www.lrb-expertise.com

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 :

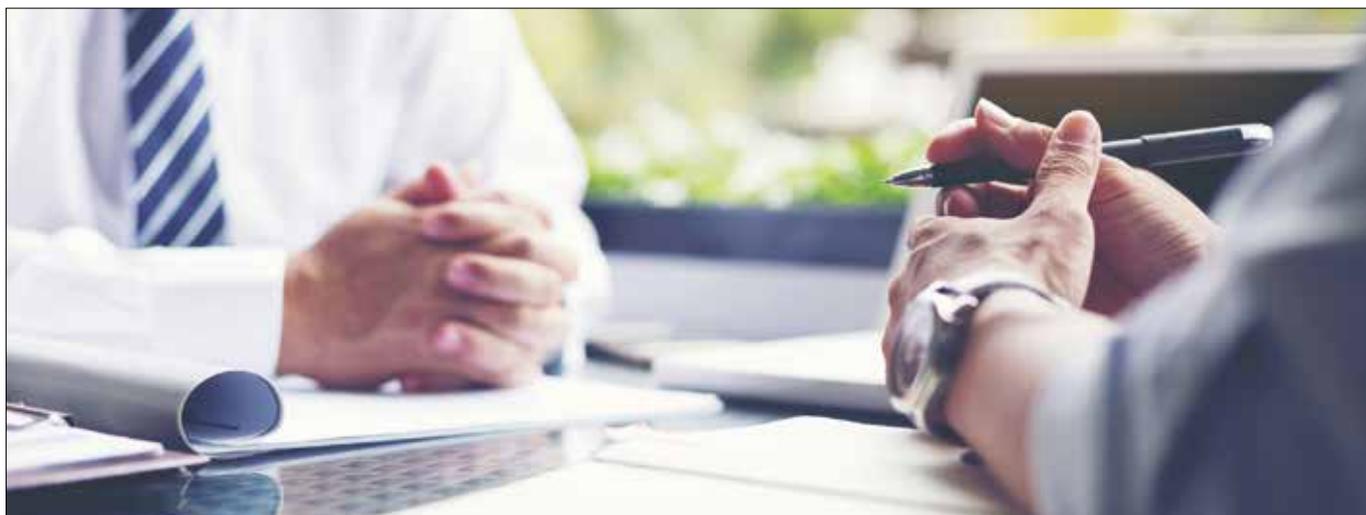
Ville :

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 par courrier à LEGI TEAM, 17 rue de Seine 92100 Boulogne Billancourt »



Notaires et généalogistes : comment renforcer la confiance ?

Les événements de l'année passée dans le monde de la généalogie successorale ont amené la profession à chercher des pistes de changement. Comment sécuriser les fonds pour que les notaires, mais aussi le grand public, se sentent confortables quand un généalogiste doit intervenir dans une succession ? Les options sont sur la table.

Les faillites d'études généalogiques survenues au cours de l'année dernière ont marqué la profession. La plus retentissante a sans nul doute été celle de l'étude Maillard, tant par l'ancienneté et la notoriété de l'étude que par le statut de son dirigeant, à la tête d'une des organisations de la profession avant la faillite de son étude. À vrai dire, l'étude Maillard n'en était pas à sa première incartade puisque, en 2006, elle avait fait l'objet d'un redressement fiscal pour avoir déduit en frais professionnels des cadeaux, chèques-cadeaux et autres bouteilles de champagne qui avaient été offerts à des notaires et à des administrateurs judiciaires. Même après cela, son comportement avait continué de détonner : « *il semble que le problème chez Maillard, souligne Pierre Kerleveo, généalogiste à Lille, tenait à ce que les collaborateurs étaient incités à retarder sous des excuses diverses la distribution des fonds héritiers* ». Le fonds

client servait alors à faire fonctionner le compte courant du cabinet afin de masquer les conséquences financières d'une gestion pour le moins problématique.

Durant les années 2004-2006, la profession avait déjà traversé une crise semblable qui l'avait amené une forte remise en question interne. C'est à partir de ce moment que chaque étude a dû disposer de deux comptes séparés, alors que les fonds des héritiers arrivaient auparavant directement sur le compte de l'étude. Cela semble aujourd'hui évident, mais a suscité bien des réticences à l'époque. D'autres changements ont alors suivi, comme la suppression de la commission aux apporteurs d'affaire et la loi de 2006 qui créa le mandat de recherche d'héritiers.

Aujourd'hui, toute la profession est consciente que le moment est venu de réformer les pratiques et les dispositifs relatifs aux fonds client, afin de les sécuriser de la manière la plus efficace possible. Toute la question porte sur la ou les manières de parvenir à cet objectif.

Pour Généalogistes de France, l'organisation qui regroupe 95 % de la profession, la première réaction a consisté à s'assurer, via une expertise de KPMG, que les études disposaient bien de comptes séparés sans

transfert injustifié. Elle a également lancé une autre réforme sur les garanties assurantielles, en relevant les plafonds et en demandant à ses membres de mentionner à leur assureur quand les fonds clients augmentent, de manière à faire évoluer les garanties proportionnellement.

Concernant la gestion des fonds à proprement parler, différentes options sont envisagées. Une première solution possible consiste à transférer les fonds clients à la Caisse des Dépôts et Consignations, ce que semblent se décider à faire certains des plus gros cabinets. Une autre possibilité, suggérée notamment par le généalogiste Jean-Philippe Guenifey, consiste à recourir au système de la fiducie, par le recours à « un tiers de confiance, le fiduciaire, qui reçoit les fonds du notaire et fait parvenir au généalogiste les fonds lui revenant ». Une troisième manière de faire consisterait à laisser les notaires transférer directement les fonds aux héritiers : « un nombre croissant de généalogistes se fait maintenant rémunérer par le notaire, indique Pierre Kerleveo, sur présentation d'une facture d'honoraires approuvée par les ayants droit. C'est une possibilité que certains de mes confrères et moi-même proposons aux notaires avec qui nous travaillons. Il ne viendrait pas à l'idée du notaire de confier le prix de vente de la maison à l'agent immobilier. Nous pensons que les généalogistes successoraux pourraient fonctionner de la même manière ».

Dans l'hypothèse où aucune de ces options ne serait retenue comme la nouvelle norme, et où chaque étude déciderait de son fonctionnement, il conviendrait néanmoins de se demander comment contrôler

Des conséquences moins dramatiques que les unes de journaux

« Comment plusieurs centaines d'héritiers se retrouvent... sans héritage », titrait le Figaro le 20 octobre dernier. Mais rien n'est encore sûr dans le cas de l'étude Maillard. Le fonds client est en effet abondé de plusieurs manières : la liquidation des biens des études, le rachat des dossiers devant le tribunal de commerce par d'autres généalogistes qui, de manière très confraternelle, ont accepté de reverser au fonds de liquidation une part majeure (entre 70 et 100%) des honoraires perçus pour ces dossiers, et enfin, il y a de fortes chances que les assurances professionnelles jouent.

les études qui continuent de faire transiter les fonds clients par leurs comptes. Nous avons vu que les garanties assurantielles peuvent faire partie de la réponse, mais se pose également la question des contrôles : faut-il faire appel au cabinet KPMG pour vérifier les comptes déjà certifiés par l'expert-comptable et créer ainsi une sorte de label ? ou le travail de l'expert-comptable est-il déjà suffisant, pour autant que le notaire demande à le consulter ? Dans tous les cas, le diable est dans les détails puisqu'il s'agit de vérifier autant les transferts entre les deux comptes que de s'assurer, d'une part, que le compte héritiers ne fait l'objet d'aucun placement ou rémunération au bénéfice de l'étude et, d'autre part, que l'ensemble des frais de fonctionnement liés au compte bancaire « héritiers » sont bien pris en charge par l'étude.

Jordan Belgrave

Pour Antoine Djikpa, Président de Généalogistes de France : « Nos membres sont les seuls à apporter le maximum de garanties aux notaires »

Quelles garanties apportez-vous ?

Représenter 95% de la profession nous oblige à être responsables. Nous garantissons désormais la représentation des fonds via l'audit obligatoire de KPMG et bénéficions de garanties financières renforcées avec LSN, également courtier des notaires.

Qui conserve les fonds ?

Ce serait une contrainte excessive pour un notaire d'établir les comptes de répartition et une insécurité juridique d'être chargé de l'exécution d'un contrat auquel il n'est pas partie. Nous préférons travailler avec la Caisse des Dépôts et Consignations pour créer des comptes séparés. Cette solution a aussi la préférence des pouvoirs publics.

Comment les notaires perçoivent-ils la généalogie successorale ? Les réponses au questionnaire diffusé par le Journal du Village des Notaires.

Comme le dit en plaisantant Pierre Kerlevo, généalogiste à Lille, « *les généalogistes pensent aux notaires jour et nuit, mais l'inverse n'est pas vrai du tout* ». Nous avons néanmoins voulu en savoir davantage sur la relation que ces derniers entretiennent avec la profession de généalogiste en général et avec leurs prestataires en particulier. Un premier fait ressort de cette enquête : seuls 10 % des offices notariaux n'ont jamais recours à un généalogiste, quand l'immense majorité d'entre eux y a recours entre 1 et 10 fois par an, et seulement quelques-uns plus de 10 voire plus de 50 fois par an.

L'impression générale a évolué en positif, puisque les notaires se sentent plus « *ras-surés sur la restitution des fonds successoraux aux ayants droit* », avec des démarches effectuées « *plus rapidement* ». Ils se sentent davantage écoutés et les tarifs pour les vérifications sont considérés comme « *plus appropriés* ».

Plus de 2/3 des offices notariaux interrogés ont plusieurs prestataires, et les raisons en sont multiples. Elles tiennent autant à la volonté d'exercer sa « *liberté de choix* » pour ne pas être « *client captif* », de « *tester la rapidité et l'efficacité* » de différents prestataires pareillement « *compétents et sérieux* », de simplement « *faire travailler plusieurs professionnels du secteur* », mais aussi de marquer sa « *neutralité* ». Pour certains, « *avoir plusieurs interlocuteurs est meilleur* » pour des questions de disponibilité ou

de « *spécialisations différentes* », en particulier pour les recherches à l'international. Il arrive également que des devis d'intervention soient demandés à différents généalogistes « *dans le cas de recherches infructueuses qui restent à incomber à la succession* ». Il peut s'agir également de montrer à ses clients qu'il n'y a pas de « *favoritisme* », que le généalogiste est un prestataire comme les autres jugé à l'aune de ses compétences. Il arrive même que les héritiers eux-mêmes décident du généalogiste ou que le dossier vienne d'un autre office. Pour la démarche inverse, qui consiste à n'avoir qu'un seul prestataire, la motivation principale tient à « *une relation établie et qui fonctionne bien* ».

Comment ont évolué les besoins ? Les notaires interrogés font de plus en plus appel aux généalogistes en raison de la « *complexité des dévolutions* » ainsi que pour des confirmations de dévolutions, en raison de la « *disparition des notoriétés établies uniquement sur la déclaration des témoins* ». Ils se disent également mieux « *sensibilisés* » à la démarche des généalogistes successoraux. À l'inverse, les notaires sont de plus en plus nombreux à se servir des réseaux sociaux pour réaliser les recherches par eux-mêmes.

Une association nationale des généalogistes successoraux, pourquoi ?

- Pour représenter les petits et moyens cabinets de généalogie successorale auprès des Pouvoirs Publics et des divers partenaires institutionnels.
- Pour promouvoir une éthique rigoureuse et transparente.

2, Square Daubenton - 59000 Lille • 45^{bis}Rue Barathon - 03100 Montluçon
Tél.: 06 07 49 01 83 • 06 27 02 45 84 • contact@angs.fr



Le site 100% notaires



- L'actualité immobilière et légale
- Les clefs du management d'une étude notariale
- Annuaire des notaires de France
- Rubrique Emploi
- Tous les partenaires des notaires

www.village-notaires.com



Recrutement : le marché du notariat en pleine transformation

Comme pour toute structure, le recrutement est un moment important pour une étude notariale. Lors de son installation ou de son développement, c'est donc une étape à anticiper au plus tôt. D'autant que le marché de l'emploi change peu à peu, et les attentes des candidats évoluent.

Un besoin de recrutement qui renverse le rapport de force

Alors qu'il était jusqu'ici relativement restreint, le marché de l'emploi dans le notariat a commencé à se développer. Avec l'effet de la loi Macron, et un secteur de l'immobilier fleurissant, le manque de collaborateurs s'est fait ressentir au sein des études, multipliant les offres de recrutement. Cumulés au fait que les nouvelles générations, tous secteurs confondus, ont aujourd'hui de nouvelles attentes vis-à-vis de leur emploi, le recrutement des candidats a donc changé. « *Les jeunes générations de diplômés sont moins susceptibles d'attendre pour obtenir un statut que leurs aînés ont acquis à des stades souvent bien plus avancés de leur carrière*, explique Artémise Costes, responsable du recrutement chez Coriance Notariat. *En outre, les candidats se trouvent aujourd'hui dans une situation de force, avec beaucoup plus*

de postes à pourvoir, notamment dans l'immobilier professionnel, ce qui crée une distorsion de la relation entre les employeurs et les candidats. » Les recruteurs sont en effet « *perplexes face au discours de certains jeunes collaborateurs, et sont parfois contraints de proposer des postes de notaires salariés sur certains niveaux de postes pour les attirer, ce qui peut aussi être mal vécu par les collaborateurs en interne. Cela peut finalement aboutir à l'effet inverse : susciter le départ de quelqu'un qui a le sentiment de ne pas être reconnu.* »

Comme l'explique Juliette Leblanc, cofondatrice de MAJ Consulting, « *pour être attractifs et recruter les meilleurs profils, les recruteurs doivent avoir conscience des attentes des candidats. Les notaires assistants ou salariés souhaitent de réelles perspectives d'évolution, une formation et un encadrement selon la séniorité, mais aussi d'être plus en contact avec la clientèle et de pouvoir traiter les dossiers qu'ils apportent à l'étude. Ils demandent aussi un équilibre entre la vie professionnelle et personnelle, ainsi que des rémunérations de plus en plus élevées. Sur ce dernier point, notre rôle, en tant que cabinet de conseil, est d'accompagner les parties afin qu'ils trouvent le bon compromis concernant le niveau de*

rémunération. Ainsi, ils nous arrivent de tempérer les demandes parfois trop élevées des candidats mais aussi de suggérer aux notaires associés de revoir à la hausse leur grille de salaire afin qu'ils ne passent pas à côté des meilleurs profils. »

Aux côtés de ces critères pragmatiques, candidats comme employeurs ne doivent pas oublier que l'environnement de travail doit rester un élément important. « *J'essaie d'expliquer aux candidats que l'on passe ses journées avec ses employeurs et ses collègues, pour exercer son métier : la part d'envie est alors primordiale*, souligne Artémise Costes. *Il faut être attentif à ce dont on peut bénéficier sur le plan personnel et intellectuel, trouver une adéquation en terme de valeurs, de projection du métier, d'interrogations sur les évolutions du secteur,...* Selon l'environnement, le positionnement ou les dynamiques ne seront pas les mêmes, par exemple par rapport à la clientèle de l'étude, à la dématérialisation, aux nouveaux services proposés, au nouveau positionnement des notaires par rapport aux entreprises,...

L'entretien est une conversation, qui permet de voir si l'on a véritablement envie de travailler ensemble et si l'on peut aboutir à quelque chose de constructif. »

Analyser ses besoins pour déterminer le profil recherché

Pour préparer un recrutement, le notaire doit avoir une première idée du profil dont son étude a besoin, que ce soit d'un point de vue technique ou humain. « *Ce qu'il faut, c'est avoir un bon projet*, confirme Bertrand Savouré, vice-président de la Chambre des Notaires de Paris. *Il faut préparer dès le départ un plan général de développement, et déterminer quel type de clientèle l'on souhaite atteindre, pour connaître ensuite ses besoins en recrutement. Le notaire saura ainsi s'il veut immédiatement avoir des collaborateurs de haut niveau technique pour traiter des dossiers difficiles, ou s'il veut commencer par des dossiers plus simples, il pourra embaucher des collaborateurs plus jeunes.* » Il est également important d'avoir une



MAJ Consulting, cabinet de conseil en recrutement dédié notamment aux métiers du notariat.

Fondé par deux associées issues du monde juridique, MAJ Consulting accompagne depuis 2013 les études notariales dans la recherche et la sélection de leurs futurs talents : **Notaires Associés, Salariés, Assistants spécialisés en actes courants, droit de la famille et immobilier institutionnel.**

Par la méthode de l'approche directe, l'équipe de MAJ Consulting privilégie une démarche qualitative pour créer un partenariat de confiance entre les différents interlocuteurs, gage d'une collaboration sur le long terme.

Maj consulting propose des conditions générales d'interventions souples et attractives : « **sucess fee** » sans « **retainer** ».

MAJ CONSULTING
10 rue la Boetie - 75008 PARIS

Juliette Leblanc, Co-fondatrice :
juliette.leblanc@majconsulting.fr / 01 86 95 46 53

Maria-Inés Espinoza, Co-fondatrice :
maria.espinoza@majconsulting.fr / 01 84 17 36 54

visibilité sur son activité pour pouvoir recruter. Une installation n'est donc pas le meilleur moment pour l'envisager : mieux vaut attendre que sa structure soit un peu lancée. « Une personne qui a une clientèle importante dès son installation devra aller tout de suite vers l'embauche d'un notaire assistant, qui pourra le seconder en autonomie sur les dossiers, explique Juliette Leblanc. Pour une personne seule, et pour qui le développement est plus long, une assistante juridique plus ou moins expérimentée sera plus adaptée, car elle représentera un coût un peu moins important qu'un notaire assistant de 5 ou 7 ans d'expérience. Sans un bon réseau ou l'aide d'un chasseur, ces profils très recherchés restent aussi assez compliqués à trouver. » « Recruter quelqu'un de polyvalent peut alors être un choix intéressant, propose Artémise Costes. Mais à condition qu'il ait déjà une expérience dans le notariat. Il pourrait intervenir sur la petite comptabilité quotidienne, le standard, l'accueil, ... Je pense par exemple à quelqu'un qui aurait déjà une solide expérience dans le notariat, avec une connaissance du fonctionnement d'une étude. Il pourra avoir le rôle de gestionnaire interne, et l'envie de s'investir dans la conduite d'un projet. Cela peut répondre aux attentes de quelqu'un d'expérimenté mais non cadre qui n'aurait plus de pistes d'évolution, tout en soulageant un notaire qui vient de s'installer et qui a besoin de se consacrer à ses propres tâches. »

Savoir ce que l'on attend de cette future embauche permet aussi de déterminer les qualités que l'on doit rechercher chez les candidats. Rigueur, stabilité, technicité, fiabilité, qualités relationnelles, que ce soit avec l'équipe ou avec la clientèle... encore une fois, tout dépend le poste et les besoins de votre activité. « Si vous recrutez un collaborateur qui va traiter des dossiers en permanence et qui verra peu de clients, les compétences juridiques suffiront, explique Bertrand Savouré. Par contre, si l'on veut un collaborateur qui soit capable de répondre et de recevoir des clients, il faut aussi avoir une capacité de pédagogie et de relationnel. » Sans oublier les compétences numériques (Excel, logiciels fournis par les SS2I, ...) qui sont aujourd'hui indispensables pour travailler dans une étude ...

jusqu'à constituer une nouvelle fonction, dédiée au digital et au numérique, quand celle-ci prend de l'ampleur.

Intérim : pour un besoin ponctuel, mais pas une méthode de recrutement

L'intérim est une autre option de recrutement, notamment pour les études qui démarrent depuis peu leur activité et qui connaissent un accroissement temporaire d'activité. Mais elle doit, dans la majorité des cas, rester cantonnée aux besoins urgents. « J'entends parfois certains notaires évoquer l'intérim comme première étape d'une embauche en CDI, mais c'est à mon sens plutôt négatif, explique Artémise Costes. Le recrutement est lié à la confiance, et démarrer sur une période de test, qui existe de toute façon avec la période d'essai, me semble abimer le début de la relation. L'intérim doit répondre à une problématique particulière à un moment donné, mais pas être une mise en bouche dans une relation plus durable. D'autant plus que l'investissement de l'employé ne sera pas nécessairement le même, selon qu'il est en CDI ou en intérim. » « L'autre aspect de l'intérim, ce sont les secteurs où les postes sont difficiles à combler, souligne Juliette Leblanc. C'est le cas par exemple pour la vente en état futur d'achèvement. » Mais l'intérim ne peut définitivement pas combler tous les besoins, notamment lorsqu'il s'agit d'une fonction nécessitant un notaire senior et expérimenté. Il faut donc bien étudier ces impératifs pour savoir si l'intérim est la solution la mieux adaptée.

Pour mieux appréhender un recrutement : pensez à la formation

Le recrutement fait évidemment appel à d'autres compétences que le juridique, pour toutes les étapes que nous avons décrites jusque là : déterminer ses besoins et le poste à créer, jauger les candidats et la relation future qui pourrait être développée, puis manager son équipe au fur et à mesure qu'elle se développe. Faire appel à des cabinets de conseil spécialisés peut être une bonne option : elle permet de bénéficier d'un accompagnement, de gagner du temps dans la recherche et la sélection des candidats, tout en bénéficiant d'une garantie de

confidentialité, pour le recruteur comme pour le candidat. Elle est cependant adaptée aux études déjà bien installées, notamment compte tenu du coût – en moyenne 20% du salaire brut annuel du candidat recruté.

Au début de son installation, le bouche à oreille ou les conseils de ses précédents associés seront plus à même d'aider le notaire à trouver son futur collaborateur. Mais pour une meilleure préparation, il est important que le notaire, quand il en a encore le temps, se forme à « toutes les questions autour de l'entreprise, souligne

Bertrand Savouré. *La dimension entrepreneuriale du notaire devient de plus en plus importante, et il est essentiel de bien appréhender : comment gérer et comprendre son client, comment manager son équipe, comment développer son entreprise, quel plan stratégique mener, ... Cela fait aussi partie de notre travail, et c'est vrai que la formation élémentaire du notaire l'aborde peu.* » Un bon moyen de débiter son installation, et devenir un bon chef d'entreprise.

Clarisse Andry

LIONS EXÉCUTIVE SEARCH



LIONS EXÉCUTIVE SEARCH vous accompagne dans le recrutement de collaborateurs dans tous les domaines du droit notarial, et à tous niveaux de poste.

Sa fondatrice Julie GUEZ, notaire diplômée, a exercé plus de 7 années dans différentes études notariales parisiennes. Elle met à votre service, son expérience et son savoir faire déployant pour chaque mission des ressources et des solutions sur-mesure.

Son expertise du notariat permet de vous offrir un service d'excellence grâce à une sélection ciblée de candidats, l'objectif étant d'atteindre efficacité, rapidité, discrétion et performance et ce, dans une logique de confiance et de transparence.

LIONS EXECUTIVE SEARCH fonctionne au succès de la mission, sans acompte et au forfait.

Tél. : 06 26 50 82 55 - Mail : julieguez@lionses.fr

 <https://www.linkedin.com/in/julie-guez-lions/>



Un don certain pour faire évoluer la recherche

En 2016, les associations et les fondations ont perçu près de 4,5 milliards d'euros de dons, malgré la légère érosion de leur nombre (- 4,2 %) au cours de la même période. 46% des Français affirment qu'ils aident au moins une fois par an (41% des dons sont généralement effectués au 4^{ème} trimestre) et 69% des donateurs maintiennent leurs contributions à des niveaux équivalents à ceux des années précédentes. ⁽¹⁾

Pour la grande majorité, les principaux critères d'incitation aux dons s'appuient sur la nature des causes à défendre et l'efficacité des actions à mener (47%). La transparence financière des bénéficiaires est aussi un facteur déterminant pour 42%. En 2017, les actes de générosité ont en priorité favorisé l'aide et la protection de l'enfance (35% vs 39% en 2016), la lutte contre l'exclusion et la pauvreté (29% en 2016 et 2017), la recherche médicale (26% vs 30%) et l'aide aux personnes handicapées (24%).

« *Les Français donnent un peu plus mais ils sont moins nombreux à donner* », résume Françoise Sampermans, présidente de France Générosités, en s'interrogeant cependant sur l'avenir des fondations dont les ressources étaient majoritairement liées à l'ISF. ⁽²⁾ Son remplacement par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) fait craindre en effet une baisse très nette, qui pourrait réduire des deux tiers les dons des contribuables. ⁽³⁾

« *La loi Tepsa de 2007 ⁽⁴⁾ avait introduit le mécanisme de réduction d'ISF en faveur des dons aux fondations, confirme Sylvain Coudon, conseiller du président de la Fondation pour la Recherche médicale (Frm). Cela nous avait permis d'augmenter nos ressources, qui ont atteint 53 millions d'euros (M€) en 2016. L'année 2017 sera hélas moins favorable.* » ⁽⁵⁾

Mobilisations

Créée en 1947 et reconnue d'utilité publique en 1965, la Frm (37 salariés, 121 bénévoles) dynamise chaque année le progrès médical avec le renfort de quelque 255 000 donateurs. Les sommes collectées en 2016 ont été de 9% supérieures à 2015 tandis que 46,8 M€ ont été consacrés à tous les domaines de la recherche, soit 6% de plus que l'année précédente. La fondation a notamment financé 459 projets innovants, contre 447 en 2015. ⁽⁶⁾

À l'initiative de l'Association française contre les Myopathies (Afm), le 30^{ème} Téléthon a réuni 92,7 M€ en 2016, après avoir franchi le cap des 100 M€ au milieu des années 2000. Le rapport financier montre que l'Afm-Téléthon (543 salariés, 3 244 permanents) a engagé 108,5 M€ pour ses missions sociales, soit 83% du budget global. Selon le baromètre 2017 de la générosité des Français (Recherches & Solidarités),

1 - La générosité des Français, 22^{ème} édition, novembre 2017, Recherches & Solidarités, Cécile Bazin, Marie Duros et Jacques Malet.

2 - Europe 1 Midi, 3 octobre 2017.

3 - Dons, les bouleversements fiscaux alarment les associations, La Croix, 4 décembre 2017.

4 - Loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat.

5 - La suppression de l'ISF inquiète les associations, Challenges, 16 décembre 2017.

6 - Rapport d'activité 2016, Fondation pour la Recherche médicale.

l'association figure au premier rang des 60 organismes dont les collectes sont les plus importantes auprès des particuliers.

Au 7^{ème} rang, la Ligue contre le cancer (700 000 adhérents, 13 500 bénévoles, 566 salariés, plus de 1 000 chercheurs) est présente en France au sein de 103 comités départementaux qui sensibilisent le public à ses multiples actions. En 2016, la fédération centenaire a recueilli 42 M€ (+ 3,4% comparé à 2015) et elle a déboursé 38,9 M€ pour le développement de la recherche.

La même année, les dons reçus par l'Institut Pasteur (14^{ème} rang) ont constitué 36 % du budget annuel et ils ont permis de soutenir plus de 1 500 chercheurs dans 130 unités à l'international. Derrière la Frm (16^{ème} rang), la Fondation Gustave Roussy (33^{ème} rang) a récolté près de 5,05 M€. En 2017, elle s'est donné pour objectif de rassembler 10 M€ d'ici 2020 dans le cadre de sa campagne « Guérir le cancer de l'enfant au 21^{ème} siècle ». ⁽⁷⁾

Innovations

Née en 2004 et reconnue d'utilité publique en 2016, la jeune Fondation pour la recherche sur Alzheimer se concentre sur l'amélioration rapide des diagnostics et l'émergence de traitements efficaces en associant des patients aux protocoles de recherches. Des résultats probants pourraient se faire jour dans la décennie qui vient.

Pour y parvenir, l'établissement a mobilisé 5 grands donateurs ⁽⁸⁾ afin d'acquérir (pour plusieurs millions d'euros) le premier TEP-IRM dont la haute technologie novatrice autorise les examens les plus approfondis en un laps de temps très court. Installée en 2015 à la Pitié-Salpêtrière (Paris XIII), cette plateforme exceptionnelle est à la fois destinée à l'activité clinique et à la recherche en termes de maladies neurodégénératives et de cancérologie.

La fondation est maintenant en passe de concrétiser son programme « Phoenix » qui engage une trentaine de chercheurs mondiaux pour atteindre de tout nouveaux objectifs d'ici 5 ans. Le but est de réussir à établir un diagnostic précoce avant l'apparition des symptômes, à déterminer les biomarqueurs de la maladie par simple prise de

sang puis à proposer les thérapies les plus appropriées.

Face à ce défi, l'organisme dispose de ressources annuelles chiffrées en 2016 à 1,8 M€, provenant en grande partie de ses partenariats avec les entreprises. « *Des donateurs épaulent aussi nos programmes de recherches* », précise Jean-Luc Angelis. La fondation qu'il dirige appréhende toutefois les conséquences de l'Ifi qui devraient « *générer des difficultés* » liées à de sévères baisses de ressources. « *Tout le secteur associatif le reconnaît* » appuie-t-il.

De l'Isf à l'Ifi

Au cœur des préoccupations des associations, le remplacement de l'Isf par l'Ifi a été adopté le 21 décembre par le Parlement. Prévue dans le cadre de la Loi de Finances 2018 ⁽⁹⁾, la réforme est en application depuis le 1^{er} janvier et elle concerne les détenteurs d'un patrimoine immobilier supérieur à 1,3 M€. ⁽¹⁰⁾ Les incitations fiscales à la générosité sont cependant préservées. Pour les contribuables

7 - Sites officiels des fondations citées.

8 - Fondation des Gueules cassées, Groupe Serge Dassault, Fondation Bettencourt Schueller, Fondation Simonetta et Fondation Conny-Maeva.

9 - Journal Officiel du 31 décembre 2017.

10 - Art 964 de la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017, Code général des Impôts.

legs donation assurance-vie
Le sourire au cœur

Depuis 1958, Enfants du Mékong accompagne les enfants et les familles du Sud-Est asiatique. De la scolarisation à la reconstruction de l'environnement des enfants, des études supérieures à l'accès à l'emploi... nous faisons naître aujourd'hui le sourire des générations à venir.

À travers un legs, une donation ou la souscription d'une assurance-vie en faveur d'Enfants du Mékong, votre histoire personnelle se poursuit en promesses de vie meilleure.

Pour échanger sur votre projet, n'hésitez pas à contacter **Mane-Gabrielle Pirnay**

par téléphone (ligne directe) 01 47 91 75 28
par e-mail mgpirnay@enfantsdumekong.com

Enfants du Mékong

www.enfantsdumekong.com
5, rue de la Comtesse 10008 Bruxelles-Belgique

La chaîne de l'espoir
Ensemble, sauvons des enfants

**JE N'AI NI TON REGARD,
NI TON SOURIRE.
POURTANT,
JE SUIS BIEN UN DE TES HÉRITIERS**

**LEGS • DONATIONS • ASSURANCES-VIE
UN INVESTISSEMENT POUR LA VIE**

© Pascal Baudin / Contrô

Publicité

Votre action pour la santé et l'éducation de milliers d'enfants ne s'arrête pas à votre mort...
En choisissant de vous engager à nos côtés, vous agissez pour la pérennité de nos actions.

VOTRE CONTACT : Annick Fleury
• téléphone : 01 44 12 66 80
• mail : afleury@chainedelespoir.org

www.chainedelespoir.org

assujettis à l'Ifi (175 000 foyers estimés, contre 343 000 foyers Isf en 2016), 75% des dons restent déductibles en deçà d'un plafond de 50 000 €. ⁽¹¹⁾

Les organismes qui bénéficieront des dons-Ifi sont en outre strictement définis par la loi. Il s'agit - entre autre - des fondations reconnues d'utilité publique, des fondations universitaires, partenariales ou des associations intermédiaires. Les actes en faveur des associations reconnues d'utilité publique ne sont en revanche pas éligibles.

À l'issue d'un débat portant sur le calendrier transitoire à mettre en œuvre, l'Assemblée nationale a voté le 20 octobre un amendement visant à maintenir la chronologie en vigueur pour l'ancien Isf. En d'autres termes, les contribuables pourront déduire de leur Ifi 2018 les dons effectués jusqu'en mai ou juin 2018, à la date des dépôts des déclarations de revenus à l'administration fiscale.

La règle ne devrait - en principe - guère évoluer par la suite.

Alain Baudin

11 - Art 978 de la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017, CGI.

Guide Pratique des Notaires

L'annuaire des partenaires et fournisseurs des notaires

**Edition 2018
bouclage fin avril**

- Associations pour Dons et Legs
- Mobilier de Bureau - Fournitures
- Débarras
- Recrutement
- Édition - Annonces et Formalités
- Traduction Juridique
- Financier
- Ventes aux Enchères
- Généalogie
- Ventes en Viager
- Informatique et Bureautique

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

Publicité

LUCAS PEUT METTRE ALZHEIMER K.O.

**DONNEZ À LA RECHERCHE
MAINTENANT**
ET ALZHEIMER PEUT ÊTRE
VAINCU DANS 10 ANS.

alzheimer-recherche.org





Enfants du Mékong

5 Rue de la Comète
92600 Asnières-sur-Seine
Contact : Marie-Gabrielle Pirnay,
chargée de legs et donations
Tél. : 01 47 91 75 28
Mail : mgpimay@enfantsdumekong.com
Site Web : www.enfantsdumekong.com

Enfants du Mékong se développe depuis 1958 pour répondre aux besoins des enfants en Asie du Sud-Est, et reconnaître leur dignité. Aujourd'hui, plus de 60 000 enfants sont soutenus. Nous avons pour mission d'éduquer, former et accompagner les enfants et les jeunes. Nous agissons dans 7 pays : Vietnam, Thaïlande, Laos, Philippines, Cambodge, Birmanie et Chine.



1^{ère} 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^{ère} 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



FISAF

12, rue Alfred de Musset, Ambares
33565 Carbon-Blanc CEDEX
Tél. : 05 57 77 48 30
Contact : Danielle NARCAM
Mail : d.narcam@fisaf.asso.fr

La FISAF fédère 170 associations, établissements et services qui accueillent, forment et accompagnent plus de 15 000 personnes en situation de handicap sensoriel et DYS.

Faire un don à la FISAF, c'est agir ensemble pour l'inclusion des personnes sourdes ou aveugles, parce que leur reconnaissance en tant que citoyens passe par une totale accessibilité à l'école, à l'université, à la culture, aux loisirs, à l'information. Votre soutien est indispensable ! Aidez-nous à réaliser nos projets et nos actions.



Fondation Francophone pour la Recherche sur le Diabète - FFRD

60 rue Saint-Lazare
75009 Paris
Tél. : 01 85 08 48 08
Mail : secretariat@ffrdiabete.org
Site Web : www.ffrdiabete.org
Contact : Stéphanie NOUGARET

Fondation reconnue d'utilité publique pour faire progresser la recherche sur le diabète

La FFRD s'engage à tous les stades de la recherche sur le diabète et les maladies métaboliques et soutient des projets de recherche clinique et expérimentale s'inscrivant sur le long terme.



Fondation pour la Recherche sur Alzheimer

Groupe hospitalier de la Pitié-Salpêtrière
Bâtiment Roger Baillet
83 boulevard de l'Hôpital
75651 Paris Cedex 13
Contact Référente legs et dons :
Mary Rouillé
Tél : 01 42 17 75 23 / 07 69 32 09 80
Mail : mrouille@alzheimer-recherche.org

La Fondation pour la Recherche sur Alzheimer est la première en France à soutenir la recherche clinique, seule source de progrès futurs pour la maladie d'Alzheimer.

Située au sein de l'Hôpital de la Pitié-Salpêtrière, elle soutient des travaux de recherche de pointe, centrés autour du patient, pour améliorer la prévention, le diagnostic, et la prise en charge thérapeutique. La Fondation aide aussi à l'acquisition de matériel de pointe, nécessaire pour l'investigation clinique.



PARTAGEONS NOS VALEURS

Contribuer à l'unité nationale en renforçant
les interactions entre la société civile et
la communauté de défense



contact@f-sc.org



www.f-sc.org



Fondation Saint Cyr



FondationStCyr



Ensemble, sauvons des enfants

La Chaîne de l'Espoir

56-58, rue des Morillons
75015 Paris
Tél. : 01 44 12 66 80
Mail : aflcury@chainedelespoir.org
Site Web : www.chainedelespoir.org

Fondée en 1994, La Chaîne de l'Espoir est un réseau d'excellence et d'expertises médico-chirurgicales intervenant dans près de 30 pays pour **offrir un accès aux soins et à l'éducation aux enfants les plus démunis, à leurs familles et leur communautés**. Chaque année, plus de 100 000 enfants bénéficient de ses programmes de soins et 11 000 enfants sont soutenus à travers ses programmes éducation.



PRO ANIMA, un comité scientifique pour une recherche éthique

62 rue Monsieur-le-Prince
75006 Paris
10 rue de Romanswiller
67200 Strasbourg
Tél. : 03 88 36 18 49
Présidente : Dr Catherine Radriantseheno
Sites Web : pronanima.fr
ethicscience.org

Depuis 1989, ce comité regroupe chercheurs et médecins – bénévoles – travaillant avec des labos indépendants sur **Valitox®** et d'autres programmes éthiques fiables – **hors modèle animal** – face aux grands défis (cancer, sida, Parkinson...).

Le fonds dédié **EthicScience** a besoin de vous pour encourager la recherche et préserver votre santé.

Pro Anima agit en communication (médias, revue **Sciences Enjeux Santé**, congrès, fiches infos...) avec d'autres organismes en France et en Europe.



Fondation Saint-Cyr

Tél. : 02 97 70 74 21
Mail : contact@f-sc.org
Site Web : www.f-sc.org

Pour recréer du lien entre l'armée et la nation, la Fondation Saint-Cyr renforce les interactions entre la société civile et la communauté de défense en développant des activités de formation continue, de recherche, de conseil et de relations publiques.

Reconnue d'utilité publique, la Fondation est habilitée à recevoir les dons et legs.



DEBARRAS CHOC travaille avec des particuliers comme les professionnels tel que les Notaires, Agences Immobilières, Huissiers de Justice...

- Devis gratuits et personnalisés
- Destruction d'archives avec remise de certificat
- Intervention sous 24h pour tout types de débarras
- Balayage inclus dans nos prestations

Sensible à l'environnement, nous adoptons une attitude **Eco Responsable**, nous redonnons une seconde vie aux objets en faisant des **dons aux associations**. Les matières premières tel que le bois, le papier... sont **recyclés dans les centres appropriés**. Nous empruntons les chemins les plus courts lors de nos déplacements afin de limiter l'émission de Co².

76, Rue Notre Dame De Bon Secours - 60300 SENLIS
Tél. : 09 73 66 77 32 / 07 82 02 84 86 - @ : debarraschoc@gmail.com - Site Web : www.debarras-choc.fr

DÉBARRAS ECO RESPONSABLE



COLLECTE - TRI - RECYCLAGE

Expos, Ventes & Enchères

OPERA GALLERY PARIS

AMERICAN ICONS
Du 16 au 31 mars 2018



Tom Wesselmann - Sunset Nude Variation #11, 2002
Credit Opera Gallery / © Adagp, Paris, 2018

62 rue du faubourg Saint-Honoré - 75008 Paris
T. +33 (0)1 42 96 39 00 - operagallery.com
Lundi - Samedi : 10h00 - 19h30
Dimanche et Jours fériés : 11h00 - 19h00

Bürgi



*Exceptionnelle paire d'aiguières en porcelaine
bleu poudré d'époque Kangxi (1654-1722),
montées en bronze doré, France XVIII^{ème}.*

(H. 19,5 cm)

3, rue Rossini - 75009 PARIS
Tél. +33 1 48 24 22 53
www.camilleburgi.com - camille.burgi@me.com

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

TAJAN

Maison de Ventes aux Enchères

37 rue des Mathurins 75008 Paris T. 01 53 30 30 30 www.tajan.com

RIBEYRE BARON

COMMISSAIRES-PRISEURS JUDICIAIRES



INVENTAIRES, SUCCESSIONS,
PARTAGES, VENTES AUX ENCHÈRES

Florence BARON REVERDITO et Pauline RIBEYRE
5, rue de Provence 75009 Paris - Tél. 01 42 46 00 77 - Fax. 01 45 23 22 92
contact@baronribeyre.com - baronribeyre.com

EXPERTISES BIJOUX

Gratuites et confidentielles

VENTES AUX ENCHÈRES

Londres - New York - Hong Kong

RENSEIGNEMENTS

Bonhams France
Catherine Yaiche
Commissaire-Preneur
4 rue de la Paix
75002 Paris
+33 1 42 61 10 10
paris@bonhams.com



Bonhams

bonhams.com/paris

Vous souhaitez présenter votre activité ?

Contactez
Sandrine MORVAND au
01 70 71 53 88

PARTIE 1 : LA RESPONSABILITE CIVILE NOTARIALE

La responsabilité civile notariale revêt une importance considérable en pratique et constitue aujourd'hui une problématique au cœur même de la profession. Cette importance découle de l'accroissement constant du devoir de conseil incombant au notaire. La jurisprudence n'a en effet de cesse de renforcer les obligations mises à sa charge. Cela s'explique notamment par le fait qu'elle rattache le devoir de conseil, non à l'éventuel contrat qui pourrait exister entre le notaire et son client, mais à sa fonction d'officier public. Elle considère en effet que le notaire ne peut assurer pleinement son rôle d'authentificateur sans avoir au préalable informé les signataires de l'acte de tout ce qui pourrait par la suite venir en perturber la juste exécution.

Elle est parfois même allée encore plus loin en considérant que le devoir de conseil était rattaché à la mission statutaire du notaire. Tel fut le cas par exemple dans un arrêt de la Troisième Chambre civile de la Cour de cassation du 10 juillet 1970 ⁽¹⁾ dans lequel elle a affirmé « *qu'en vertu de leur statut, les notaires, tenus professionnellement d'éclairer les parties sur les conséquences de leurs actes, ne peuvent décliner le principe de leur responsabilité, en se bornant à donner la forme authentique aux déclarations reçues* ».

Ces constatations permettent ainsi d'expliquer en partie l'engagement croissant de la responsabilité civile notariale que nous avons encore pu constater à travers l'étude des arrêts rendus par la Haute juridiction entre le 1^{er} avril et le 1^{er} novembre 2017.

Nous verrons en effet que la jurisprudence renforce les diligences imposées au notaire en sa qualité de rédacteur d'acte (I) avant de déterminer les contours de la responsabilité notariale (II).

I. L'ACCROISSEMENT DES DILIGENCES DU NOTAIRE EN SA QUALITE DE REDACTEUR D'ACTE

Par son statut d'officier ministériel, le notaire se voit imposer par la jurisprudence des comportements de plus en plus

pointilleux au risque de voir sa responsabilité engagée. La Cour de cassation vient d'ailleurs affiner les contours de cette responsabilité pour éviter que cette dernière ne soit trop souvent mise en cause.

Au regard de son statut de rédacteur d'acte, le notaire se doit, pour assurer l'efficacité de l'acte, de procéder à des vérifications à la fois propres aux parties (A) et concernant le bien objet de l'acte authentique (B).

A. LES VERIFICATIONS ACCRUS DES INFORMATIONS INTRINSEQUES AUX PARTIES

Le notaire est tenu à un devoir d'efficacité. Aussi, il doit, lorsqu'il rédige et authentifie un acte, vérifier l'identité (1) et la capacité (2) des parties contractantes et de leurs représentants.

1. QUANT A L'IDENTITE DES PARTIES

Troisième Chambre civile de la Cour de cassation, 20 avril 2017, n°16-10.297

Par cet arrêt rendu le 20 avril 2017, la troisième Chambre civile de la Cour de cassation rappelle dans son attendu que « *le notaire avait procédé à la vérification de la signature figurant sur la procuration sous seing privé [...] la faute du notaire n'était pas démontrée* ». Cet arrêt est la parfaite illustration de l'appréciation judiciaire de la bonne exécution de son devoir de contrôleur de l'identité des parties.

En l'espèce, un particulier, M.Y, décide de vendre un appartement à une société représentée par son gérant M.Z. Une promesse de vente sous seing privé est alors signée le 25 novembre 2002. Le 15 septembre 2003, M.Z signe une procuration au profit de son neveu M.X. Le 15 octobre 2003, l'acte authentique est signé par les parties devant le notaire. Postérieurement à l'acte authentique, M.Y conteste la signature de la promesse de vente ainsi que la procuration. M.Y réclame la nullité de l'acte et cherche à engager la responsabilité du notaire afin d'obtenir des dommages et intérêts.

(1) - Pourvoi n° 68-13564

Par un arrêt du 2 avril 2015, la cour d'appel de Paris a rejeté la demande de nullité, a exclu la faute du notaire et a débouté le vendeur de son action en responsabilité du notaire. En effet, les juges du fond ont retenu que le notaire avait effectué les diligences nécessaires pour vérifier la signature sur l'acte de procuration authentique. La cour d'appel se base sur des indices extérieurs pour justifier de la vigilance suffisante du notaire car « *M. Y ne signait pas tous les documents administratifs de la même manière, qu'il résultait de deux lettres des 27 novembre et 17 décembre 2002 que celui-ci avait l'intention de vendre l'appartement à MZ, que le prix de vente était librement convenu entre les parties après un échange de correspondances et que MZ avait versé diverses sommes au titre des charges de copropriété et de frais de justice pour s'opposer à une saisie immobilière, la cour d'appel, qui a souverainement apprécié la portée des éléments de preuve qui lui étaient soumis, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de ce chef* ».

Ainsi pour la cour d'appel, le notaire n'a pas à voir sa responsabilité engagée. Le demandeur forme un pourvoi en cassation.

La faute du notaire doit-elle être retenue quand persiste un doute sur la signature de la procuration authentique après vérification de sa part ?

Par cet arrêt rendu le 20 avril 2017, la troisième Chambre civile de la Cour de cassation répond par la négative. Elle rejette le pourvoi formé contre l'arrêt rendu par la cour d'appel de Paris. En effet, la Cour retient que « *le notaire avait procédé à la vérification de la signature figurant sur la procuration sous seing privé et avait demandé de retourner la fiche d'état civil complétée et accompagnée de la photocopie de la carte de résident en cours de validité* ». Ainsi, le notaire se doit de procéder à une vérification de la sincérité des signatures des parties.

Au regard de la jurisprudence antérieure, on constate une certaine sévérité envers les notaires s'agissant de la vérification de la « *sincérité, du moins apparente, de la signature figurant sur la procuration sous seing privé*⁽²⁾ ».

Dans notre arrêt, cette sévérité est atténuée. La Cour de cassation écarte la responsabilité

du notaire car ce dernier a su exécuter certaines diligences. Le notaire a, en effet, réclamé et comparé d'autres pièces pour attester de la sincérité de la signature de la procuration, ce qui est fortement recommandé par la jurisprudence. Ce dernier a procédé à la vérification de la signature figurant sur la procuration sous seing privé et a demandé de retourner la fiche d'état civil complétée et accompagnée de la photocopie de la carte de résident en cours de validité. Cela témoigne d'une vigilance nécessaire du notaire.

Néanmoins, dans toutes ces solutions, la Cour de cassation nuance sa décision avec le caractère « apparent ». Dans l'arrêt commenté, la Cour de cassation rappelle que le notaire est un « non initié ». De ce fait, il n'a pas la capacité à « *déceler que la signature apposée sur la procuration pourrait être une imitation* ». La notion de « non initié » est alors très importante car dans l'affaire en question, la sincérité de la signature n'a pas été validée. Le rapport d'expertise confirme la difficulté pour un non-initié de déceler la fiabilité de la signature. Mais l'arrêt laisse à penser que dans tous les cas, si le notaire a pris certaines dispositions de vérification, il ne pourra pas voir sa responsabilité engagée que la signature soit sincère ou non.

C'est une jurisprudence constante de la Cour de cassation. Elle s'inscrit dans le cadre d'une justice visant à renforcer la vigilance du notaire quant à l'identité des parties pour assurer la pleine efficacité de l'acte. Néanmoins, cet arrêt pose des limites et rappelle que le notaire est un non initié.

2. QUANT A LEUR CAPACITE A CONCLURE L'ACTE

Il appartient au notaire, tenu de garantir la validité et l'efficacité des actes qu'il reçoit, de s'assurer de la capacité des parties contractantes.

a) LA VERIFICATION DE L'ABSENCE DE PROCEDURE COLLECTIVE A L'ENCONTRE DU VENDEUR

Première Chambre civile de la Cour de cassation, 24 mai 2017, n°16-16.933

Par cet arrêt rendu le 24 mai 2017, la Première Chambre civile de la Cour de

(2) - Cass. civ. 1^{ère}, 6 janvier 1994, n°91-22.359 « alors que le notaire doit, quand une partie est représentée par un mandataire, vérifier la sincérité au moins apparente de la signature figurant sur une procuration sous seing privé ».

cassation rappelle dans son attendu de principe que « le notaire, tenu à un devoir d'efficacité et de conseil, doit, lorsqu'il rédige et authentifie un acte, vérifier l'état et la capacité des parties contractantes et de leurs représentants ».

En l'espèce, de multiples lots de copropriété ont été vendus le 5 mars 2001 par une société civile immobilière représentée par son gérant. Antérieurement à la vente, un jugement a prononcé une mise en procédure de liquidation judiciaire à l'encontre du gérant. Le 23 juin 2004, la procédure de liquidation judiciaire a été étendue à la SCI. La vente est alors déclarée inopposable à la liquidation judiciaire. L'acquéreur, après une action en tierce-opposition déclarée irrecevable, recherche la responsabilité du notaire.

Par un arrêt du 11 février 2016, la cour d'appel de Montpellier a retenu la responsabilité du notaire aux motifs que le notaire est tenu de garantir l'efficacité de l'acte. Elle considère que la recherche de l'éventuelle existence d'une procédure collective à l'encontre du gérant unique de la SCI venderesse est nécessaire à rendre efficace l'acte. A contrario, le notaire faillit à son devoir d'efficacité et de conseil. Ainsi, la cour d'appel retient la responsabilité du notaire et le condamne à verser des dommages-intérêts à l'acquéreur pour manquement à son devoir de conseil et pour la perte de chance de ne pas contracter.

La responsabilité du notaire peut-elle être engagée si ce dernier n'a pas informé l'acquéreur de l'état de liquidation judiciaire du gérant unique d'une SCI ? L'acquéreur peut-il se voir allouer des dommages-intérêts sur le fondement de la perte de chance de ne pas contracter ?

Par cet arrêt rendu le 24 mai 2017, la Première Chambre civile de la Cour de cassation retient la responsabilité du notaire tout en écartant la perte de chance de ne pas contracter. Elle casse et annule partiellement l'arrêt de la cour d'appel de Montpellier. D'un côté, elle réaffirme le principe de la responsabilité du notaire s'il ne vérifie par l'existence d'une procédure collective à l'encontre du vendeur. D'autre part, la Cour de cassation annule l'arrêt rendu par la

cour d'appel de Montpellier s'agissant de la condamnation à payer des dommages-intérêts sur le fondement de la perte de chance au motif qu'il « *n'était pas soutenu que le préjudice allégué consistait en une perte de chance* ». Ainsi, il convient pour le notaire de vérifier la capacité des parties, d'autant plus qu'il existe une publicité légale, comme c'est le cas en l'espèce, pour une procédure collective.

En principe, le notaire engage sa responsabilité quand l'acte qu'il a authentifié ne s'avère pas efficace. Devant la Cour de cassation, un des moyens de défense était le fait que le notaire « *n'est tenu qu'à des obligations de moyens* ». La Cour de cassation ne remet pas en cause ce principe mais exige une certaine vigilance car le notaire « *avait été informé que la SCI était composée d'un seul associé, également gérant statutaire, et [...] qu'en présence de cette information qui devait le conduire à suspecter un risque de fraude en cas de procédure collective ouverte contre l'associé unique, le notaire devait vérifier la capacité de celui-ci. S'il avait procédé à la vérification qui lui incombait, il aurait pu alerter Mme Z sur le risque d'une extension de la procédure collective de l'associé unique à la SCI, pour le cas, probable, où la fictivité de cette dernière serait judiciairement reconnue, lequel risque s'est réalisé* ». Cet arrêt s'inscrit dans une tendance constante de jurisprudence⁽³⁾, qui se révèle de plus en plus sévère, notamment lorsqu'il existe une publicité légale accessible rapidement par le notaire.

Concernant l'évaluation du montant des dommages-intérêts, l'arrêt d'appel a retenu que le manquement du notaire à son devoir d'efficacité et de conseil a causé une perte de chance de ne pas contracter à l'acquéreur. La Cour de cassation casse cette partie de l'arrêt au visa de l'article 16 du code de procédure civile et au motif qu'il n'est pas soutenu que le préjudice allégué consistait en une perte de chance.

C'est une jurisprudence constante de la Cour de cassation, bien que sévère à l'égard du notaire, que celui-ci doit toujours procéder à une vérification de la capacité des parties, d'autant plus s'il existe une publicité légale, peu importe les affirmations de ces dernières.

(3) - Cass. civ. 1^{ère}, 29 juin 2016 n°15-17.591.

CONSEIL PRATIQUE

Le notaire est tenu de vérifier la capacité des parties, peu importe les déclarations faites par le vendeur qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse.

La responsabilité du notaire sera systématiquement retenue (jurisprudence constante) si l'information était accessible par le biais d'une publicité légale.

Pour le cas particulier des procédures collectives, il est conseillé de vérifier systématiquement le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC).

b) LA VERIFICATION DE LA CAPACITE DES PARTIES A L'ACTE AUTHENTIQUE

Première Chambre civile de la Cour de cassation, 6 septembre 2017, n°16-18.524

Par cet arrêt rendu le 6 septembre 2017, la première Chambre civile de la Cour de cassation rappelle dans son attendu de principe que « lorsque le notaire reçoit un acte de cession de fonds de commerce de débit de boissons, il n'engage sa responsabilité, au regard des déclarations erronées du cessionnaire, sur sa capacité à l'exploiter résultant de l'absence de condamnation pénale, que s'il est établi qu'il disposait d'éléments de nature à faire douter de leur véracité ou de leur exactitude ». Cet arrêt est la parfaite illustration de l'appréciation du principe que nul n'est tenu à ce qu'il ignore.

En l'espèce, par acte reçu le 7 août 2009 par Me X, notaire, la société A (cédant), cède à M.Y (cessionnaire), un fonds de commerce comprenant un débit de boissons de 3^e catégorie, moyennant un prix payable en vingt-quatre mois. L'acte a été dressé par le notaire, en dépit de l'interdiction d'ouverture d'un débit de boissons dont avait fait l'objet le cessionnaire par quatre condamnations pour vol, faux, recel de vol et escroquerie par jugement du 2 février 2010. Le tribunal correctionnel a ordonné la fermeture de l'établissement et le tribunal de commerce a prononcé la résolution de la vente pour défaut de paiement du prix. Le cédant sollicite la mise en œuvre de la responsabilité du notaire instrumentaire sur le fondement d'une faute ayant causé la perte de son fonds de commerce. Par un jugement du 11 juin 2010, le tribunal de

commerce a prononcé la résolution de la cession pour défaut de paiement du prix.

Par un arrêt confirmatif rendu le 4 avril 2016, la cour d'appel d'Agen a retenu la responsabilité du notaire. Les juges du fond ont considéré que ce dernier a commis un manquement dans l'établissement de l'acte de cession car, en sa qualité de rédacteur d'acte et mandataire des parties, il pouvait au préalable s'adresser au procureur de la République car l'article L 3332-4-1 du Code de la santé publique prévoit l'obligation, pour toute personne voulant ouvrir un débit de boissons, de faire une déclaration transmise à ce dernier, et lui demander d'indiquer si la personne qui se proposait d'acquérir le fonds et la licence remplissait les conditions légales et réglementaires pour l'exploiter. Ainsi, la cour d'appel retient la responsabilité du notaire et le condamne à payer des dommages-intérêts.

Le notaire doit-il systématiquement se méfier de la parole du cessionnaire au risque de voir sa responsabilité engagée ?

Par cet arrêt rendu le 6 septembre 2017, la Première Chambre civile de la Cour de cassation répond par la négative à cette question. Elle casse et annule l'arrêt rendu par la cour d'appel d'Agen au visa de l'article 1382, devenu 1240, du Code Civil. Elle censure la solution retenue par la cour d'appel par un attendu de principe selon lequel : « Attendu que, lorsque le notaire reçoit un acte de cession de fonds de commerce de débit de boissons, il n'engage sa responsabilité, au regard des déclarations erronées du cessionnaire sur sa capacité à l'exploiter résultant de l'absence de condamnation pénale, que s'il est établi qu'il disposait d'éléments de nature à faire douter de leur véracité ou de leur exactitude ». Elle précise que « alors que (la cour d'appel) avait relevé que le cessionnaire avait déclaré ne se trouver dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi pour l'exploitation d'une licence de 3^e catégorie, sans constater que le notaire disposait d'éléments de nature à faire douter de la véracité ou de l'exactitude des déclarations erronées du cessionnaire, (elle) a violé le texte susvisé ».

A l'occasion de cet arrêt, la Cour de cassation réaffirme le principe selon lequel un

notaire n'est pas tenu de vérifier la véracité des informations alléguées par les contractants dès lors qu'il ne disposait pas d'éléments permettant de faire douter de leur véracité. Elle s'aligne donc sur une jurisprudence constante qui avait déjà reconnu ce principe⁽⁴⁾. Néanmoins, la Cour modifie sa jurisprudence s'agissant d'une personne ayant fait l'objet d'une interdiction pour l'acquisition d'un fonds de débit de boissons. Traditionnellement, le notaire était responsable au regard de son obligation d'information car il se devait de vérifier les conditions d'efficacité de l'acte dont une éventuelle condamnation pénale qui rend l'acte inefficace⁽⁵⁾.

La Cour de cassation vient alors limiter en affirmant que le notaire ne voit pas sa responsabilité engagée quand « *le cessionnaire avait déclaré ne se trouver dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi pour l'exploitation* ». Cette jurisprudence s'analyse comme plus « juste » par rapport à la jurisprudence antérieure qualifiée de sévère par une grande partie de la doctrine au regard du principe que nul n'est tenu à ce qu'il ignore. Mais il ne s'agit ici que d'un affaiblissement de la rigueur du principe et non de sa suppression car la Cour ajoute « *que le notaire disposait d'éléments de nature à faire douter de la véracité ou de l'exactitude des déclarations erronées du cessionnaire* ». La notion de « doute » est alors affirmée. Cette notion est de plus en plus présente dans les décisions de Cour de cassation en matière de responsabilité notariale.

CONSEIL PRATIQUE

Le notaire se doit d'être attentif et vigilant s'agissant des déclarations des parties à l'acte authentique.

En cas de doute, même minime, il ne doit pas hésiter à accomplir les diligences nécessaires afin de vérifier la véracité des déclarations.

Si ce doute existe, dans le cas de la cession d'un fonds de commerce de débit de boissons, le notaire doit interroger le procureur de la République car l'article L 3332-4-1 du Code de la santé publique prévoit l'obligation, pour toute personne voulant ouvrir un débit de boissons, de faire une déclaration transmise à ce dernier, et lui demander d'indiquer si la personne qui se proposait d'acquérir le fonds et la licence remplissait les conditions légales et réglementaires pour l'exploiter.

B. DES VERIFICATIONS PUSSEES TENANT AUX BIENS CONCERNES PAR L'ACTE

La responsabilité du notaire continue d'être saisie sur le fondement de son obligation d'information et de conseil. Cette responsabilité extracontractuelle connaît d'ailleurs une recrudescence en ce qui concerne son devoir de vérification. La Haute juridiction ne manque pas de sanctionner cette défaillance qu'elle ait lieu sur le terrain de la consistance du bien (1) ou vis-à-vis des documents fournis par les signataires de l'acte (2).

1. QUANT A LA CONSISTANCE DU BIEN

Troisième chambre civile de la Cour de cassation, 9 mars 2017, n°15-29.384

Par l'arrêt sus mentionné, la Troisième chambre civile de la Cour de cassation rappelle que « *le notaire qui a eu conscience de la difficulté liée au mesurage de la surface déclarée à l'acte par la société vendeuse avait manqué à son devoir de vérification et de mise en garde quant à l'incidence d'un métrage inadéquat* » ; que la société vendeuse avait ainsi subi un préjudice « *consistant en la perte de chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre* ».

En l'espèce, la société civile immobilière CHW avait acquis, le 3 décembre 1997, un bien immobilier sis à Aubervilliers comportant un local commercial de 50m² composé au rez-de-chaussée d'une boutique (lot n°4) et d'une cave en sous-sol (lot n°106). Ledit bien a été cédé le 20 juillet 2006 à Monsieur C., par l'intermédiaire d'une agence immobilière, la société Foncia Paris. Cette dernière avait confié à la Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage (CNEM), depuis devenue la société Constatimmo, le soin d'établir le métrage « loi Carrez ». L'attestation en résultant mentionne une superficie de 79,21m² intégrant une réserve de 31m². L'acquéreur, Monsieur C., a, par conséquent, assigné la société CHW en réduction du prix pour déficit de surface. Les juges du fond lui ont donné satisfaction en condamnant la SCI à lui payer la somme de 36 876, 50 euros. De ce fait, la SCI CHW a assigné en responsabilité la société civile professionnelle notariale, qui avait rédigé les actes du 3 décembre 1997 et du 20 juillet 2006, et la société Foncia Paris.

4 - Cass. civ. 1^{ère}, 23 février 2012, n°09-13.113 : « *le notaire [...] n'était pas tenu de contrôler la véracité des informations d'ordre factuel fournies par les parties en l'absence d'éléments de nature à éveiller ses soupçons* ».

5 - Cass. civ. 1^{ère}, 9 novembre 1999, n°97-14.521 : Cas d'un acquéreur faisant l'objet d'une interdiction générale d'exercer le commerce à la suite d'une condamnation pour proxénétisme et qui reprochait au notaire d'avoir manqué à son devoir de conseil eu égard aux exigences qui conditionnent la validité de l'acte, bien qu'il eut indiqué ne pas avoir fait l'objet de condamnation pénale.

Le tribunal de grande instance de Paris, dans son arrêt rendu le 24 juin 2014 (n°12/00201), déboute la SCI de sa demande à l'encontre de la SCP notariale mais condamne la société Foncia Paris à lui payer la somme de 49 000€ à titre de dommages-intérêts. La société Foncia Paris a dès lors interjeté appel.

La Cour d'appel de Paris a, par un arrêt du 16 octobre 2015 (n°14/17347), condamné in solidum les sociétés Foncia Paris, Constatimmo, Allianz IARD et la SCP notariale à payer à la SCI CHW la somme de 44 420,30 euros à titre de dommages-intérêts. Elle retient notamment que « *l'attestation de superficie établie par Constatimmo comportait une erreur de mesurage grave et manifeste* », qu'il appartenait « *à la société Foncia et au notaire, rédacteur des actes d'achat et de vente, de vérifier les indications de cette attestation* », et que « *ces fautes avaient causé un préjudice à la société CHW consistant en la perte de chance de vendre son bien au prix d'évaluation auquel il avait été proposé* ». Subséquemment, les sociétés condamnées ont formé des pourvois en cassation.

Le notaire, rédacteur des actes d'achat et de vente, devait-il vérifier les indications mentionnées dans l'attestation de superficie déléguée par un expert ?

La Troisième chambre civile de la Cour de cassation répond positivement à cette interrogation en rejetant les pourvois. Elle retient la responsabilité in solidum du métreur, de l'agent immobilier et du notaire. Si cet arrêt pourrait paraître somme toute logique en ce qu'il retient la responsabilité du notaire, plusieurs points imposent de plus amples explications.

Pour commencer, on rappellera que les « *notaires doivent, avant de dresser les actes, procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires pour assurer l'utilité et l'efficacité des actes* »⁽⁶⁾ ; et qu'ils sont « *professionnellement tenus d'éclairer les parties et attirer leur attention sur les conséquences et les risques des actes qu'ils authentifient* »⁽⁷⁾. Dès lors, le fameux triptyque dédié à la responsabilité délictuelle⁽⁸⁾ « *faute, préjudice, lien de causalité* » trouve son application au sein de la profession. C'est ce qu'emploie tacitement la Cour de cassation en affirmant qu'un préjudice pour perte de chance est né

de l'absence de vérification sur la réalité de la superficie consignée dans l'acte dressé par le métreur. Toujours aussi tacitement, la Haute juridiction fait un renvoi à l'article 46 de la Loi du 10 juillet 1965⁽⁹⁾ en ce qu'elle valide que la cave ne devait pas être prise en compte dans la superficie totale de l'immeuble.

Concernant les faits, elle approuve, explicitement cette fois-ci, le raisonnement mené par la Cour d'appel : pour celle-ci, il est clair que le notaire a manqué à son devoir de vérification et de mise en garde car il avait participé à l'acte de vente mais surtout à l'acte d'achat de ce même bien immobilier ; et qu'il ne pouvait, par conséquent, ignorer l'erreur grave et manifeste contenue dans l'attestation de superficie. Enfin, on indiquera que la décision n'est pas nouvelle. Dans un arrêt de la première chambre civile en date du 25 mars 2010⁽¹⁰⁾, la Cour de cassation fait obligation au notaire « *disposant d'éléments de nature à le faire douter de l'exactitude des surfaces déclarées par la société vendeuse d'attirer l'attention des parties sur l'incidence juridique d'une éventuelle moindre mesure* ».

Rien de surprenant, donc, dans la logique retenue par la Cour de cassation à l'encontre de la société civile professionnelle notariale.

Et pourtant on s'aperçoit que la Haute juridiction durcit son discours envers les professionnels du droit que représentent les notaires. En effet, elle retient la responsabilité du notaire alors que la faute principale paraît avoir été commise par un expert, le métreur. Dès lors, quelle est la nécessité de faire appel à un expert métreur si la responsabilité notariale ne s'en voit pas dérogée ? C'est d'ailleurs ce point qui distingue l'arrêt abordé de celui rendu le 25 mars 2010. Dans cette dernière affaire, les surfaces déclarées l'avaient été par la société vendeuse et non par un professionnel. La méfiance était donc de mise. Dans l'arrêt du 9 mars 2017, le métrage avait été effectué par un professionnel. Il semble cohérent que le notaire n'ait pas souhaité remettre en cause son attestation.

Toutefois, ce n'est pas ce à quoi s'attache la troisième chambre civile. A son sens,

(6) - Cass. Civ.1^{ère}, 4 janv. 1966, Bull. civ. I n°7.

(7) - Cass. Civ.1^{ère}, 7 nov. 2000, Bull. civ. I n°282.

(8) - Articles 1240 et 1241 du Code civil sur la responsabilité du fait personnel.

(9) - Loi n°65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dans sa version en vigueur au 22 décembre 2014 ; complétée par le décret n°67-223 du 17 mars 1967 dans sa version en vigueur depuis au 23 mai 1997 – article 4-1.

(10) - Cass. Civ.1^{ère}, 25 mars 2010, pourvoi n°09-66.282.

« le fond du litige porte sur la qualification juridique du local en sous-sol, local commercial ou cave devant être exclue en tant que telle du mesurage « loi Carrez » ». Il convenait, de ce fait, que l'agence immobilière et le notaire vérifient les indications de superficie ainsi que la situation juridique du bien. Les deux co-auteurs du dommage auraient dû faire modifier la surface légale ou émettre une réserve sur la cave dans la promesse de vente et dans l'acte notarié.

De la même manière, la Cour ne retient pas non plus la thèse du fait de la victime, mais se borne tout au contraire à une responsabilité in solidum des différents professionnels de l'immobilier intervenus à l'acte. Il s'agit en réalité d'une continuité jurisprudentielle. La faute de la victime doit être exclusive du dommage afin que le notaire soit exonéré de sa responsabilité. De même, il ne peut s'exonérer de l'état du droit ou de l'état du bien si des indices étaient de nature à éveiller ses soupçons, ce qui aurait dû être le cas en l'espèce. Ainsi, l'arrêt retient à juste titre que « la mauvaise foi de la SCI CHW ne peut être déduite du seul fait qu'elle a omis, à la suite de l'exécution des travaux modifiant la destination des lieux, de demander la modification du règlement de copropriété ». La faute de la victime ne peut être retenue, et même s'il elle l'avait été, elle n'aurait pu mener à la déresponsabilisation de la SCP notariale puisqu'elle n'aurait pas été exclusive du dommage. La condamnation in solidum se justifie également. Elle suppose que plusieurs personnes aient causé ensemble un même dommage : il est nécessaire une faute commune ou des fautes successives des coauteurs produisant un même et unique dommage⁽¹¹⁾. Les faits motivent ce principe : le métreur a commis une faute manifeste dans son analyse de la consistance du bien, mais le notaire et l'agence immobilière aussi en raison de l'inexécution de leur obligation professionnelle de vérification. Tout ceci conduisant au préjudice de perte de chance précédemment évoqué pour la société civile immobilière venderesse. Cette condamnation in solidum confirme l'idée signalée antérieurement, à savoir que le recours à un expert ne permet pas au notaire de se dégager de sa responsabilité, du moins lorsque l'erreur de ce professionnel a été grave et manifeste.

La troisième remarque à appréhender réside dans le préjudice indemnisable. La restitution en cas d'erreur de mesurage ne constitue pas

un préjudice indemnisable. Cependant, cette restitution représente pour la SCI venderesse « une perte de chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre ». On peut se questionner sur la portée pratique de cette affirmation : peut-on vendre au même prix deux biens possédant deux surfaces différentes ? Il est peu probable que la SCI CHW puisse vendre au même prix un bien plus petit. C'est pourquoi la perte de chance aurait plutôt dû être analysée en tant que « perte de chance de contracter autrement », c'est-à-dire avec plus de sécurité juridique car ce qu'a réellement perdu la société venderesse est la chance de contracter sans que son acquéreur n'este en justice.

La dernière question en suspens : la portée de cet arrêt. Se limitera-t-elle à l'erreur manifeste ? Ou au contraire la vérification devra-t-elle être systématique ? On pourrait concevoir que cela devra être systématique étant donné que même l'intervention d'un spécialiste n'exonère pas le notaire de sa responsabilité mais ne fait que l'ajouter à celles des autres professionnels fautifs intervenus dans l'opération. Quelle que soit la réponse qui y sera apportée, il n'en demeure pas moins qu'en l'état actuel de la jurisprudence la Cour semble se baser, et ce au vu des faits d'espèce, sur les indices de nature à éveiller la suspicion du notaire afin de sanctionner ou non le devoir de vérification et de mise en garde qui lui incombe.

CONSEIL PRATIQUE

Plusieurs étapes supplémentaires seront à respecter afin de s'assurer de l'exécution du devoir de vérification et de mise en garde tenant à la consistance du bien :

- Vérifier la superficie et la destination juridique du bien dès qu'un doute subsiste.
- Si la superficie est erronée, il faudra soit faire modifier la surface légale, soit mentionner une réserve concernant la partie du bien dont le mesurage est inexact dans la promesse de vente et dans l'acte notarié.
- Indiquer aux parties les risques et conséquences d'un mesurage inadéquat, et s'en ménager la preuve.

Première chambre civile de la Cour de cassation, 11 mai 2017, n°16-18.874

Par cet arrêt, la première chambre civile de la Cour de cassation constate à nouveau que la responsabilité notariale est engagée

(11) - Cass. Civ., 4 déc. 1939, D.C 1941.125 ; Cass. Civ. 2^{ème}, 11 janv. 1979, Bull. civ. II n°19.

lorsqu'il « existait un doute sur la consistance du bien vendu de nature à les conduire {les notaires} à effectuer des recherches complémentaires afin que l'acte instrumenté produise toutes les conséquences attendues par les parties ».

En l'espèce, la société civile immobilière Réussite a acquis un ensemble immobilier dans une copropriété située à Rouen. Le bien se décompose en deux lots : le lot n°3 d'une superficie de 326,71m² et le lot n°9 d'une superficie de 76,80m², selon l'attestation établie en application de la « loi Carrez » et fournie par le cabinet Immodiag. Toutefois, le lot n°3 possédait, en réalité, une superficie inférieure de 84,42m² à celle inscrite dans l'acte de vente. Cette différence de surface faisait partie du lot n°21 venant en enhanchement⁽¹²⁾ dans le lot n°3 et non séparé de ce dernier. La SCI Réussite a alors obtenu une réduction de prix pour le lot n°3 et a, parallèlement à cela, acquis le lot n°21. Elle a, par conséquent, assigné les notaires, ayant participé à l'acte de vente, en responsabilité délictuelle et indemnisation.

La Cour d'appel de Rouen, par une décision en date du 27 avril 2016 (n°15/03633), a confirmé le verdict des juges du fond en déboutant la société Réussite de ses demandes au motif que les notaires n'avaient commis « aucune faute en ce qui concerne la désignation du lot n°3 dans l'acte authentique, s'agissant tant bien de sa consistance matérielle, au regard de l'enhanchement du lot n°21, que de l'indication de sa superficie ».

La SCI Réussite, non satisfaite de cet arrêt, a, dès lors, formé un pourvoi en cassation afin que soit constatée l'existence d'une faute des notaires authenticateurs de l'acte de vente, et qu'ils soient par la même condamnés à l'indemniser.

Les notaires avaient-ils commis une faute de nature à engager leur responsabilité extracontractuelle en n'effectuant pas de recherches complémentaires alors qu'un doute sur la consistance du bien aurait dû exister ?

La Première chambre civile de la Cour de cassation répond positivement à cette interrogation en ce qu'elle casse et annule la décision de la Cour d'appel de Rouen. A son

sens, en l'absence de ces recherches l'acte instrumenté n'a pas produit « toutes les conséquences attendues par les parties ». Autrement dit, l'acte notarié a été inefficace en raison du manquement des notaires à leur devoir de vérification.

Cet arrêt a été rendu au visa de l'article 1240 du Code civil relatif à la responsabilité du fait personnel. Rien d'extravagant jusque-là lorsque l'on discute de responsabilité délictuelle. Ce qui l'est un peu plus réside dans le fait que la Haute juridiction cite sa propre jurisprudence⁽¹³⁾ pour amener son raisonnement. Son but étant alors d'effectuer un rappel sur l'obligation d'information et de conseil qui pèse sur ce professionnel du droit. Selon elle, et ce qui est tout à fait véridique en pratique, si ces obligations ne sont pas respectées, l'acte instrumenté ne produira pas la pleine efficacité attendue par les parties.

Finalement, tout comme l'arrêt du 9 mars 2017, cette décision se situe dans la constante jurisprudentielle de la Cour. On observe de nouveau un ton toujours plus sévère envers la profession notariale mais cette fois-ci pour des raisons qui divergent avec les arrêts du 25 mars 2010 et du 9 mars 2017 précités.

Certes, on ne peut nier le devoir de vérification imposé au notaire, mais on peut se questionner sur son étendue. On rappellera pour introduire le propos que le notaire n'est pas tenu de visiter le bien immobilier cédé à travers l'acte qu'il dresse. C'est d'ailleurs ce qu'a prôné la Cour d'appel de Rouen pour défendre son argumentaire. En l'espèce, il apparaît que sauf à se déplacer sur les lieux les notaires rédacteurs de l'acte litigieux ne pouvaient pas se rendre compte de la difficulté du métrage. On peut, en conséquence, s'interroger sur la place octroyée au bon sens de l'acheteur qui, lui, a visité l'immeuble. Ne pouvait-il pas se rendre compte de l'absence de séparation matérielle entre le bien qu'il convoitait et l'autre lot de copropriété ? Sûrement. Cela tend, subséquentement, à prouver la désresponsabilisation croissante du client.

Cependant, ce n'est pas ce que retient la première chambre civile. Selon elle, le notaire aurait dû s'apercevoir que le certificat

(12) - Un enhanchement est une portion de propriété qui pénètre dans une propriété voisine.

(13) - Cass. Civ.1^{ère}, 12 mai 2016, n°14-29.959 ; Cass. Civ.1^{ère}, 6 avr. 1965, Bull. civ. I, n°252 ; Cass. Civ.1^{ère}, 4 janv. 1966, Bull. civ. I, n°7 ; Cass. Civ.1^{ère}, 7 nov. 2000, Bull. civ. I, n°282. Depuis quelques années la Cour de cassation cherche à rendre ses arrêts plus compréhensibles du grand public. C'est pourquoi elle mène des expérimentations, notamment en motivant ses arrêts à l'aide de sa propre jurisprudence. La conférence « Repenser la motivation des arrêts de la Cour de cassation ? Raisons, identification, réalisation » du professeur Pascale DEUMIER met en lumière le débat doctrinal qui a mené aux nouvelles pratiques rédactionnelles de la Haute cour.

de mesure produit par le cabinet Immodiag « *n'était pas conformes aux dispositions légales et était impropre à établir avec certitude la consistance et la superficie des lots vendus* ». En soi, on pourrait simplement se dire que ce point ne peut être discuté. Pourtant, comme allégué précédemment, il semble difficile pour un notaire ou tout autre professionnel du droit, de remettre en cause le diagnostic posé par un expert, à quoi bon faire appel à ses services dans ce cas.

Parallèlement la Haute cour, et c'est sur cette remarque qu'elle focalisera son discours, énonce que l'imprécision révélée par le règlement et les plans de copropriété sur l'enhachement du lot n°21 dans le lot n°3 aurait dû être « *de nature à semer le doute sur la consistance et la superficie du lot vendu* ». Il appartenait, dès lors, au notaire de « *s'assurer que le copropriétaire vendeur du lot n°3 ne cédait que sa propriété* », et d'alerter l'acquéreur sur les conséquences de ce fait, c'est-à-dire sur le probable défaut d'efficacité de l'acte. Ainsi, la Cour de cassation concentre son discours non plus sur le doute installé par les faits litigieux mais sur le doute qui aurait dû naître de ces mêmes faits. Il est donc reproché au notaire de ne pas avoir douté des dires du vendeur et de l'expert métreur. Les constatations de la Cour de cassation ne sont en ce sens guère contestables : il appartient au notaire de vérifier les plans, les règlements de copropriété, et tout autre document utile pour déterminer la consistance d'un bien. En revanche, il est critiquable de sa part de reprocher au notaire son absence de suspicions alors que toutes les vérifications nécessaires ont été effectuées. La faute du notaire en l'espèce n'est pas tant de ne pas avoir accompli son devoir de vérification, mais de ne pas avoir été plus diligent que l'acheteur.

Il est maintenant temps de soulever le préjudice subi par l'acquéreur. Ce dernier est né de l'absence d'efficacité de l'acte. Effectivement, comme une erreur de mesurage s'est introduite dans l'acte authentique, celui-ci n'a pas pu produire les effets attendus par les parties : la SCI s'est retrouvée privée d'une partie du bien immobilier qu'elle pensait légitimement avoir acquis. Pour y remédier elle a dû désintéresser un tiers qui bénéficiait d'une promesse de vente sur le lot n°21 afin de l'acquérir en plus des lots n°3 et n°9. Elle

a perdu la chance de contracter autrement ou avec quelqu'un d'autre. Le préjudice est donc réel pour la société acquéreuse.

La seule et dernière remarque qui pourrait être mobilisée est celle selon laquelle la responsabilité notariale peut être invoquée à titre principal et non plus seulement subsidiaire. Ceci n'est évidemment pas une innovation jurisprudentielle⁽¹⁴⁾. Il est néanmoins dommageable que la responsabilité de l'agence immobilière et celle du copropriétaire vendeur n'aient pas été soulevées alors que ceux-ci sont les premiers fautifs : il ne faut pas omettre qu'ils connaissaient les lieux mieux que quiconque. On s'aperçoit ainsi qu'il est désormais plus facile de demander à être indemnisé auprès du notaire qu'auprès des autres acteurs de l'opération.

CONSEIL PRATIQUE

On ne peut que suggérer aux notaires d'accroître leurs vérifications en ce qui concerne la consistance d'un bien : se fier aux déclarations de l'agent immobilier et/ou du vendeur, à l'attestation de superficie d'un diagnostiqueur, aux plans et règlements de copropriété ne suffit plus. Pour prévenir cela, le mieux serait d'essayer d'aller visiter plus régulièrement les biens immobiliers, et ce même si cela n'est pas obligatoire, afin que tout soupçon puisse être écarté. Le notaire pourrait, pour compenser ce déplacement non exigé par la loi, demander au client le paiement d'un tarif par lui forfaitairement fixé.

On se remémorera une fois de plus, que si malgré tout une ambiguïté subsiste, il faut en alerter les signataires de l'acte et véritablement s'en ménager la preuve.

Les principes ici exposés au regard de la consistance du bien trouvent pareillement application vis-à-vis des documents fournis par les parties au notaire rédacteur de l'acte de vente.

Travail réalisé par ANDRADE Julie, BASSOMPIERRE Alexia, BRUNO Claire, CALVEL Perrine et CHAPON Thomas Master II Droit Notarial UNIVERSITE MONTPELLIER I - Promotion 2017-2018 L'ensemble des veilles juridiques et des travaux scientifiques réalisés par nos soins est consultable sur notre site internet : www.lou-notari.fr

(14) - Cass. Civ.1^{ère}, 25 nov. 2015, n°14-26.245 ; Cass. Civ.1^{ère}, 22 sept. 2016, n°15-13.840.

Agenda



**Agenda
Juridique**

Formations
Conférences
Congrès
Réseaux

PACTE DUTREIL : OPTIMISER LA TRANSMISSION ET L'ISF DE L'ENTREPRISE FAMILIALE

5 mars 2018

- **Organisateur : Francis Lefebvre Formation**
- ILE-DE-FRANCE
- Tél. : 01 44 01 52 47
- Site Web : info@flf.fr

LE PACTE DUTREIL TRANSMISSION

- L'intérêt de souscrire un pacte Dutreil transmission
- La réduction substantielle des droits de mutation.
- Le cumul possible avec la réduction de droits de 50 % en cas de transmission en pleine propriété.

Pacte Dutreil et pacte Dutreil ISF : les questions à se poser avant sa mise en

place, les pièges à éviter lors de la mise en œuvre, les obligations déclaratives à respecter.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ ET MONTAGES PATRIMONIAUX : TECHNIQUES D'OPTIMISATION

7 mars 2018

- **Organisateur : Francis Lefebvre Formation**
- ILE-DE-FRANCE
- Tél. : 01 44 01 52 47
- Site Web : info@flf.fr

- Aspects juridiques et fiscaux du démembrement de propriété : les préalables à maîtriser
- L'intérêt de recourir ou non au démembrement de propriété selon l'objectif patrimonial recherché.
- Comment sécuriser la rédaction d'une clause bénéficiaire démembrée ?
- Pourquoi choisir l'acquisition en démembrement ?
- La donation et le démembrement sur une base économique (défiscalisation par effet d'assiette).

CONSÉQUENCES DE LA SÉPARATION NON PRÉPARÉE (DIFFÉRENTES FORMES D'UNION) (WEBFORMATION)

12 mars 2018

- **Organisateur : Francis Lefebvre Formation**
- ILE-DE-FRANCE
- Tél. : 01 44 01 52 47
- Site Web : info@flf.fr

- Comprendre la différence entre divorce, séparation de fait et séparation de corps
- Cerner les conséquences civiles d'une séparation
- Connaître le sort du logement lors d'une séparation ou d'un divorce
- Identifier le sort des donations, des testaments
- Cerner les conséquences fiscales
- La plus-value et le droit de partage.
- Les impacts sur les usufruits successifs.

Le Journal du Village des Notaires

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

JF IMPRESSION
Garo Sud
296 rue Patrice Lumumba
CS97874
34075 Montpellier Cedex 3

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 88

N° ISSN 2103-9534

MAQUETTE

Cyriane VICIANA
Mail : pao@legiteam.fr

DIFFUSION

5 000 exemplaires

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

ASSISTANT(E) JURIDIQUE BILINGUE EN ÉTUDE NOTARIALE (H/F)

TeamRH, cabinet de recrutement, recrute pour l'un de ses clients :
Assistant(e) juridique bilingue en étude notariale (H/F)

Vous travaillerez en relation étroite avec l'équipe du département Immobilier Complexe (clientèle de professionnels).

Vos principales missions seront :

- Etablir le lien entre les différents interlocuteurs (notaires, avocats, institutionnels)
- Vérification de documents
- Mise à jour des pièces administratives
- Gestion des connexions des différents utilisateurs
- Gestion du renvoi des documents.

Qualités requises :

- Au moins deux ans d'expérience sur un poste d'assistant(e) de Direction.
 - Une première expérience acquise dans un contexte juridique est un plus, mais n'est pas indispensable ; une formation sera assurée.
 - Sens du relationnel, bonne organisation, autonomie, rigueur, précision.
 - Bonne maîtrise de la langue française et de la langue anglaise
- Indispensable : anglais courant impératif, le(la) futur(e) collaborateur(trice) sera souvent en contact avec l'international.
- Maîtrise du Pack Office, notamment Word et Excel.

Contrat : CDI

Horaires : temps plein

Salaire : selon profil et expérience

Lieu de travail : Paris

Date prévisionnelle d'embauche : ASAP

Envoyez-nous vite votre CV à l'adresse suivante : Team1@teamrh.com en précisant la référence Team3183

SECRETÉAIRE RÉDACTEUR SPÉCIALISÉ(E) DANS LES SUCCESSIONS - SERVICE DROIT DE LA FAMILLE (H/F)

TeamRH, recherche pour l'un de ses clients :
Secrétaire Rédacteur spécialisé(e) dans les successions - service Droit de la famille (H/F)

Au sein d'une prestigieuse étude notariale parisienne, vous assisterez les notaires pour une clientèle de particuliers sur des dossiers de successions au sein du service Droit de la famille.

Vos principales missions seront :

- L'ouverture physique et électronique des dossiers ;
- Formalités préalables, récolte des pièces, suivi des dossiers ;
- Gestion des fichiers clients ;
- Rédaction d'actes courants en Droit de la famille et principalement dans le cadre de successions ;
- Préparation des dossiers de signature.
- Vous ne recevrez pas la clientèle

Profil recherché :

- Au moins 3 à 4 ans d'expérience en droit des successions, au sein d'une étude notariale ;
- Issu(e) d'une formation initiale en Notariat ;
- Bonnes connaissances en droit des successions ;
- Maîtrise du logiciel iNot - GenApi et Actes Authentiques Electroniques (AAE) ;
- Autonome, dynamique, rigoureux, esprit d'équipe.

Poste à pourvoir : CDI

Horaires: temps plein

Salaire: selon profil et expérience

Lieu de travail : Paris

Date prévisionnelle d'embauche : ASAP

Envoyez-nous vite votre CV à l'adresse suivante : team1@teamrh.com en précisant la référence Team3211

NOTAIRE/ CLERC DE NOTAIRE H/F

GITEC recherche un Notaire/ Clerc de Notaire H/F

Vous intégrez une équipe dédiée en droit foncier public afin d'intervenir sur des actes en immobilier complexe :

- Rédaction d'actes : promesses de vente, compromis, vente, VEFA,
- Constitution et analyse de pièces dans le cadre de transactions immobilières (data room)
- Intervenir sur des dossiers variés en droit immobilier (restructuration, mises en copropriété et volumétrie) et en droit de l'urbanisme et de la construction (foncier, montage d'opération),.
- Appels à projets immobiliers pour des collectivités ou opérateurs publics

Profil recherché :

- De formation notariale (Master 2 notariat + DSN), vous êtes disponible rapidement et vous justifiez d'une expérience dans le notariat d'au moins 3 ans.

Contrat : CDI

Années d'expérience professionnelle : 3 à moins de 5 ans

Revenu proposé : selon profil

Lieu de travail : Paris 01

Merci de nous écrire à : a.chabane@gitec.fr

NOTAIRE ASSISTANT PROMOTION MIN 2 ANS (H/F)

Fed Légal, cabinet entièrement dédié au recrutement d'avocats, de juristes et de fiscalistes, recherche pour l'un de ses clients, une étude notariale de renom, un(e) Notaire assistant promotion tertiaire.

Votre mission :

- Au sein d'une étude qui s'est imposée comme une référence dans la promotion tertiaire, vous assurez les missions suivantes:
- assister le notaire salarié dans toutes les étapes des dossiers traités au sein du service,
 - suivre les dossiers,
 - accompagner le notaire dans la négociation des actes,
 - recevoir et participer à la rédaction des actes.

Profil recherché :

De formation en notariat, vous bénéficiez d'une expérience réussie de 2 ans minimum en étude notariale.

Pour postuler : <https://fedlegal.contactrh.com/jobs/150/23994094>

VOUS ÊTES NOTAIRE ?

CONFIEZ LA RÉALISATION DE VOS ACTES NOTARIÉS À PRESTANOTAIRE !

Quelle que soit la nature de l'acte à rédiger, PrestaNotaire vous garantit un travail en tous points conforme à vos exigences.

FAITES CONFIANCE À LA PREMIÈRE PLATEFORME COLLABORATIVE DE SOUS-TRAITANCE NOTARIALE.

Les avantages de PrestaNotaire :
RAPIDITÉ - FIABILITÉ - DISCRÉTION

Avec PrestaNotaire, il n'est plus nécessaire d'embaucher pour faire face à un surcroît d'activité !

Trouvez en 2 clics le prestataire idéal :

clerc de notaire, notaire diplômé, formaliste, ou comptable.
Passez commande en ligne, et recevez l'acte notarié de votre choix rédigé par un professionnel, dans les délais impartis.

FAITES DES ÉCONOMIES GRÂCE À L'EXTERNALISATION !



PRESTANOTAIRE

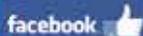
PREMIÈRE PLATEFORME COLLABORATIVE
DE SOUS-TRAITANCE NOTARIALE

VOUS ÊTES EMPLOYÉ DU NOTARIAT ?

Vos compétences valent de l'or ! Augmentez vos revenus en rédigeant des actes notariés à la demande.
PrestaNotaire vous met en contact avec des milliers de notaires à travers la France.

CONTACTEZ-NOUS :

Agent prestataire: 06 10 02 54 27 - Agent notaire: 06 60 24 56 88
e-mail: prestanotaire@gmail.com



www.prestanotaire.com



Plus de
100 offices
nous font déjà
confiance !

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



1^{ère} association de lutte
contre les maladies cardio-vasculaires

