

# Le Journal du Village des Notaires

SPÉCIAL CONGRÈS  
DES NOTAIRES

www.village-notaires.com



6

## CONGRÈS DES NOTAIRES : QUAND LE NOTARIAT CONSTRUIT LE TERRITOIRE DE DEMAIN



### INTERVIEW D'EMMANUEL CLERGET

Président du 114<sup>ème</sup> Congrès des Notaires de France

3



### TRADUIRE ET INTERPRÉTER : UNE AIDE INDISPENSABLE POUR LES NOTAIRES

16



### 2018 MARQUE UN NOUVEAU TOURNANT DANS L'ÉVOLUTION DES ASSOCIATIONS

20



### INTERVIEW DE RÉGIS VABRES

Agrégé des facultés de droit Professeur à l'Université de Bourgogne

48

**LEGS / DONATION / ASSURANCE-VIE**

PARCE QUE LES ANIMAUX AURONT  
TOUJOURS BESOIN DE VOTRE PROTECTION



**FONDATION**



**MILLIONS  
D'AMIS**

reconnue d'utilité publique

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

Adopting © Fotolia

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

FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE DEPUIS 1995

# INTERVIEW D'EMMANUEL CLERGET

PRÉSIDENT DU 114<sup>ÈME</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE



## *Demain le territoire, pourquoi ce thème ?*

Tout d'abord, je voulais un sujet, qui tout en embrassant une dimension juridique et technique, explore également un thème universel. Un sujet, aux frontières de l'économie, du politique et de la sociologie. Un sujet qui intéresse le notaire en tant que praticien mais également en tant que citoyen. Il y a deux ans, au moment où je l'ai choisi, il n'était pas beaucoup question de territoire. Depuis, les débats qui l'entourent ont explosé, à tel point qu'un ministère de la cohésion des territoires a été créé.

Ensuite, plusieurs raisons ont guidé ce choix. Nous ne pouvons pas aller au-delà de l'espace tel qu'il est défini par nos frontières. Notre espace est limité. Or on ne cesse de lui demander plus en termes de production de nourritures, de nouvelles énergies, de logements... Avec l'explosion démographique, le réchauffement climatique l'épuisement des énergies fossiles à plus ou moins long terme, l'homme doit penser à de nouveaux modèles d'exploitation du territoire en termes de production mais aussi le repenser en matière de cohésion sociale. Comment faire vivre les hommes sur cet espace limité ?

Cela m'intéressait beaucoup d'imaginer les outils, les règles de droit nouvelles pour accompagner tous ces bouleversements car il faut impérativement assurer cette transition. Cela passe par une nouvelle occupation de l'espace qu'il va falloir dédier aux nouvelles énergies, par exemple, mais aussi à l'habitat. La terre, objet de toutes les convoitises mais aussi de tant de détériorations, mérite d'être préservée, et les usages qui en sont faits doivent être mieux arbitrés.

C'est pourquoi, il faut trouver des outils qui favorisent la multifonctionnalité de notre territoire, ce qui oblige à repenser nos modèles. Jusqu'à présent l'homme a réfléchi comme si les ressources étaient illimitées. Comme il y a dix ans à Nice, le congrès des notaires de France propose des pistes juridiques pour un développement durable de notre société.

## *Comment avez-vous fait le choix des 4 thèmes des commissions qui sont la ville, le financement, l'agriculture et l'énergie ?*

Le choix a été calqué sur l'occupation de l'espace telle qu'elle existe aujourd'hui. On a trois commissions qui répondent à trois objectifs.

L'agriculture répond à celui de produire des denrées alimentaires en plus grande quantité et de bonne qualité pour nourrir la population française.

La deuxième commission répond à celui de la production et de l'économie d'énergie. Elle s'est intéressée aux énergies renouvelables et à la forêt. Cette dernière a une fonction écologique car elle permet la captation du CO<sub>2</sub> et elle participe à la lutte contre les dépenses énergétiques par l'utilisation de plus en plus massive du bois dans les constructions.

L'essentiel de nos bâtiments est fait en béton alors que le bois est dix fois plus performant en matière d'économie d'énergie donc il va y avoir un développement de l'utilisation de ce matériau pour les constructions de demain. Mais le bois, c'est aussi de l'énergie. Les énergies renouvelables - le photovoltaïque et l'éolien - posent des questions relatives à leur installation, les autorisations nécessaires, leur exploitation et leur devenir.

La ville ensuite a été envisagée en termes de cohésion. Où vont vivre les hommes en 2050 ? Telle est la principale préoccupation de la 3<sup>ème</sup> commission. Sachant que 70 à 80 % de la population vivra dans une grande ville demain contre 60 % aujourd'hui. Or, il faut préserver de l'espace pour l'agriculture et l'énergie, la ville ne peut pas s'étendre à l'infini. Il faut donc imaginer une nouvelle ville et réfléchir à la verticalisation et la multifonctionnalité de celle-ci, de ses quartiers et de ses immeubles. Ces nouveautés vont interroger le droit applicable. Les règles de copropriété vont devoir prendre en compte ces aspirations nouvelles. Il y a une accélération du phénomène de métropolisation - l'augmentation de la population urbaine a

lieu dans les grandes villes – et dans le même temps, les citoyens veulent avoir accès à la nature facilement. Le rapport à la nature change. Le reste de la population va vivre dans les espaces ruraux et dans les petites et moyennes villes dans lesquelles il faut préserver les centres villes pour éviter qu'elles ne s'étendent et prennent de la surface agricole mais aussi que les habitants partent.

La 4<sup>ème</sup> commission s'est intéressée au financement en renouvelant le schéma de pensée car jusqu'à présent, on a toujours fragmenté notre réflexion sur le territoire sans jamais avoir de vision globale et superposer les usages de la ville, l'énergie et l'agriculture. Il fallait donc trouver une fiscalité dédiée. Nous pensons que le territoire mérite une approche globale et que la fiscalité est un outil qui peut donner de la cohérence. Certaines des propositions de la quatrième commission tendent vers cet objectif.

### **Comment le droit peut-il favoriser le développement durable du territoire ?**

Il le fait déjà énormément et peut le faire pour chacune des activités.

Le droit permet le développement durable grâce aux contrats qui sont passés entre le propriétaire du sol et celui qui l'exploite car c'est eux qui vont permettre une gestion durable du territoire. En matière agricole, par exemple, les contrats peuvent intégrer des clauses environnementales qui conditionnent la mise à disposition de la terre par le propriétaire au respect de certaines pratiques de l'exploitant.

Le développement durable c'est aussi le développement des énergies renouvelables que sont le photovoltaïque et l'éolien. Les contrats entre le propriétaire du sol et l'exploitant sont tous de longue durée (baux de 30 à 60 ans) – au regard des investissements qu'ils impliquent – et donc des actes notariés. Le notaire est au cœur des montages juridiques permettant d'assurer cette transition énergétique.

Il le favorise aussi par la fiscalité avec deux approches : une qui incite à des pratiques vertueuses et une qui dissuade. Dans le premier cas, on encourage par exemple les acquéreurs de logement à les rénover pour bénéficier d'une exonération d'impôt et dans le deuxième, on oblige le promoteur qui a pris de la surface agricole à compenser son atteinte au milieu naturel soit par une somme financière, soit par un équivalent en nature.

### **Et demain, le notariat ?**

Je parle ici à titre personnel, en tant que notaire à la Charité et non en tant que président du Congrès.

Demain, je vois un notariat proche du citoyen. Le maillage territorial, c'est-à-dire notre présence sur tout le territoire aux côtés des plus forts comme des plus faibles, est la force du Notariat.

Je vois un notariat uni autour de valeurs comme la solidarité car même s'il n'y a qu'un seul notariat, il existe des disparités entre le notariat des espaces ruraux et non ruraux. Un notariat qui va imaginer un nouveau modèle économique pour permettre aux notaires de continuer d'exercer sur ces territoires désertés et rester proches des citoyens.

*Propos recueillis par Laurine Tavitian*

**LEGS, DONATIONS  
ET ASSURANCE-VIE :**  
des ressources précieuses pour  
**SOIGNER** aujourd'hui,  
**CHERCHER** un traitement pour demain,  
**DÉFENDRE** la vie toujours.

Reconnue d'utilité publique, la Fondation Jérôme Lejeune agit depuis plus de 20 ans, pour soigner les personnes atteintes de trisomie 21 ou d'une autre déficience intellectuelle et pour faire avancer la recherche sur les maladies génétiques de l'intelligence.

En transmettant un legs ou en souscrivant à une assurance-vie en faveur de la Fondation Jérôme Lejeune, vous contribuez à améliorer le quotidien des personnes atteintes d'un handicap mental.

Pour échanger sur votre projet, n'hésitez pas à contacter Ludvine de Jenlis  
Par téléphone : 01 56 58 56 37  
Par mail : ldejnlis@fondationlejeune.org

FONDATION Jérôme Lejeune  
Droits de l'Homme, Santé, Handicap

37, rue des Volontaires 75015 Paris | www.fondationlejeune.org



**INTERIM - CDD - CDI**

**SPÉCIALISTE DU NOTARIAT  
ADDIT VOUS PROPOSE  
DE MULTIPLES OPPORTUNITÉS PROFESSIONNELLES**

Standardiste - Assistant notarial - Clerc toutes catégories  
Cassier - Taxateur - Comptable - Formaliste - Coursier archiviste

**REJOIGNEZ ADDIT**

**addit.fr**

11 rue Saint-Maur - 75011 Paris  
01 53 36 11 11 - [notariat@addit.fr](mailto:notariat@addit.fr)



## Congrès des notaires : quand le notariat construit le territoire de demain

Une nouvelle fois, le Congrès des Notaires s'attaque à une thématique ambitieuse. L'équipe de la 114<sup>ème</sup> édition, qui se tiendra à Cannes du 27 au 30 mai prochain, a en effet travaillé durant 24 mois sur le futur de notre territoire. Celui-ci a beaucoup évolué au fil des décennies : explosion démographique, déplacement des populations, réchauffement climatique, épuisement des énergies fossiles... Il s'agit bien d'un sujet d'avenir pour les Français, mais qui s'avère aussi très sensible, avec des implications politiques et économiques fortes. Pour en aborder tous les aspects, quatre commissions se sont intéressées à l'agriculture, la forêt et les nouvelles énergies, la ville et le financement. Des domaines dans lesquels les outils juridiques ne sont plus nécessairement adaptés aux enjeux actuels et futurs, et encore trop dispersés pour aboutir à un projet global de développement.

### Un besoin de cohérence dans le développement du territoire ...

La question de l'aménagement du territoire a soulevé, pour l'équipe de ce 114<sup>ème</sup> Congrès, une grande problématique de cohérence dans les outils juridiques existants et les politiques menées jusqu'ici. L'idée a alors été, dès la détermination des thématiques, de prendre de la hauteur. « Nous

avons souhaité prendre en compte la totalité du territoire et des activités, avec trois grands enjeux : nourrir la population, lui fournir de l'énergie et la loger, aboutissant ainsi à l'agriculture, la forêt et les nouvelles énergies, et la ville, explique Antoine Bouquemont, rapporteur général de ce Congrès 2018. La quatrième commission est transversale. Elle traite des moyens fiscaux et financiers concernant les sujets abordés dans les trois premières commissions. »

Le financement est en effet une très bonne illustration du besoin de cohérence en la matière, comme le souligne Christophe le Guyader, président de la quatrième commission : « Notre commission a d'abord procédé à un état des lieux des aides et de la fiscalité en vigueur influant sur le territoire. Il en résulte que chaque enjeu du territoire de demain est accompagné d'un dispositif spécifique. L'étude de ces différents dispositifs nous a permis d'avoir une approche transversale de ces enjeux et d'apprécier le territoire globalement, et non secteur par secteur. » En effet, agriculture, forêt et ville ne peuvent pas être uniquement pensées indépendamment les unes des autres. Pour coexister, pour évoluer ensemble, le droit et les outils juridiques à disposition doivent s'inscrire dans une réflexion globale. Que veut-on faire du territoire de demain ?

(1) Recensés par le rapport n° 14060 « La filière forêt bois » - Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux - janvier 2015 »

Surtout que les politiques à mettre en place doivent répondre à des objectifs de gestion durable, que ne sont pas toujours effectifs aujourd'hui. Un constat qu'a notamment fait l'équipe d'Antoine Gence, président de la 2<sup>ème</sup> commission, au sujet de la forêt.

Celle-ci a doublé de surface en 200 ans, occupe 31% du territoire français et remplit plusieurs fonctions : économiques (bois de chauffage, bois d'œuvre, bois matériau), sociales (l'occasion pour l'homme urbain de se ressourcer), mais surtout environnementales : « *la forêt est importante pour la ressource en eau, parce que c'est un endroit où il n'y a pas du tout de phytosanitaire, précise Antoine Gence. C'est aussi un réservoir de biodiversité, ainsi qu'un puits à carbone : la forêt agrège le carbone dans ses fibres, et permet de limiter les effets néfastes de la carbonisation de la planète.* » Mais jusqu'ici, malgré plus de 250 rapports dressés depuis 1984<sup>1</sup>, « *cette gestion durable est insuffisante. Près de la moitié de la croissance annuelle des arbres fait l'objet d'une récolte, ce qui signifie qu'inversement, 50% de la croissance annuelle des arbres n'est pas récoltée. On assiste ainsi à un stockage important de bois sur pied, ce qui n'est pas nécessairement une bonne chose, car l'arbre vieillit, meurt, et dégage alors du carbone. Sauf à ce qu'on en fasse un sanctuaire pour la biodiversité, cela a peu de sens. L'autre élément est le réchauffement climatique, qui suppose que l'homme se projette dans le temps, et qu'il puisse couper et adapter les nouvelles essences, imaginer peut-être des rotations plus courtes et qui soient moins à risque sur nos plantations. Il y a néanmoins un problème important : la balance commerciale de la filière forêt/bois est très déficitaire, alors que nous avons le troisième stock européen de bois sur pied.* »

En plus des problématiques spécifiques à chaque secteur, s'ajoutent celles qui se présentent lorsqu'ils s'entrecroisent. Ville et agriculture, par exemple, doivent vivre ensemble. L'extension des villes interroge sur la sauvegarde des terrains agricoles ... quand ce n'est pas l'agriculture qui s'invite dans les villes denses, comme l'envisagent les travaux de la troisième commission, présidée par Christophe Sardot. Et « *l'agriculture urbaine pose pléthore de questions juridiques. D'abord, avec la copropriété : comment intégrer cette destination qui ne*



Diffusez **TOUTES**  
les annonces de  
votre étude !

100% GRATUIT

RDV sur [www.monbien.fr](http://www.monbien.fr),  
rubrique accès pro !



**START LOC**  
états des lieux professionnels

Notaires, réalisez  
vos états des lieux  
sur tablette

**199€**  
HT / l'année

en **ILLIMITE !**



03 89 55 69 03



*figure pas aujourd'hui dans les règlements de copropriété ? Ensuite si je prends des espaces urbains à bail, suis-je soumis au statut du fermage ? A notre sens, c'est le cas aujourd'hui. Puis interviennent les règles propres à SAFER (société d'aménagement foncier et d'établissement rural, ndlr), et au contrôle des structures. Quand je suis agriculteur et que je dois m'installer, on vérifie mes compétences. Pourquoi est-ce que ce ne serait pas le cas en ville ? J'ai également des problèmes techniques et d'assurance : ai-je la possibilité de couvrir le toit de mon immeuble, d'une terre potentiellement très lourde ? Et s'il y a des problèmes d'étanchéité, qui va être responsable ? »*

Les outils juridiques existants ne sont plus forcément à la hauteur des nouveaux impératifs. Si la création pure de nouveaux outils n'est pas toujours nécessaire, « nous avons constaté qu'il fallait, pour certains outils, les faire évoluer de façon assez douce, et pour d'autres les réformer de façon plus radicale, confirme Antoine Bouquémont. Par exemple, en agriculture, beaucoup d'outils, qui datent du lendemain de la seconde guerre mondiale, ne sont plus adaptés. Concernant les nouvelles énergies, le domaine est assez nouveau, le cadre réglementaire est donc assez flou. La forêt est assez bien protégée, mais des problèmes de gestion demeurent... Nous avons donc des outils qu'il faudra rationaliser, peut-être en les regroupant entre les mains d'un même opérateur pour éviter d'avoir une vision éclatée de la ville, la forêt et l'agriculture, et remettre un peu de cohérence. »

### **... et de modernisation des outils juridiques**

En étudiant les questionnements actuels de chaque secteur et les outils juridiques en place, les commissions ont en effet constaté que ces derniers n'étaient plus adaptés. « Notre analyse de départ était vraiment, d'essayer de faire un point objectif de la situation, sans aucun parti pris, confirme Guillaume Lorisson, président de la première commission dédiée à l'agriculture. Et c'est en regardant en détail tous les piliers du droit rural comme le statut du fermage, la définition de l'activité agricole, les baux ruraux ou encore les outils de régulation comme la SAFER et le contrôle des structures, que nous nous sommes rendus compte de leur côté obsolète.

*Plusieurs objectifs, comme la stabilité des exploitants agricoles ou le besoin de régulation, sont à conserver, mais nous ne pouvons plus concevoir cette régulation et ces outils comme à l'après guerre. Le paysage agricole a terriblement changé : là où près d'un actif sur trois travaillait dans le monde agricole, ils représentent aujourd'hui moins de 3% de la population active. Il n'est donc pas surprenant que l'on ait besoin d'outils rénovés. Le statut du fermage, les outils d'appropriation du foncier, et ceux de régulation (SAFER et contrôle des structures), doivent vraiment être repensés en profondeur. »*

Si les grandes lignes pour mener les politiques de développement et de gestion sont donc en place, elles ne répondent pas à toutes les situations constatées, bloquant leurs avancées. Dans le cas de la forêt, par exemple, « nous avons un fond d'organisation, qui est une bonne organisation, soutient Antoinette Gence. D'une part, avec l'encadrement juridique et administratif du plan simple de gestion, géré par le Centre national de la propriété forestière (CNPF) et toutes ses déclinaisons régionales. Et d'autre part l'amendement Monichon qui instaure une fiscalité favorable des bois et forêt et qui a été très positive, parce que l'on a invité aimablement les propriétaires à s'organiser. Aujourd'hui, 85% de la forêt de plus de 25 hectares relèvent d'un plan simple de gestion. Le problème est que plus de trois millions de Français, soit 5% de la population, détiennent des propriétés forestières de moins de 4 hectares. Et parmi ces propriétaires, plus de 2 millions possèdent moins d'un hectare. Il y a donc une atomisation très importante de la propriété dans certaines zones, qui rend toute gestion inefficace. »

Pour répondre à ce besoin de regroupement des espaces forestiers, il est impératif d'enrayer la complexification des procédures, souvent décourageantes, compte tenu des enjeux financiers modestes. La deuxième commission préconise ainsi la création d'une autorité publique qui centraliserait l'ensemble des droits et recours pour les particuliers. Les droits de priorité, de préférence et de préemption seraient ainsi simplifiés et ce seul organisme serait informé de la vente de la parcelle boisée, afin qu'elle soit rapide. Il bénéficierait également des biens sans maître, qui sont aujourd'hui soumis à une procédure lourde, coordonnant l'administration fiscale, les

préfectures et les communes. Enfin, la commission propose de créer un droit de délaissement. « *En tant que notaire, nous rencontrons fréquemment des petites propriétés de terrain forestier dans une succession, dont les héritiers ne savent pas quoi faire. Nous proposons que vous puissiez abandonner ces petites propriétés de droit, que cet organisme public ait l'obligation de les racheter pour ensuite les rétrocéder, car l'objectif n'est pas de nationaliser la forêt. On ne vous donnera pas une fortune pour votre parcelle, mais vous aurez la satisfaction de ne plus être redevable de taxe foncière, tout en permettant de la regrouper avec d'autres.* »

Garantir une bonne gestion des espaces forestiers signifie aussi que les outils à disposition accompagnent les propriétaires, qui doivent remplir cette obligation légale. « *Vous pouvez vous faire aider par des coopératives, ou par un expert forestier, voire par l'Office national des forêts dans certains cas, mais il n'y a pas de système qui vous permette de les faire gérer complètement. Nous suggérons d'imaginer un bail forestier, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. Cela existe un peu, mais il demeure des problèmes de qualification, et les parties craignent que la notion de bail rural soit mise en œuvre. Si l'on veut que cela fonctionne, il faut une neutralité fiscale entre le faire-valoir direct et le faire-valoir indirect. Et en dernier point, nous proposons que l'on réécrive les articles de l'usufruit*

*sur les bois et forêts, dont la rédaction est très ancienne.* »

Rénover les dispositions juridiques en les adaptant aux besoins des citoyens permet de mieux assurer leur effectivité, car comme le souligne Christophe Le Guyader, « *il est nécessaire que les dispositifs soient réellement efficaces et ne poussent pas à un comportement allant à l'encontre du résultat escompté. Par exemple, l'agriculteur peut être tenté de gérer son entreprise sous le seul objectif de payer moins d'impôts, alors que ces choix ne seront pas toujours les plus appropriés pour la pérennité de l'exploitation. Autre exemple, un propriétaire de terrain à bâtir peut choisir de le conserver plutôt que d'être fortement imposé lors de la vente. Ce comportement ne permet pas la libération de terrain pourtant nécessaire aux besoins en logements.* »

Mais l'aménagement des territoires demande également à ce que les outils ne ralentissent pas les projets futurs. C'est notamment le cas en ce qui concerne les villes.

Pour répondre aux besoins d'infrastructures et de logements des métropoles, la troisième commission a réfléchi à exploiter la hauteur des immeubles. Et dans une telle configuration, la multifonctionnalité est indispensable. Ce qui, explique Christophe Sardot, est souvent difficilement compatible avec notre modèle de copropriété : « *On constate que les immeubles aux destinations différentes ne*

### Et le numérique ?

Pas de réflexion sur le futur du territoire français sans envisager la place que le numérique y occupera. S'il occupe déjà une place importante dans nos vies, qu'en sera-t-il dans 30 ou 50 ans ? Comment nous sera-t-il utile ? La troisième commission a notamment réfléchi au concept de « smart city », avec tous les questionnements sur les dangers à envisager. « *La ville intelligente est un pari entre le caractère intrusif d'une intelligence mal maîtrisée et le caractère bénéfique des économies que l'on peut en tirer*, résume Christophe Sardot. *Vais-je me retrouver avec une machine qui va m'éteindre l'électricité que j'ai oublié d'éteindre, pour faire des économies, ou va-t-elle tout savoir de mes faits et gestes ? Où est la limite ? Qui va la maîtriser ? Et comment cela va-t-il va se passer ? »*

Du côté de l'agriculture, la problématique paraît plus immédiate, avec l'utilisation du big data par les agriculteurs. Déjà au fait des avancées technologiques, la profession manque encore de moyens quant à son développement. « *Il faut que les agriculteurs puissent traiter leurs données afin d'en tirer des enseignements et des utilisations pratiques*, souligne Guillaume Lorisson. *Le problème est que le coût du traitement des données reste encore relativement élevé, ce qui implique des mutualisations, soit au niveau de l'entreprise, soit au niveau local par des partenariats, ou peut-être au niveau des coopératives agricoles. Mais nous n'avons pas poussé suffisamment loin notre analyse de la question pour pouvoir être en mesure de proposer une solution en la matière.* »

*fonctionnent pas très bien en copropriété et qu'il faudrait réfléchir en terme de volumes, surtout si les immeubles de très grande hauteur et à multi-usages se développent : la copropriété y présente immédiatement des déficiences. Quand nous aurons des immeubles avec des commerces au rez-de-chaussée, une crèche, des bureaux, une salle de sport dans les étages, puis pour finir des appartements et un hôtel au sommet, toute demande aux autres propriétaires pour réaliser des travaux dans les seuls bureaux va s'avérer problématique. Idem pour végétaliser l'immeuble. Certaines décisions, comme l'installation d'une culture agricole sur le toit, nécessiteront même un vote à l'unanimité parce qu'il s'agit d'une nouvelle destination. En volumes, j'ai plus de facilités à trouver des solutions.»*

### **De la diversité pour embrasser les enjeux de demain**

L'autre idée clé qui ressort des travaux des quatre commissions est celle de la diversité. Diversité des situations, d'abord. Un constat particulièrement évident en ce qui concerne l'agriculture. « Nous avons un véritable besoin de diversité des modèles, confirme Guillaume Lorisson. L'après guerre a imposé une sorte de modèle unique : l'agriculture familiale, sans jamais d'ailleurs la définir. Il était constitué d'une unité familiale, souvent construite autour d'un couple, travaillant sur une surface moyenne, qui permettait d'assurer une forme de maillage assez large du territoire et une exploitation efficace. Ce modèle a rempli ses missions. Mais aujourd'hui, il faut faire coexister tous les modèles d'exploitation, qui vont aller de certains types assez industriels, car nous avons quand même besoin de produire en quantité, jusqu'à des modèles extrêmement pointus, comme du maraîchage biologique en proximité de ville. Et les outils juridiques doivent permettre à chacun de coexister. »

Ils doivent aussi prendre en compte la réalité et la complexité du travail de l'agriculteur du XXI<sup>ème</sup> siècle. « Aujourd'hui, un agriculteur est un agronome, mais également un technicien, un informaticien, ainsi qu'un professionnel qui doit être sensibilisé aux bonnes pratiques écologiques, et donc à l'utilisation d'un certain nombre de procédés favorables à l'agroécologie. Il doit aussi être capable de maîtriser la communication autour de

*ses produits, de les valoriser en obtenant un certain nombre de labels, et certains entrepreneurs font preuve d'une grande imagination en créant des labels et des appellations spécifiques. L'agriculture est une véritable entreprise, qui nécessite un grand nombre de compétences. Et elle doit être l'objet d'un regroupement de plusieurs personnes, parce que la quantité de savoirs exigée d'un agriculteur isolé devient énorme. On a du mal à imaginer qu'une seule personne soit en capacité d'avoir la maîtrise suffisante dans tous ces domaines. La définition de l'agriculteur et de l'activité agricole reste un peu traditionnelle, et doit évoluer, afin qu'elle corresponde plus à cette réalité. »*

Ensuite, la diversité concerne les acteurs qui doivent y participer. Car l'aménagement du territoire ne concerne pas que l'Etat et les collectivités publiques. « Le territoire de demain dépend complètement du comportement de chacun agissant à titre professionnel ou à titre privé, souligne Christophe Le Guyader. Il s'agit en pratique de l'agriculteur abandonnant ses pratiques traditionnelles pour le bio ou du particulier posant des panneaux photovoltaïques sur sa toiture, ou encore du constructeur préférant surélever des bâtiments existants au lieu d'étendre la ville... Mais l'information et la sensibilisation du citoyen est insuffisante face aux enjeux cruciaux pour demain. Les pouvoirs publics doivent soutenir financièrement ces choix et favoriser ces comportements par une fiscalité incitative. L'ensemble façonne le territoire de demain. » Un constat d'autant plus valable pour les énergies renouvelables. « Le déploiement des éoliennes, panneaux photovoltaïques, méthaniseurs et autres énergies renouvelables nécessite de nombreux espaces pour les installer. Les toitures des particuliers et des agriculteurs sont des espaces privilégiés pour l'énergie solaire. L'agriculteur possède en outre des terres pour accueillir des installations plus importantes. Mais, aujourd'hui, ils ont besoin d'être soutenus financièrement car l'équilibre économique de ces projets n'est pas encore au rendez-vous. L'avenir des énergies renouvelables sera certainement dans l'autoconsommation qu'il faut développer. »

L'autoconsommation démontre en effet que les particuliers doivent aussi prendre part à ce développement durable du territoire et

des nouvelles énergies. Mais pour ce faire, comme l'explique Antoine Gence, il faut les rassurer. « Les tribunaux sont remplis de procédures de particuliers auxquels on a vendu une petite installation de production personnelle d'électricité ou chauffe-eau sans la garantie de récupérer leur investissement. Sauf que l'installation n'a pas le rendement escompté, de sorte qu'il y a une déception de la part du propriétaire. Nous proposons qu'un contrat d'installation d'énergie renouvelable pour les particuliers prévoit des obligations à la charge de l'installateur, et des garanties qu'il devra apporter aux particuliers sur les rendements de son installation. Et concernant la grande installation, il y a aussi, de la part du public, des inquiétudes sur l'aspect environnemental des installations dans la durée. Quand vous avez un champ d'éoliennes, quelles garanties avez-vous que l'installation, le jour où elle sera arrêtée, soit effectivement démontée ? Et ce, que vous soyez le propriétaire, le maire de la commune ou le citoyen qui habite dans le secteur. Nous proposons ainsi qu'à la signature des baux, des conventions de mise à dis-

position de terrains pour l'installation d'un champ d'éoliennes, il y ait l'obligation pour l'exploitant d'abonder à un fonds mutuel qui garantit le démantèlement de l'installation, même en cas de défaillance de l'exploitant. Nous pensons que cette proposition est de nature à rassurer beaucoup d'oppositions. »

Enfin, la diversité apparaît aussi nécessaire dans les villes, avec la question de dispositifs favorisant la mixité sociale, étudiés par la troisième commission. « La mixité sociale étant assez méconnue, nous avons essayé d'apporter beaucoup d'informations et de chiffres, afin d'expliquer comment elle fonctionne et d'évoquer les difficultés qui y sont liées, confirme Christophe Sardot. Nous avons aussi expliqué les mécanismes de la gentrification, qui, quelles que soient les époques, a toujours existé. Nous avons fait aussi un focus sur le bail réel solidaire. Contrairement à plein d'autres dispositifs l'ayant précédé, c'est peut-être un outil de mixité sociale avec une chance de fonctionner, car l'aide qu'il développe s'attache à l'immeuble et non plus au bénéficiaire. »



Cabinet

**BONTEMPS**

Spécialiste des professions juridiques

**Le Cabinet Bontemps vous accompagne en toute confidentialité depuis plus de 30 ans dans votre projet de transmission ou d'acquisition d'études notariales.**

72, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Tél : 01.53.43.01.50

[www.cabinet-bontemps.fr](http://www.cabinet-bontemps.fr)

[contact@cabinet-bontemps.fr](mailto:contact@cabinet-bontemps.fr)

### Le notaire citoyen face à son territoire

L'équipe de la 114<sup>ème</sup> édition a également expérimenté cette diversité, en s'entretenant durant leurs 24 mois de travail de multiples acteurs. « Les personnes que nous avons rencontrées nous ont donné leur avis sur les questions que nous leur avons posées, explique Antoine Bouquemont. L'agriculture est le sujet le plus délicat, et où s'expriment des sensibilités diverses. Parce que nous ne nous sommes pas mis de barrières, nous avons rencontré la confédération paysanne, le syndicat des propriétaires fonciers, etc., qui ont des positions totalement différentes. Nous avons gardé une certaine réserve pour toutes les prendre en compte et faire des propositions équilibrées. ». Un moyen d'avoir un retour d'expérience réel, afin de travailler sur des propositions adaptées. « Le monde agricole dans son ensemble diagnostique extrêmement bien les problèmes, confirme Guillaume Lorisson. Il y a globalement un consensus sur les difficultés à être agriculteur aujourd'hui, à concilier des impératifs qui semblent un peu contradictoires : préserver l'environnement mais produire en

quantité suffisante, faire des productions de qualité mais accessibles à des prix raisonnables ... Sur les moyens d'arriver à cette agriculture de demain, les discours ne sont pas nécessairement unanimes, parce que l'on rentre dans des visions plus politiques. Malgré tout, chacun semble prêt à sauter le pas et à avancer vers des modèles rénovés. Et à ce titre, le fait que le notariat fasse preuve d'audace dans ses propositions peut être bien accepté, et nous avons eu des échos plutôt favorables de tous nos interlocuteurs face à nos propositions. » Une ouverture qui se prolongera durant les quatre jours du Congrès à Cannes, avec l'annonce d'interventions de spécialistes lors de certaines commissions, et sa clôture par un débat consacré à la société de 2050, réunissant Erik Orsenna, économiste et écrivain, Joël de Rosnay, biologiste et prospectiviste, et Emmanuel Todd, historien et essayiste.

Le Congrès démontre ainsi sa volonté de faire ressortir le « citoyen » chez le notaire et de le pousser à dépasser son expertise juridique. Notamment en faisant appel, pour diriger les commissions, à des notaires non spécialisés dans les domaines abordés. « Nous n'avons pas pris des spécialistes, justement pour bénéficier d'un regard neuf sur les questions abordées, confirme Antoine Bouquemont. Et je suis convaincu que l'équipe s'est énormément enrichie, non seulement sur les questions techniques, mais également sur cet aspect sociologique qui dépasse notre domaine de compétence. » Dans le même esprit, les congressistes auront la possibilité d'assister à des masterclass en lien avec les thématiques des commissions, ainsi qu'à des conférences sur des sujets relatifs au territoire, et tenues par des associations exposantes. Mais surtout, l'équipe de cette 114<sup>ème</sup> édition espère, avec ses propositions, susciter le débat, affirme le rapporteur général : « Il n'y a pas de propositions faciles, et nous espérons des échanges riches, pour justement replacer le notariat dans ces débats. Mon grand souhait est que tous les notaires, même ceux qui ne sont pas des spécialistes des questions très techniques, puissent avoir quelque chose à dire, puisqu'il y aura des sujets, même s'ils sont juridiques, qui seront citoyens et concerneront chacun d'entre nous. »



Diagnosics • Expertise • Immobilière

**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 - ESRIS - Carrez - DTG -  
 Etat Parasitaire - Surface Habitable

► 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

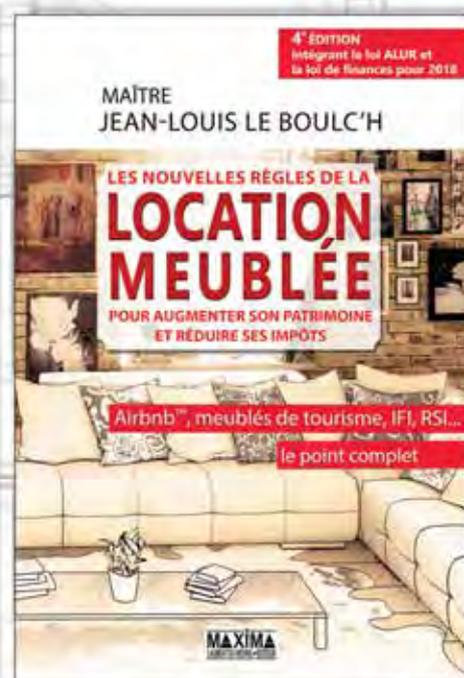
Un éditeur au service des professionnels du droit depuis 30 ans



562 pages - 54,80 €  
ISBN 978 2 84001 9404



630 pages - 65 €  
ISBN 978 2 84001 8995



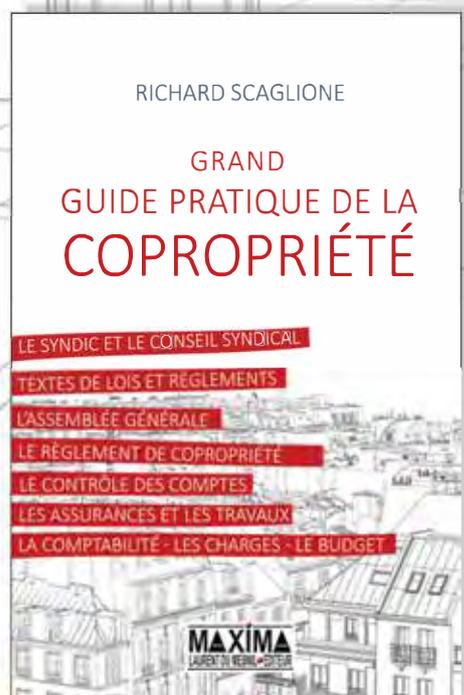
264 pages - 28,80 €  
ISBN 978 2 84001 9077



322 pages - 24,80 €  
ISBN 978 2 84001 9466



268 pages - 19,50 €  
ISBN 978 2 84001 907



510 pages - 34,80 €  
ISBN 978 2 84001 9282

En vente en librairies, sur les sites marchands et disponibles en versions numériques



Editions Maxima.VieProfessionnelle



@maximaediteur et @maximapresse



Maxima éditions

## « Demain le territoire »... Et pour « Demain le notariat » ? Le regard des présidents de commissions



**Guillaume Lorisson, notaire à Dijon et président de la commission « Demain l'agriculture ».** « Au cours de nos travaux, j'ai été amené à faire un lien extrêmement étroit entre l'agriculture et le notariat, car nous sommes confrontés aux mêmes difficultés. Le notariat est un métier traditionnel, qui s'est énormément modernisé et qui a su embrasser les nouvelles technologies. C'est également un métier dans lequel le niveau de compétences s'élargit : nous ne sommes plus simplement des rédacteurs d'actes, mais aussi des accompagnateurs et des conseils dans des domaines extrêmement variés, avec une matière juridique de plus en plus mouvante et complexe, à laquelle il faut s'adapter en permanence. Je crois que le notariat de demain doit être capable de partager ses compétences. Je le vois donc plus regroupé, avec des structures plus étendues, afin de gérer nos entreprises de façon plus efficaces, pour que chaque notaire ait les moyens de se concentrer sur son cœur de métier. »



**Antoine Gence, notaire à Rouen et président de la commission « Demain l'énergie ».** « Le notariat est actuellement en plein bouleversement, et nous vivons des moments importants pour la profession. Je pense que l'actualité pousse la profession à réfléchir, à se renouveler, et à être plus performante, plus créative, à axer des réflexions sur des développements scientifiques, la productivité... J'espère que nous continuerons à remplir la mission de confiance que nous avons auprès du public. Nos clients ont conscience que le notaire n'a rien à vendre, et que son conseil est désintéressé. Le notariat est dans mon esprit une sorte de magistrature amiable, qui écoute les justiciables et essaye de faire avancer au mieux les dossiers. Il est un point de rencontre entre des intérêts éventuellement antagonistes. L'important, avec la technique, est surtout de conserver la confiance des clients. »



**Christophe Sardot, notaire à Lyon et président de la commission « Demain la ville ».** « Demain... le Notariat ressemblera probablement à la Ville, à laquelle il empruntera qualités et défauts. L'attrait des métropoles conduira à une densification générale qui s'étendra au notariat urbain. Au même titre que la cité a une obligation de mixité sociale, chacun devra y trouver sa place, avec aménité et bienveillance. Il en va sans doute de la survie d'une profession ayant l'obligation structurelle de rester unie. Les études qui réussiront le mieux dans la durée sauront se diversifier, comme les quartiers et les immeubles prônant la multifonctionnalité. A l'image de la smart city, le notariat devra être en perpétuel mouvement vers le progrès et une intelligence toujours plus fine au service de ses clients. Mieux encore que les pouvoirs publics avec les villes moyennes et rurales, les instances veilleront à un accompagnement des « notaires de campagne », afin de conserver cet extraordinaire maillage du territoire qui fait la grandeur de notre profession. »



**Christophe Le Guyader, notaire à Lagny-sur-Marne et président de la commission « Demain le financement ».** « Notre profession est en actuellement pleine mutation avec l'essor du numérique. Nous profitons déjà d'outils technologiques performants comme l'AAE et la visioconférence en attendant la signature à distance. Mais l'évolution des modes de communication nous oblige également à revoir la relation avec nos clients. Leurs attentes en la matière sont très fortes, de la prise de contact, jusqu'à la signature en passant par l'information sur l'avancement de leur dossier. S'adapter est un défi majeur pour la profession, mais nous pouvons l'aborder avec enthousiasme. »



© SIF / Vall Faucheux - Ne pas jeter sur la voie publique

# LEGS & DONATIONS

## OFFREZ-LEUR UN AVENIR MEILLEUR EN HÉRITAGE !

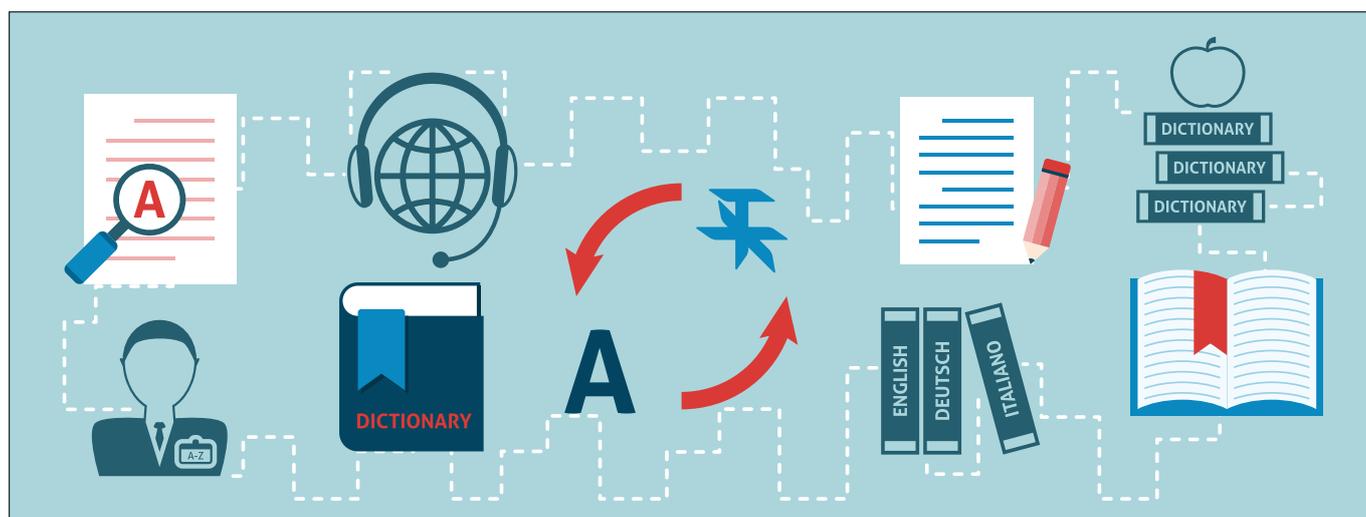
Pour agir sur le long terme et laisser une trace derrière vous, contactez M. Lahcen AMERZOUG au 01 60 14 14 14 ou par mail à [legs@secours-islamique.org](mailto:legs@secours-islamique.org)

 SECOURS  
ISLAMIQUE  
FRANCE

10, rue Galvani 91300 Massy  
Tél : 01 60 14 14 14  
[www.secours-islamique.org](http://www.secours-islamique.org)

Fondé en 1991, le SIF est une ONG de solidarité nationale et internationale qui se consacre à réduire la pauvreté et la vulnérabilité en France et dans le monde, sans prosélytisme ni discrimination.

 DON  
en  
CONFIANCE



## Traduire et interpréter : une aide indispensable pour les notaires

Lorsqu'une personne étrangère signe un document juridique en France, il faut qu'elle comprenne ce qu'elle signe. Les notaires connaissent et appliquent leurs obligations en la matière, mais la communication interlinguistique et interculturelle est un domaine d'une grande subtilité, où il est indispensable de se faire aider de la bonne manière et par les bonnes personnes. Quelles sont les perspectives à prendre en compte ? Quels sont les risques ? Comment trouver les bons prestataires ?

Les actes notariés qui impliquent des personnes étrangères sont de plus en plus nombreux, et la tendance va en s'accroissant : des successions où l'un des parents est étranger, des unions entre français et étrangers, des transactions immobilières où l'une ou même les deux parties ne sont pas françaises. Le choix de recourir à un service de traduction est parfois évident, lorsque les personnes parlent peu ou pas français, mais la situation est parfois plus ambiguë : « Vous pouvez avoir des personnes naturalisées, souligne Alain Gomez, dirigeant du cabinet de traduction Japonika, qui parlent très bien le français pour les choses de tous les jours mais qui ne comprennent pas les termes juridiques, ou alors avec le prisme de leur propre culture ». Il y a dans la traduction une dimension culturelle très forte, et cela implique de la part du traducteur/interprète un rôle d'interface culturelle autant que linguistique. Cela peut donner lieu à une grande part de reformulation, et c'est la raison pour laquelle les bonnes écoles de traduction mettent l'accent sur le décodage et la transmission de messages et non pas

sur le mot-à-mot : « L'interprète n'est pas un dictionnaire, car les résultats seraient désastreux ; prenez l'exemple des phrases interro-négatives auxquelles les Japonais répondent à l'inverse de nous : à la question 'vous n'êtes pas le coupable ?', ils répondent 'oui', pour dire qu'ils ne sont pas coupables ».

### Les contrats de mariage

« Quand les gens se marient, tout se passe bien, et même s'ils ne comprennent que la moitié de ce qu'on leur dit, ils sont d'accord. Par contre, s'il commence à y avoir des soucis, les gens ne se souviennent plus très bien ce qu'ils ont signé – on a une mémoire sélective, c'est humain ». D'où l'importance de privilégier si possible une traduction écrite, de qualité bien entendu, pour s'assurer que les deux parties ont lu et compris la même chose. Il est vrai que même un Français ne comprend pas toujours les termes juridiques employés, alors que dire quand les systèmes conceptuels sont très différents : « les termes juridiques français et japonais ne se recoupent pas, les notions



**HL Trad**  
Legal & Financial Translation



SPÉCIALISTE EN TRADUCTION  
ET INTERPRÉTATION  
**JURIDIQUES & FINANCIÈRES**

TRADUCTIONS LIBRES  
TRADUCTIONS URGENTES  
TRADUCTIONS ASSERMENTÉES  
INTERPRÈTES  
RELECTURE DE DOCUMENTS



Une équipe disponible 24h/24 et 7j/7  
Réponse à vos demandes en moins d'1 heure  
Plus de 100 langues disponibles



[www.hltrad.com](http://www.hltrad.com)



[paris@hltrad.com](mailto:paris@hltrad.com)



+33 (0) 1 30 09 41 90

PARIS | BRUXELLES | LONDRES | GENEVE | AMSTERDAM | MILAN | FRANCFORT

*de démembrement et d'usufruit n'existent pas en tant que telles, et même si les termes peuvent être traduits, les gens ne vont pas comprendre à moins qu'on le leur explique. De cela, les notaires qui nous contactent ne sont parfois pas conscients, et nous travaillons à les sensibiliser à prendre en compte cette dimension et à aller au-delà de l'aspect linguistique stricto sensu ».*

### Les transactions immobilières

Lors de la vente de biens immobiliers, il est important d'insister sur le rôle d'une traduction de qualité. Celle-ci ne représente qu'un pourcentage faible du budget global et elle assure une grande sécurité juridique : « pour des documents d'une centaine de pages, explique Kéran Chaussard, administrateur de TTI Europe, nous pouvons suggérer aux notaires qui nous contactent de recourir aux services d'un interprète pour la journée, car le tarif sera aux alentours de 600-1000 € et donc inférieur à une traduction intégrale ».

1 - Si vous payez des cacahuètes, vous aurez du travail de singe

Pour les très gros projets, les acteurs eux-mêmes, conseillés par leurs avocats, prennent toutes les précautions. Mais il faut être très attentif à la compréhension réelle, car « il y a un quiproquo sur la traduction », particulièrement en France, « où nous sommes persuadés que la logique française est universelle, souligne Alain Gomez, alors qu'il peut y avoir des logiques, des manières de concevoir qui sont différentes mais qui sont également très logiques, et les situations peuvent déraiper quand nous prenons pour évidents des fonctionnements qui ne le sont pas. Je suis par exemple intervenu comme expert judiciaire dans une procédure où un grand groupe japonais n'avait pas bien compris les procédures de résiliation et entendait récupérer ses arrhes. Beaucoup d'ennuis auraient été évités avec une meilleure traduction ». Il est en effet des cas où un interprète peut intervenir, en plus de la traduction juridique papier, pour s'assurer que les demandes d'éclaircissement linguistique et culturel trouvent des réponses adaptées.

### L'aide aux démarches à l'étranger

Il arrive également que les agences de traduction soient de bons interlocuteurs pour des recherches administratives : « l'état civil n'est pas géré de la même manière en France, où l'on vous demande toujours un acte de naissance avec le lieu de naissance, et au Japon, où c'est le domicile légal de la famille qui est le référent et où le lieu de naissance a peu d'importance. Nous intervenons auprès de notaire pour les aider à comprendre le système japonais et à trouver le document pour les formalités qu'ils ont besoin de faire ».

### Faire le bon choix

En dernier lieu, le notaire s'adapte aux demandes de son client en termes de coût, mais « il faut garder à l'esprit, souligne Kéran Chaussard, administrateur de TTI Europe, ce que disent les Anglais : 'if you pay peanuts, you get monkeys'<sup>1</sup> », car le moins-disant est une tendance forte dans le monde de la traduction. « il est primordial, indique Cornelis de Prest, dirigeant du Cabinet de la Hanse, que le

CABINET DE LA HANSE S.A.S.

depuis 1970



Traductions juridiques, financières, et techniques, y compris par traducteur juré

Collaborateurs liés par contrat de confidentialité

Toutes combinaisons de langues

Pour nous contacter (devis gratuit) :  
**lahanse@lahanse.com**

Tél. : 01 45 63 81 18 - Fax : 01 42 25 45 26  
35 rue de la Bienfaisance - 75008 Paris

*traducteur ait une solide formation et expérience dans le domaine concerné ; même une personne oralement à l'aise dans les deux langues encourt le risque de faire des faux sens. En Belgique, j'ai vu des experts judiciaires qui n'étaient pas du tout au niveau et avaient très mal traduit un énorme dossier de 7000 pages, et bien celui-ci a dû être refait intégralement, et le tout a coûté une fortune ». Tandis que les experts judiciaires qui ont de véritables compétences juridiques et linguistiques connaissent leur valeur et ne bradent pas leurs services.*

**Jordan Belgrave**

#### En cas de besoin, consultez l'annuaire

Il existe plusieurs annuaires qui recensent l'ensemble des traducteurs assermentés pour vous aider à trouver celui qui répond à vos besoins en matières de langues, d'expertise, voire de localisation. Il existe en effet environ 4 600 experts dans plus de 140 langues, et il est fréquent qu'un notaire n'ait ni le temps ni l'envie d'aller en contacter un nombre suffisant pour comparer tarifs et disponibilités et obtenir une réponse satisfaisante. D'autant que rien ne garantit la qualité de la prestation, car « *aujourd'hui, précise Kéran Chaussard, il n'y a pas d'examen, pas de concours, seulement un dossier à fournir à une cour d'appel, qui sera examiné par une personne qui n'est pas forcément au fait des problématiques, des savoir-faire, des connaissances, et du métier de traducteur* ». Pour remédier à ce manque de garanties, certains annuaires fonctionnent comme des plates-formes de renseignements et de mise en relation, où il suffit de déposer une demande pour obtenir une réponse dans des délais très courts : « *nous connaissons les tarifs moyens dans toutes les langues, nous pouvons donc faire une simulation en fonction des besoins, et nous avons également l'expérience nécessaire pour savoir quels sont les experts fiables et ceux qui le sont moins* ».



## Annuaire des traducteurs assermentés de France

Notre annuaire regroupe l'intégralité des 4557 traducteurs experts des Cours d'Appel de France dans plus de 146 combinaisons linguistiques en consultation gratuite.

Nos services ont pour mission de vous aider dans la recherche d'un expert en moins de 30 min afin de répondre à vos attentes en termes de délais et de tarifs pour les documents officiels à traduire de vos clients : actes de vente, contrats, testaments, procurations...

Plus de 150 études de notaire consultent quotidiennement nos données.

**IL NE MANQUE QUE VOUS !**

**TTI France**

128, rue de la Boétie - 75008 Paris

Tél. : 0970 446 345 - Mail : [pro@annuaire-traducteur-assermente.fr](mailto:pro@annuaire-traducteur-assermente.fr) - Site Web : [www.annuaire-traducteur-assermente.fr](http://www.annuaire-traducteur-assermente.fr)



## 2018 marque un nouveau tournant dans l'évolution des associations

**P**rès de 200 associations naissent quotidiennement en France et plus de 70 000 sont créées tous les ans. On estime à 13 millions (M) le nombre de bénévoles mobilisés dans 1,3 M d'associations sur tout le territoire et on observe que le nombre des acteurs réguliers s'est accru de 2013 (10,5% des Français) à 2016 (11,2%). Avec les moins de 50 ans, les hommes ont en particulier contribué à cette augmentation amorcée en 2010. 23% étaient alors bénévoles, contre 27% en 2016. <sup>(1)</sup>

Le regain de dynamisme associatif qui se confirme intervient cependant dans le contexte défavorable des baisses des ressources financières et du relâchement d'appuis humains moins disponibles. D'après une enquête réalisée en 2017, 55% des représentants d'associations interrogés se sont essentiellement dits « préoccupés » par l'essoufflement d'un bénévolat moins investi et près de 40% ont déploré que leur situation financière soit actuellement « difficile, voire très difficile ». <sup>(2)</sup>

Vue sous un autre angle, la vitalité actuelle résulte « d'un élan solidaire qui doit être perçu comme un mode d'expression de la société civile en quête d'action ». Dans le même esprit, cet élan témoigne d'« un

besoin d'activité » et il traduit concrètement « le fait que bien des porteurs de projets s'appuient sur le statut associatif pour créer leur emploi, fut-il précaire dans un premier temps ». <sup>(3)</sup>

75 000 associations ont ainsi vu le jour en 2014 – 2015 et près de 73 500 sont apparues entre 2016 et 2017, confirmant la tendance à la hausse observée lors des années précédentes. À l'inverse, la période plus morose 2009 – 2013 a été marquée par un net recul. Pour l'anecdote, on retiendra que les créations sont maintenant plus nombreuses au sud qu'au nord de la France.

Au chapitre de l'activité professionnelle, un bilan officiel établi à la fin 2016 chiffre les effectifs à plus de 1,85 M de salariés (9,8% de l'emploi privé) tandis que la masse salariale atteint les 39 milliards d'euros (Md€), régimes général et agricole confondus. La hausse du nombre des salariés a par ailleurs été évaluée à 0,7% entre 2015 et 2016, alors que la progression s'est maintenue aux environs de 0,4% entre 2014 et 2015.

### Diversité des objectifs

Par un arrêté ministériel entré en vigueur en janvier 2010, les créations sont inscrites au

1 - La France bénévole, sous la direction de Cécile Bazin et Jacques Malet, 14<sup>ème</sup> édition - août 2017, Recherches & Solidarités.

2 - La France associative en mouvement, Cécile Bazin - Marie Duros - Floriane Legrand - Guillaume Prevostat - Jacques Malet, 16<sup>ème</sup> édition - septembre 2017, Recherches & Solidarités.

3 - La France associative en mouvement, page 4.

Répertoire national des associations (Rna) qui se substitue au Web des associations librement déclarées (Waldec) pour en optimiser le suivi. Depuis avril 2007, le Journal officiel les catégorise pour sa part en 29 thèmes, eux-mêmes divisés en 250 sous-groupes plus ciblés. La méthode privilégie ainsi une identification plus claire de leurs activités multiples, parfois innovantes.

37 disciplines sont notamment recensées dans les sphères sportives, désormais étendues « à l'arbitrage, aux associations multisports, à la gestion d'équipements, à l'organisation de rencontres et à la promotion d'activités de plein air ». Quant à la culture, elle se voit élargie « à la promotion de l'art et des artistes, aux loisirs scientifiques et techniques, aux langues, dialectes et patois et aux arts de la rue ».

Les associations, qui contribuent à la cohésion sociale et à l'animation des territoires, sont en outre « les premières à inventer des réponses aux besoins ou aux enjeux de la société par l'intelligence et la mobilisation

collective », d'après Frédérique Pfrunder, déléguée générale du Mouvement associatif. En 2015, 24% d'entre elles sont intervenues dans le sport, 21% dans les loisirs et la vie sociale et 20% dans la culture. L'action sociale et la santé se partageaient alors près de 45% d'un budget estimé à 70 Md€, soient 3,5% du PIB annuel. <sup>(4)</sup>

De 2014 à 2017, 73 000 associations (en moyenne) ont été officiellement répertoriées, contre 67 300 en 2010 – 2013. Les domaines les plus prisés ont été la culture et les activités artistiques (22,2%), les sports (15,3%), les loisirs (9,2%), l'entraide (7,4%), l'éducation (5,8%) et l'humanitaire (4,6%). Avec 3,5%, l'environnement et la santé figuraient à peine plus loin, devançant de peu la solidarité économique (2,2%) et les services familiaux (1,4%). <sup>(5)</sup>

#### Indices de confiance

Si les mêmes années ont été marquées par une légère diminution du nombre des créations dans les secteurs de la culture et de la défense des droits, les initiatives à vocation

4 – Sources : Recherches & Solidarités, Insee, Urssaf, Msa et Associathèque.

5 – Journal officiel, inscriptions de septembre 2013 à août 2017.

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

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

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

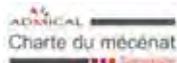
**La Fondation Paralysie Cérébrale / Fondation Motrice est la seule fondation de recherche en France sur ce handicap.**

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

LA FONDATION MOTRICE



**FONDATION  
PARALYSIE  
CÉRÉBRALE**



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

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

politique et sociale ont en revanche plus sensiblement progressé. Cette hausse est sans doute liée au déroulement de scrutins locaux et nationaux qui ont pu favoriser de nouvelles apparitions durant la même période.

À la fin août 2017, la perception des associations par l'opinion publique a fait l'objet de l'enquête annuelle Kantar Sofres, réalisée pour le Comité de la Charte du don en confiance qui publie son baromètre depuis

2007. <sup>(6)</sup> 54% des Français interrogés ont alors déclaré leur faire confiance, et plus d'un sur deux (58%) a précisé qu'il donnait régulièrement (43%) ou non (15%).

Les critères de confiance du public s'appuient sur les contrôles effectués (76%), la rigueur à gérer les dons (71%), la transparence des missions (70%) et l'efficacité des actions (69%). Les associations disposent en outre d'un capital confiance plutôt fort pour protéger les animaux, soutenir la re-

### L'action des associations est une force dans les territoires

Créatives, les associations interviennent chaque jour dans les territoires ruraux et urbains pour œuvrer efficacement à leur émancipation. Dans la diversité de leurs champs d'action (culture, éducation, environnement, jeunesse, social ou sport), leurs contributions sont considérables ; à telle enseigne que le réseau des Mouvements associatifs s'est fortement mobilisé lors des régionales de 2016 afin de sensibiliser aux enjeux importants des aménagements et des développements locaux. La question était dès lors posée : « Que seraient nos territoires sans les associations ? »

Sous l'égide du laboratoire de recherches Le Rameau, l'Observatoire des Partenariats a mené de 2013 à 2017 le programme d'études « Phare » visant à déterminer les spécificités territoriales dans les régions, identifier les fragilités prioritaires et établir le rôle de la co-construction pour mieux répondre aux nouveaux besoins sociétaux. Les résultats publiés en février dernier préconisent notamment la mise en œuvre de stratégies d'alliances et de partenariats estimés « pertinents et efficaces » entre les collectivités, les associations et les entreprises. <sup>(1)</sup>

Ces partenariats multi-acteurs se révèlent en effet primordiaux sur des territoires « devenus des espaces en mouvement qu'il faut consolider, construire, faire évoluer », selon Yannick Blanc, le président de la Fonda <sup>(2)</sup> pour qui « la démarche associative » est « un élément déterminant du développement territorial ». « Dans une économie ouverte, souligne-t-il, les alliances parfois étonnantes sont des sources d'innovation, de performance, d'agilité... » <sup>(3)</sup> Car il s'agit encore d'innover pour diminuer les fragilités et susciter l'émergence d'initiatives novatrices, garantes de croissance et d'emploi pérennes. À grand renfort d'idées neuves, les associations mènent désormais sur le terrain des luttes nouvelles pour le maintien du lien social, l'emploi et le travail décent pour tous, la préservation de l'environnement et des ressources naturelles, la justice et la démocratie.

Il y a près d'un an, la Fonda et le Mouvement associatif ont ainsi créé solutionsassociations.org, imaginé comme une « plateforme » permanente, où sont relayés des témoignages d'associations, de collectifs ou de fédérations qui exposent « un large panorama d'idées et de solutions » développées dans les territoires afin d'anticiper « les défis majeurs » de la société. <sup>(4)</sup>

Depuis septembre 2017, le site répertorie également les initiatives associatives qui adhèrent aux dix-sept Objectifs de développement durable (Odd) définis par l'Onu pour bâtir « un futur souhaitable » à la fois « pour la planète et chacun de ses habitants ».

En ligne de mire, se profilent l'année 2030 et son Agenda que la Fonda anticipe dès à présent avec « Faire ensemble 2030 ». Son intention est en effet de démontrer (voire d'accroître) l'entière aptitude des acteurs associatifs à relever les défis d'un avenir qu'ils espèrent porteur de renouveau.

1 – Rapport quinquennal 2013 – 2017 : l'accélération de la co-construction ! Observatoire des partenariats (Le Rameau), février 2018.

2 – Laboratoire d'idées, la Fonda est un observateur du monde associatif dont elle analyse les multiples évolutions.

3 – « Associations, développement et attractivité des territoires », colloque de Deauville, 29 mai 2017, Associations & Territoires (Normandie).

4 – Site officiel.

cherche et les projets dans les pays en développement, défendre les droits de l'homme, préserver l'environnement, lutter contre la pauvreté ou venir en aide aux personnes fragilisées.

### Stratégies nouvelles

De récentes mesures adoptées en 2017 et le déploiement des réformes annoncées redéfinissent aujourd'hui le contexte politique et économique dans lequel les associations sont appelées à l'avenir à évoluer. En mettant dernièrement en œuvre son « Plan de développement pour la vie associative », le gouvernement concrétise désormais une « nouvelle stratégie » que le Premier ministre a détaillée à Paris au début de novembre 2017. <sup>(7)</sup>

Selon Édouard Philippe, « l'idée » était « de lancer » au préalable « un processus de travail participatif » avec la concertation des représentants associatifs et des partenaires de l'économie sociale et solidaire pour mieux appréhender « de nombreuses mutations » en termes de « modèle économique, de gouvernance ou d'engagement bénévole ». « Nous attendons vos propositions, » avait-il alors déclaré, engageant officiellement la phase initiale de la réflexion commune.

Quatre mois plus tard, plusieurs groupes de travail ont remis 21 propositions qui abondent dans le sens d'une politique de soutien et d'accompagnement à la vie associative et qui privilégient le développement des activités sociales. Elles confortent également la reconnaissance du bénévolat et la promotion d'une société de l'engagement. Sous couvert des trois thèmes principaux, ces recommandations ont fait l'objet d'une synthèse à l'issue de laquelle les instances ministérielles et le Haut conseil de la vie associative ont élaboré la stratégie définitive qui devait être présentée en avril.

### Concrètement

Cette stratégie vient en complément des mesures financières déjà adoptées (ou prévues) par l'exécutif dans le cadre des budgets de l'État et de la Sécurité sociale. Sur le court terme, elles portent sur une augmentation de près de 10% des crédits publics en faveur du secteur associatif (67,6 M€

pour 2018, soient 5,8 M€ de plus qu'en 2017). La hausse est en outre de 16% pour prendre en charge les services civiques, dont 150 000 sont financés cette année pour 61 M€. <sup>(8)</sup>

Les décisions gouvernementales marquent encore l'évolution jugée « nécessaire » des contrats aidés afin de « diminuer le coût de l'emploi et favoriser l'insertion professionnelle durable ». Désormais recentrés sur des besoins prioritaires (urgence sociale et sanitaire, accompagnement du handicap en milieu scolaire, communes rurales et territoires d'outre-mer), ils sont au nombre de 200 000, au profit des publics les plus éloignés de l'emploi.

Pour le reste, les contrats aidés sont remplacés par deux dispositifs, dont l'un renforce la formation et l'insertion des moins qualifiés par un grand plan d'investissement dans les compétences (15 Md€). L'autre priorise les emplois durables au sein des associations par un soutien financier significatif.

7 – Lancement du Plan de développement pour la vie associative, discours du Premier ministre M. Édouard Philippe, Paris, jeudi 9 novembre 2017.

8 – Une ambition nouvelle au service de la vie associative : pour une société de l'engagement, source gouvernementale.

**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

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 : a.fleury@chainedelespoir.org

[www.chainedelespoir.org](http://www.chainedelespoir.org)

Publicité

Le crédit d'impôt sur la taxe sur les salaires (Cits) est en outre maintenu pour 2018 et 2019 ; soit un gain d'environ 500 M€ au bénéfice de 170 000 associations. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, le secteur associatif pourra aussi prétendre à de nouvelles dispositions pérennes qui visent à réduire les charges patronales. Selon le chef du gouvernement, la réforme doit permettre chaque année une économie « non négligeable » de 1,4 Md€.

Le compte d'engagement citoyen, décidé en 2016 sous l'ère François Hollande, a par ailleurs été mis en place au début de l'année. Intégré au Compte personnel d'activité, il ouvre des droits à la formation. Une enveloppe supplémentaire de 25 M€, en faveur de petites structures de moins de 10 salariés (« fragilisées » ou qui ne bénéficient pas du Cits) va également pallier la suppression de la réserve parlementaire en août 2017.

#### Soutien à l'engagement

À plus long terme, le gouvernement a pour projet d'instaurer une Semaine nationale dédiée à l'engagement pour valoriser les

initiatives des associations et des acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire. Elle pourrait avoir lieu tous les ans aux alentours du 1<sup>er</sup> juillet, à la date anniversaire de la loi 1901.

Toujours en matière d'engagement, le Premier ministre a délégué en fin d'année dernière une mission de développement des plateformes numériques afin de promouvoir de nouveaux usages auprès des bénévoles qui ont envie de s'investir. « Grâce à ces outils, a-t-il précisé, nous allons faciliter leur mise en relation avec les structures qui proposent ce type d'engagement. »

Édouard Philippe invite enfin à l'élaboration concertée d'un nouveau contrat destiné à renforcer le dialogue entre l'État, les collectivités locales et territoriales et les acteurs associatifs. Créée en juillet 2001 et élargie en 2014 à un panel de partenaires incontournables, la « Charte d'engagements réciproques » pourrait en être le modèle revu puis consolidé à la base, en associant l'ensemble des ministères.

*Alain Baudin*

LEGS - DONATIONS - ASSURANCES-VIE

*"L'amour est plus fort  
que la mort"*



Contactez votre interlocutrice  
legs - donations - assurances-vie  
Catherine Alvarez

01 70 32 02 51

legs@asmae.fr

www.asmae.fr



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



Depuis 1931, la Fondation Assistance aux Animaux **lutte contre la maltraitance et l'abandon**. Elle ne perçoit aucune aide de l'Etat, ses seules ressources proviennent de la générosité de ses donateurs.

En plus de ses **dispensaires, centres d'accueil et refuges**, elle est le seul organisme de protection animale en France à avoir créé des **maisons de retraite** pour les animaux orphelins des personnes décédées, ou dans l'incapacité de s'occuper de leur protégé.

**Première Fondation de protection animale à avoir été reconnue d'utilité publique**, les dons sont déductibles des impôts et les legs et assurances vie exonérés des droits de mutation.

Ils ont besoin de vous,  
vous pouvez les aider !



FONDATION  
**Assistance aux Animaux**

**01 39 49 18 18**

Siège national

23, avenue de la République - 75011 Paris  
fondationassistanceauxanimaux@orange.fr





### Animaux-secours Reconnu d'Utilité Publique

Refuge de l'Espoir  
74380 Arthaz  
Tél. : 04 50 36 02 80  
Fax : 04 50 36 04 76  
Mail : info@animaux-secours.fr  
Site Web : www.animaux-secours.fr

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



### Asmae - Association Sœur Emmanuelle

Immeuble le Méliès  
259-261 rue de Paris  
93100 Montreuil  
Tél. : +33 (0)1 70 32 02 50  
Fax : +33 (0)1 55 86 32 81  
Site Web : www.asmae.fr

Asmae - Association Sœur Emmanuelle est une organisation de solidarité Internationale, laïque et apolitique fondée par sœur Emmanuelle en 1980. Reconnue d'utilité publique, Asmae agit pour le développement des enfants vulnérables. Aujourd'hui, Asmae

soutient et accompagne 86 projets dans les domaines de l'éducation et de la protection de l'enfance qui sont portés par 59 organisations locales dans 8 pays dans le monde dont la France.



### Fondation Adolphe de Rothschild

29, rue Manin  
75019 PARIS  
Tél. : 01 48 03 67 15  
Mail : dons@for.paris  
Site Web : www.for.paris  
Président : Benjamin de ROTHSCHILD  
Responsable dons/legs : Julien GOTTSMANN, Directeur général

Créée il y a plus de 100 ans au cœur de Paris, la Fondation Adolphe de Rothschild prend en charge toutes les pathologies de la tête et du cou, depuis le dépistage jusqu'à la chirurgie des cas les plus complexes, urgents ou programmés, pour les adultes et les enfants.

Apparaissant chaque année en tête du classement des meilleurs hôpitaux français, elle dispose d'équipes médicales et chirurgicales renommées et des technologies les plus récentes.



### Fondation Assistance aux Animaux

23 avenue de la république  
75011 PARIS  
Tél. : 01 39 49 18 18  
Mail : contact@fondationassistanceauxanimaux.org  
Site Web : www.fondationassistanceauxanimaux.org

Depuis 1930, la Fondation Assistance aux Animaux, **reconnue d'utilité publique**, accueille les animaux abandonnés dans ses **refuges** où l'euthanasie de convenance n'existe pas, soigne les animaux des personnes démunies dans ses **dispensaires**, héberge dans ses **maisons de retraite** les animaux des personnes soucieuses de l'avenir de leur protégé s'il venait à leur survivre. Fondation de terrain aux nombreux **sauvetages**, elle poursuit les bourreaux d'animaux devant les tribunaux.



### Fondation 30 Millions d'Amis

40 Cours Albert 1<sup>er</sup>  
75008 Paris  
Tél : 01 56 59 04 44  
Service Legs : 01 56 59 04 17  
Mail : support@30millionsdamis.fr  
Site Web : www.30millionsdamis.fr

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

Toute ma vie j'ai fait des projets.  
Le dernier est peut-être le plus grand : je fais un

**LEGS**

« Pour **VAINCRE LA**  
**SCLÉROSE EN PLAQUES**

je soutiens la seule et unique  
Fondation en France qui  
aide la recherche sur  
cette maladie. »



*Chercheurs et malades ont besoin de nous !*

LEGS | DONATIONS | ASSURANCES VIE

**Fondation ARSEP - 01 43 90 39 39**  
14 rue Jules Vanzuppe - 94200 Ivry s/ Seine  
contact : M<sup>me</sup> Moussu - [direction@arsep.org](mailto:direction@arsep.org)  
**WWW.ARSEP.ORG**



## Annuaire des Associations



### Fondation des Monastères

14 rue Brunel

75017 Paris

Tél. : 01 45 31 02 02

Mail :

fdm@fondationdesmonasteres.org

Site Web :

www.fondationdesmonasteres.org

**L'engagement d'un conseil expert aux côtés des notaires et de leurs collaborateurs**

En leur apportant un **concours financier** et des **conseils d'ordre administratif, juridique et fiscal**, la Fondation subvient aux besoins des communautés religieuses, notamment contemplatives. Elle contribue également à la **conservation du patrimoine** religieux, culturel, artistique des monastères. Reconnue d'utilité publique, elle recueille tous **dons** dans ce but, conformément à la législation fiscale sur les réductions d'impôts et les déductions de charges, ainsi que les **donations et legs**, en franchise des droits de succession.

Elle propose aux notaires et à leurs collaborateurs, dans l'**Espace Notaires de son site** une documentation adaptée aux libéralités à la Fondation des Monastères et aux spécificités des legs et donations aux communautés religieuses, et donne de précieux conseils pour la rédaction des testaments en leur faveur.

Enfin, dans sa revue, *Les Amis des Monastères*, disponible à la vente au numéro et sur abonnement, elle présente, chaque trimestre, un dossier thématique dédié au monde monastique et une chronique fiscale et juridique, adaptée à ses spécificités. À noter en particulier : la chronique *Moines et moniales, testateurs et héritiers*, récemment parue dans sa version actualisée.

**La Fondation des Monastères souhaite à ses partenaires notaires un fructueux Congrès 2018 !**



### 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 Jérôme Lejeune

37, rue des Volontaires

75015 Paris

Tél. : 01 44 49 73 30

Contact : Ludivine de Jenlis

Mail : fjl@fondationlejeune.org

Site Web : www.fondationlejeune.org

Depuis plus de 20 ans, la Fondation Jérôme Lejeune agit en faveur des personnes atteintes d'une déficience intellectuelle d'origine génétique, notamment la trisomie 21. Elle poursuit trois missions : la recherche de traitement pour mettre en échec la déficience intellectuelle, le financement des consultations médicales et paramédicales des 9 000 patients soignés par

l'Institut Jérôme Lejeune et la défense de la vie des personnes handicapées de la conception à la mort naturelle.



### Fondation Lenval

57 Av. de la Californie

06200 NICE

Contact :

Kévin EWALD Resp. Fundraising

Tél. : 04 92 03 08 23

Mail : kevin.ewald@lental.com

Site Web : www.lental.org



Notre mission est de recevoir tous les enfants, sans condition de ressources et sans distinction de culte ou de nationalité. Reconnue d'utilité publique, la fondation est habilitée à recevoir dons et legs, afin de financer du matériel médical, de la recherche ou d'améliorer l'environnement des enfants que nous accueillons.

**Prochain thème de la rubrique :**

***Protection animale***

**Vous souhaitez y présenter votre organisme ?**

**Contactez**  
Sandrine Morvand au  
01 70 71 53 88

## Annuaire des Associations



### Fondation Les Amis de L'Arche

Fondation Reconnue d'utilité publique

12 rue Copreaux  
75015 Paris  
Tél. : 01 45 32 52 85

Responsable des legs :

Madame Isabelle Coviaux

Mail : [fondation@arche-france.org](mailto:fondation@arche-france.org)

Site Web : <http://je-te-donne.arche-france.org>

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

L'Arche compte en France 35 communautés (accueillant plus de 2000 personnes) et 152 dans 37 pays.

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



### Fondation pour l'Aide à la Recherche sur la Sclérose En Plaques

14, rue Jules Vanzuppe  
94200 Ivry sur Seine  
Tél. : 01 43 90 39 39  
Fax : 01 43 90 14 51  
Site Web : [www.arsep.org](http://www.arsep.org)

La Fondation ARSEP est membre fondateur de l'UNISEP et de la FRC Issue de l'association ARSEP créée en 1969, la Fondation ARSEP est reconnue d'utilité publique.

Elle a 2 objectifs : financer les projets de recherche, et informer le grand public des avancées scientifiques, médicales et thérapeutiques liées à cette pathologie.

La Sclérose En Plaques, maladie du système nerveux central invalidante, affecte près de 100 000 personnes en France dont 3/4 sont des femmes. 40 projets de recherche ont pu être financés en 2016 à hauteur de 1.020960 millions d'euro. Les dons et legs sont une nécessité pour la Recherche.



LA FONDATION MOTRICE



### La Fondation Paralysie Cérébrale - Fondation Motrice

67 rue Vergniaud  
75013 PARIS  
Tél. : +33 (0)1 45 54 03 03

Site Web :

[www.fondationparalysiecerebrale.org](http://www.fondationparalysiecerebrale.org)

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

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



### DONS - DONATIONS - LEGS - ASSURANCES-VIE

### Notre objectif grâce à vous : éradiquer la faim au Sahel

SOS SAHEL est une ONG internationale, reconnue d'utilité publique, créée il y a 40 ans au Sénégal par le Président Léopold Sédar Senghor. 300 millions de personnes vivent dans notre zone d'intervention et sont concernées par nos actions de développement durable.

**Vous pouvez nous aider ! Contactez-nous au :**

2 avenue Jeanne 92600 Asnières-sur-Seine

Tél. : 01 46 88 93 70

[legs@sossahel.org](mailto:legs@sossahel.org) - [www.sossahel.org](http://www.sossahel.org)





Ensemble, sauvons des enfants

### La Chaîne de l'Espoir

56-58, rue des Morillons  
75015 Paris  
Tél. : 01 44 12 66 80  
Mail : [aflEURy@chainedelespoir.org](mailto:aflEURy@chainedelespoir.org)  
Site Web : [www.chainedelespoir.org](http://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.



AGIR pour la  
BIODIVERSITÉ

### LPO

8 rue du Docteur Pujos – CS 90263 –  
17305 Rochefort Cedex  
Contact : Soraya H. Vandenberghe  
Tél. : 05 46 82 12 48  
Mail : [legs@lpo.fr](mailto:legs@lpo.fr)

### Association reconnue d'utilité publique pour la protection de la nature.

Forte de plus d'un siècle d'engagement avec 46 000 adhérents, 5 000 bénévoles actifs, 400 salariés sur le territoire national et un réseau d'associations locales actives dans 79 départements, la LPO œuvre au quotidien pour la nature par :

- protection de la faune et de la flore sauvages menacées : centre de soins, lobbying, réintroduction,...
- préservation des espaces
- éducation et sensibilisation



### 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](http://pronanima.fr)  
[ethicscience.org](http://ethicscience.org)

Depuis 1989, ce comité regroupe chercheurs et médecins – bénévoles – travaillant avec des labos indépendants sur **Validox®** 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.



### Secours Islamique France

10 rue Galvani  
91300 MASSY  
Tél. : 01 60 14 14 14  
Mail : [legs@secours-islamique.org](mailto:legs@secours-islamique.org)  
Sites Web : [www.secours-islamique.org](http://www.secours-islamique.org)  
[www.legs.secours-islamique.org](http://www.legs.secours-islamique.org)  
Président : Rachid LAHLOU  
Responsable Libéralités : Lahcen AMERZOUG

### OBJECTIFS :

Fondé en 1991, le Secours Islamique France (SIF) est une ONG de

solidarité nationale et internationale, agissant depuis plus de 25 ans dans une vingtaine de pays.

SIF se consacre à réduire la pauvreté et la vulnérabilité.

### MISSIONS :

A l'international : Eau, hygiène et assainissement ; Education et promotion du bien-être de l'enfant ; Sécurité alimentaire et moyens d'existence ; Mise à l'abri et hébergement  
En France : Urgence sociale ; Insertion socio-éducative ; Economie solidaire.



### SOS SAHEL

2 avenue Jeanne  
92600 Asnières-sur-Seine  
Tél. : 01 46 88 93 70  
Contact Responsable legs :  
Mme Marie-Christine Mescola  
Tél. : 01 46 88 93 77  
Mail : [legs@sossahel.org](mailto:legs@sossahel.org)  
Site Web : [www.sossahel.org](http://www.sossahel.org)

SOS SAHEL est une ONG d'experts de la sécurité alimentaire des communautés rurales en milieu aride en Afrique.

Grâce à son expertise et son réseau professionnel, elle réalise des projets de développement social durable, économique et environnemental, comme l'agriculture, l'accès à l'eau, l'éducation, la lutte contre la désertification.

Créée il y a 40 ans, SOS SAHEL est reconnue d'utilité publique et membre du Comité de la Charte.



## LA FONDATION LENVAL C'EST 130 ANS D'HISTOIRE

*LA FONDATION LENVAL fête ses 130 années d'existence ! 130 ans plus tard, l'Hospice devenu Fondation s'est développé non seulement dans le secteur de la santé, mais aussi dans le domaine social et médico-social.*



La Fondation Lenal a été fondée bien avant que l'hôpital public organise la prise en charge des enfants malades à Nice.

La Fondation Lenal doit sa création au Baron Léon Wladyslas de Lenal, né le 3 juillet 1836 à Varsovie. Au cours de l'un de ses séjours à Nice, son fils unique Léon décède, le 8 Novembre 1883. En 1887, l'acte de donation et les statuts de l'hospice pour enfants sont rédigés. La Fondation Lenal est née.

C'est grâce au capital de 150 000 Francs or apportés par le Baron de Lenal que l'hôpital des enfants de la Côte d'Azur a pu ouvrir ses portes le 22 mars 1888. Il compte alors 2 lits d'hospitalisation seulement. Les consultations médicales sont données par des médecins bénévoles de la ville de Nice.

Le Conseil d'Administration de la Fondation fait très vite appel à la communauté des sœurs de Saint Vincent de Paul qui vont assurer pendant près d'un siècle le service infirmier et assister les praticiens de Lenal.

Dès le 8 mai 1893, par décret du Président Sadi Carnot, l'établissement est reconnu d'utilité publique. Ses ressources proviennent alors de legs des niçois, des azuréens et des résidents étrangers.

### **La Fondation Lenal dans le cœur des Azuréens**

L'esprit philanthropique qui a guidé l'œuvre du Baron de Lenal bénéficie depuis l'origine d'un soutien permanent de tous les azuréens. C'est en effet grâce à la générosité des Niçois et des Azuréens que la Fondation a pu se développer et passer des deux lits d'origine à la structure actuelle. La Fondation Lenal est une fondation privée, qui a besoin de dons pour financer des projets d'équipements et d'aménagement, permettant ainsi de maintenir pour les patients et les jeunes accueillis dans ses établissements médico-sociaux des services de grande qualité.

Grâce au soutien de ses donateurs et mécènes, la Fondation Lenal a pu acquérir des équipements de pointe, et financer tout au long de l'année des ateliers thérapeutiques qui améliorent grandement la qualité de vie et le confort de prise en charge des patients.

### **FONDATION LENVAL**

**57 Avenue de la Californie 06200 Nice**

### **CONTACT DONNS ET LEGS :**

**Kévin EWALD**

**Directeur du Développement et de la Communication**

**04 92 03 08 23 ou 06 86 76 31 03**

[www.lenval.org](http://www.lenval.org)





## ACTIONS

Créée il y a plus de 110 ans au cœur de Paris, la Fondation Adolphe de Rothschild prend en charge toutes les pathologies de la tête et du cou, depuis le dépistage jusqu'à la chirurgie des cas les plus complexes, pour les adultes et les enfants, urgents et programmés. Apparaissant chaque année en tête du classement des meilleurs hôpitaux français, elle dispose d'équipes médicales et chirurgicales renommées et des technologies les plus récentes.

Notre hôpital joue un rôle important dans la prise en charge des urgences au niveau régional, qu'il s'agisse de l'ophtalmologie (la Fondation étant le seul centre francilien accueillant les enfants) ou des neurosciences (AVC, hématomes intracrâniens, hémorragies méningées...). Un dispositif de garde et d'astreinte totalement seniorisé permet d'assurer réactivité et qualité des interventions à toute heure, ainsi qu'un accès H24 au scanner et à l'IRM. Pour les soins programmés, les patients peuvent accéder à des plateaux techniques et des prises en charges expertes dans des domaines très spécialisés. La Fondation est ainsi un centre de référence mondial en ophtalmologie, qui prend en charge toutes les pathologies (pathologie de la rétine, cataracte, glaucome, DMLA...). La Fondation comprend également un département Neurosciences, qui dispose d'une expertise neurologique en matière de sclérose en plaques, maladie de Parkinson et autres maladies neurodégénératives. Ce département assure également une activité neurochirurgicale et de NeuroRadiologie Interventionnelle de pointe chez l'enfant et l'adulte. Enfin, le service d'ORL gère quant à lui tous les types d'affection, pour les adultes comme pour les enfants (chirurgie des oreilles, chirurgie des sinus, cancérologie...).

La Fondation est acteur du dispositif de lutte contre les maladies rares puisqu'elle accueille 2 centres de références et sites constitutifs ainsi que 8 centres de compétences maladies rares dans ses domaines d'expertise médicale. Acteur de la recherche médicale, le pôle de recherche clinique de la Fondation participe aux avancées scientifiques les plus récentes. Il produit plus de 200 publications par an dans plusieurs champs d'investigation clinique.

## OBJECTIFS

Les maladies ne sont pas une fatalité, aidez-nous à proposer une médecine d'excellence pour tous !

Avec votre soutien, nous voulons :

- Renforcer le rôle du patient pendant sa prise en charge ;
- Garantir l'accès à des soins d'excellence pour tous, adultes et enfants ;
- Développer la recherche clinique pour préparer la médecine de demain.

29, rue Manin 75019 PARIS

Tél. : 01 48 03 67 15

Email : [dons@for.paris](mailto:dons@for.paris) - Site Internet : [www.for.paris](http://www.for.paris)

Président : Benjamin de ROTHSCHILD

Responsable dons/legs : Julien GOTTSMANN, Directeur général



# L'engagement d'un **conseil expert**

aux côtés des **notaires**  
et de leurs collaborateurs

[www.fondationdesmonasteres.org](http://www.fondationdesmonasteres.org)

Espace Notaires

## **Legs, donations, assurances-vie**

Depuis près de 50 ans, au sein d'une œuvre atypique,  
religieux et laïcs sont au service des communautés  
monastiques chrétiennes.

### **Service Legs et donations**

14 rue Brunel 75017 Paris  
[legsetdonations@fondationdesmonasteres.org](mailto:legsetdonations@fondationdesmonasteres.org)

**01 45 31 02 02**

Reconnue d'utilité publique par décret du 21 août 1974.  
Fondation exclusivement financée par la générosité de donateurs privés ou  
d'entreprises. Ses comptes sont certifiés par le cabinet Mazars.

# Château de Belmar

---

## Un placement qui se bonifie avec le temps

Né de la passion et du travail de Grégory Russel, Sidonie Grasset et de son équipe de professionnels, le GFV château de Belmar séduit de plus en plus d'investisseurs de tous horizons, épicuriens dans l'âme et attachés au patrimoine. Sans oublier l'aspect financier et fiscal de ce type d'investissement.

Le cadre exceptionnel du vignoble, l'architecture du château de Belmar, la majesté de son parc et les paysages bucoliques aux alentours en font un lieu de prestige mais aussi de détente et de loisirs unique en son genre. D'ailleurs, pour remonter dans l'histoire, le château, classé patrimoine remarquable, a eu l'honneur d'accueillir à plusieurs reprises le tsar Nicolas II. Il était inenvisageable de ne pas tirer parti de ce fort potentiel touristique et architectural. D'où l'idée de la création de chambres d'hôtes et d'un lieu dédié aux réceptions et mariages. Les invités pourront séjourner au château dans 5 chambres de luxe ou dans les beaux dortoirs pouvant accueillir plus de 70 personnes, situés à proximité du chai gravitaire, avec une vue imprenable sur le cuvier. Celui-ci, construit sur le site d'un ancien couvent au cœur de la ville de Mamers, recevra fin 2018 toutes les structures nécessaires à la vinification mais aussi à la formation, aux cours d'œnologie et à la vente des crus du château Belmar.

### Les raisons d'investir dans un GFV comme le Château de Belmar

Outre le plaisir de détenir des parts d'un remarquable cru, ce type de placement présente de nombreux avantages fiscaux : exonération de droits de succession à hauteur de 75 %, des droits de mutation seulement de 125 €, pas d'IFI, pas d'impôt sur le revenu car les copropriétaires sont rémunérés sous forme de bouteilles. Celles-ci pouvant ensuite faire l'objet d'un don à un enfant, par exemple, lors d'une grande occasion (mariage, anniversaire...).

En ce qui concerne le Château de Belmar, chaque copropriétaire recevra 6 bouteilles par part à partir de 2021. Il ne faut pas oublier également la plus-value à escompter dans les années à venir.

Les premières bouteilles seront commercialisées à 20 euros, mais en 2021, grâce à la qualité en devenir de ce vin

et notre politique commerciale premium, notre production sera valorisée et le flacon, dans les années à venir, devrait être commercialisé à 36 euros. Et pourquoi pas plus les années suivantes ?

Pour les copropriétaires, cela signifiera un rendement en constante progression pouvant avoisiner plus 5 % net. Acheter des parts du GFV Château de Belmar, c'est aussi participer à l'essor économique d'une région, d'une terre agricole, d'un vignoble de qualité.

C'est un placement sûr, abordable, permettant de diversifier son patrimoine, tout en alliant plaisir, rentabilité et défiscalisation.

### Nos valeurs

- La passion du vin
- L'amour du travail bien fait
- L'altruisme
- Le désir de transmettre un patrimoine unique en son genre
- La participation au développement économique d'une région
- L'intelligence sous toutes ses formes

### À cadre exceptionnel, événement exceptionnel !

2018 sera également marqué par un événement national qui réunit chaque année des millions de personnes passionnées : le Tour de France et la Fête nationale.

Afin de fêter le succès de la commercialisation des parts du Groupement foncier viticole (GFV), l'arrivée de nouveaux investisseurs et l'atteinte des objectifs fixés bien au-delà des espérances, propriétaires et copropriétaires sont invités le 13 juillet à partager un moment festif et convivial.

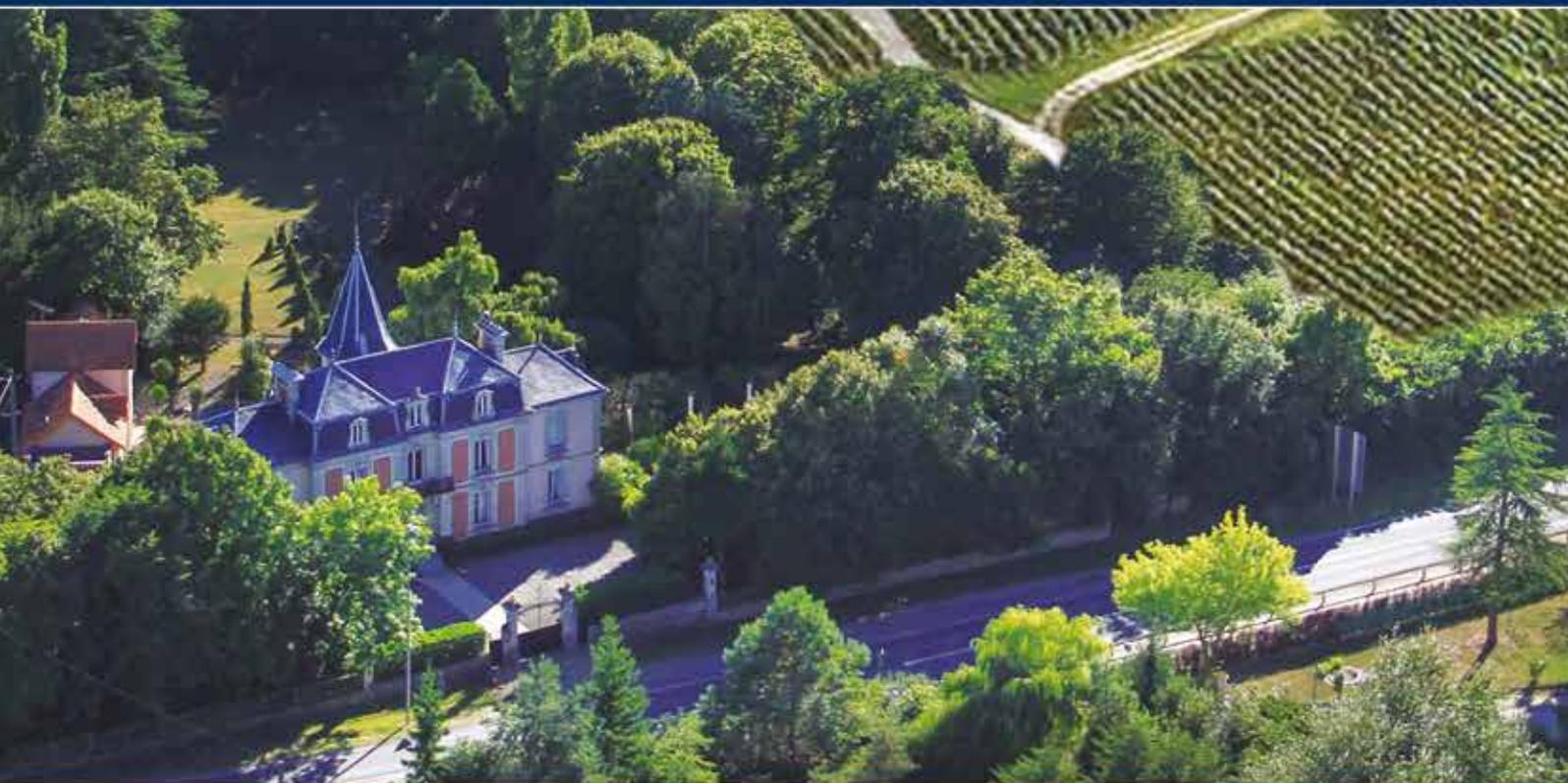
Au programme, notamment, visite des chais en travaux, démonstration de labourage par un cheval percheron, passage du Tour de France devant le vignoble (ce sera l'étape la plus longue diffusée en mondovision), feu d'artifice...

**Pour plus de renseignements,  
contactez le Château de Belmar  
Tél. 07 77 08 94 51 ou 02 43 33 23 46**



# Investissez

Dans des parts de vignoble en copropriété  
doté d'un foncier et d'une image d'exception.



- ▲ Production de qualité limitative
- ▲ Densité 9 000 pieds/hectare
- ▲ Chai gravitaire dans un couvent

- ▲ Tri manuel
- ▲ Élevage en fût neuf
- ▲ Labourage à cheval

Pouvant rapporter jusqu'à 13 %

Rentabilité assurée de 3% (500 parts à la vente et cloturées en cours d'année)

## Château de Belmar

07 77 08 94 51 - 02 43 33 23 46

Brochure envoyée sur simple demande

## PARTIE 2 : LA RESPONSABILITE CIVILE NOTARIALE

### 2. QUANT AUX DOCUMENTS FOURNIS PAR LES PARTIES

Troisième chambre civile de la Cour de cassation, 13 juillet 2017, n°16-13.688, n°16-14.158, n°16-15.238

Par cet arrêt, la Troisième chambre civile de la Cour de cassation fait état de la responsabilité du notaire en ce qu'il a établi et fait publié à la conservation des hypothèques le règlement de copropriété, les plans de l'état futur et l'état descriptif de division d'un ensemble immobilier laissés à sa diligence alors que ces derniers étaient « *irréalistes et irréalisables* » et « *avaient induit en erreur les acquéreurs sur la possibilité technique et le coût réel de l'opération* ».

En l'espèce, l'EURL Brial a acquis, le 15 février 1994, un ensemble immobilier afin de le faire diviser et de le revendre par lots. Les notaires ont établi les règlements de copropriété et un état descriptif de division selon les plans fournis par un géomètre. Ces lots ont été cédés aux futurs copropriétaires du bien. Les travaux de rénovation ont été laissés à la charge de ces acquéreurs. Cependant, des difficultés sont apparues après la vente et notamment sur « la définition des lots, l'ampleur des travaux de rénovation et la non-conformité de l'état descriptif de division à l'état existant des locaux ». Par conséquent, les différents copropriétaires et leur syndicat ont assigné l'EURL Brial et son assureur, la SCP notariale et son assureur, le géomètre et son assureur, en responsabilité et indemnisation de leurs préjudices, mais aussi monsieur B. et la SCI les Trois Grâces pour la démolition de l'escalier.

La Cour d'appel de Paris, dans sa décision du 2 décembre 2015 (n°14/03787), a infirmé l'arrêt rendu par les juges du fond en ce qu'il ne retenait pas la responsabilité de M.B et de la SCI les Trois Grâces et les a condamnés avec la SCP notariale pour les dommages subis par le syndicat des copropriétaires et par les copropriétaires, et à prendre, de ce fait, en charge les deux-tiers des réparations accordées. Non satisfaites, les diverses parties à l'affaire ont formé un pourvoi principal et deux pourvois incidents.

*Le notaire pouvait-il être tenu responsable des actes inexacts par lui dressés lorsque ceux-ci étaient le résultat de documents erronés fournis par les parties à l'opération ?*

La troisième chambre civile de la Cour de cassation répond positivement à cette interrogation en ce qu'elle casse partiellement l'arrêt établi par la cour d'appel. En son opinion, les copropriétaires et son syndicat n'ont pas seulement droit qu'à un dédommagement à hauteur des deux-tiers des réparations accordées. L'indemnisation, à laquelle ces derniers peuvent prétendre, ne peut être diminuée à hauteur des deux-tiers du fait de leur manque de discernement sur l'ampleur des travaux à réaliser lorsque les affirmations inexactes du vendeur les avaient induits en erreur en ayant « *revêtues une apparence de sérieux par la publication à la conservation des hypothèques du règlement de propriété, de plans de l'état futur et de l'état descriptif de division {irréalistes et irréalisables} à la diligence du notaire* ».

La Haute juridiction écarte donc la faute de la victime comme cause d'exonération partielle de la responsabilité notariale. Elle le fait logiquement au visa des anciens articles 1147 et 1382<sup>(15)</sup> du Code civil. Il faut mentionner que seule la faute exclusive de la victime est en mesure d'exonérer le notaire de sa responsabilité et, de cette manière, de la réparation du préjudice dont il semblait être à l'origine. La Cour a déjà eu l'occasion de se positionner sur ces idées. Ainsi, « *la faute commise par le client et qui constitue une cause du dommage qu'il a subi peut, le cas échéant, être retenue pour fonder un partage de responsabilité* »<sup>(16)</sup>. Toutefois, il a été retenu que « le notaire ne pouvait pas se prévaloir de la mauvaise foi du client pour ne pas avoir procédé aux vérifications nécessaires à la validité d'un acte »<sup>(17)</sup>. En l'espèce, il n'y a pas de faute exclusive de la victime. De plus, il faudrait qu'une faute de la victime existe. La cour d'appel évoque une « *impéritie et imprévoyance fautive* » de la part des copropriétaires vis-à-vis de la possibilité technique et du coût des travaux. La Cour de cassation ne considère pas cela comme un comportement fautif. Elle remarque à juste titre qu'il s'agit de profanes du droit qui ont été trompés par le vendeur. Le notaire y a également contribué dans le sens

(15) - Désormais devenus respectivement les articles 1231-1 et 1382 du Code civil.

(16) - Cass. Civ.1<sup>ère</sup>, 29 févr. 2000, Bull. civ. I, n°72.

(17) - Cass. Civ.3<sup>ème</sup>, 30 janv. 2013, Bull. civ. III, n°16.

où il a établi et publié des documents erronés. Ainsi, la Haute cour retient la théorie de l'apparence pour justifier la croyance légitime des victimes au regard des allégations du vendeur. Leur erreur ne pouvait, subséquentement, être prise en compte dans la détermination de leur droit à indemnisation car il ne s'agissait pas d'une faute. Pour conclure, ceci reconnaît le principe jurisprudentiel selon lequel la victime n'a pas à minimiser son dommage.

Par ailleurs, et comme il ne s'agit que d'une cassation partielle, cela signifie que la Cour de cassation confirme le raisonnement de la cour d'appel sur la responsabilité du notaire. En l'espèce, la SCP a reçu les actes d'acquisition et a fait publier un règlement de copropriété et un état descriptif de division. Selon les deux juridictions, « elle ne pouvait ignorer l'inadéquation de ces documents avec la réalité des lieux, et que de telles ventes ne pouvaient être reçues qu'en l'état futur d'achèvement ». Le notaire a donc failli à son devoir de vérification et de mise en garde, et plus largement à son obligation d'information et de conseil. Cette décision s'articule autour d'une jurisprudence constante selon laquelle « les notaires ne peuvent décliner le principe de leur responsabilité en alléguant qu'ils se sont bornés à donner la forme authentique aux déclarations reçues »<sup>(18)</sup>. En l'espèce, le notaire a doublement failli à son obligation de conseil. D'une part, il aurait dû avertir les parties que la vente devrait être réalisée en l'état futur d'achèvement et non en une vente classique laissant aux acquéreurs la charge des travaux de rénovation. D'autre part, il aurait dû se rendre compte que les documents produits, règlement de copropriété, état descriptif de division et les plans de l'état futur, n'étaient pas en concordance avec la matérialité des locaux.

Cette dernière idée pose, conséquemment, une nouvelle fois la question de l'étendue du devoir de vérification et de mise en garde du notaire. On ne peut nier qu'il doive vérifier les documents fournis, étant précisé toutefois que les plans lui ont été remis par un géomètre. Cependant, est-ce vraiment son rôle d'apprécier la portée économique des travaux ? Leur faisabilité ? En 2009, la jurisprudence tenait le propos suivant : « le notaire n'est pas tenu d'une obligation de conseil et de mise en garde concernant l'opportunité économique d'une opération en l'absence d'éléments d'appréciation qu'il n'a pas à rechercher »<sup>(19)</sup>. En 2016,

le raisonnement est toujours le même mais l'obligation faite au notaire devient plus précise : « le notaire qui a dressé tous les actes de vente d'un immeuble ne pouvait méconnaître les dispositions légales d'ordre public qui s'imposent lors d'une vente d'un immeuble inhabitable et non divisé devant faire l'objet d'une complète réhabilitation, ni se méprendre sur l'importance des travaux prévus dès lors qu'ils étaient chiffrés dans la promesse de vente : il a commis une faute en ne proposant pas aux parties le cadre juridique approprié qui aurait permis aux acquéreurs de bénéficier de la garantie d'achèvement applicable à la vente en l'état futur d'achèvement »<sup>(20)</sup>. Ce dernier arrêt correspond parfaitement aux faits d'espèce abordés et répond, par suite, à la problématique arguée auparavant. Le rôle du notaire est bel et bien désormais d'apprécier l'opportunité économique des travaux et leur possibilité technique. La jurisprudence se veut constante sur ce point. Le notaire n'est plus simplement un conseiller, il se doit aussi d'être un juge spécialisé dans tous les domaines.

(18) - Cass. Civ.1<sup>ère</sup>, 4 janv. 1966, Bull. civ. I, n°7.

(19) - Cass. Civ.1<sup>ère</sup>, 28 mai 2009, Bull. civ. I, n°109.

(20) - Cass. Civ.3<sup>ème</sup>, 18 févr. 2016, n°15-12.719.



### Membre de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine

Domaines d'intervention : transmission d'entreprise, remploi des produits de cession, assurance vie luxembourgeoise, immobilier locatif sur mesure, gestion de portefeuille...

**Mes partenaires :** banques, assureurs, promoteurs immobiliers, sociétés de gestion

-----  
Cabinet GIRAUDON  
59 rue des Petits Champs, 75001 Paris

Tél. : 01 42 99 94 88  
Email : cabinet.giraudon@sfr.fr

**Site Internet : [www.cabinetgiraudon.fr](http://www.cabinetgiraudon.fr)**

**CONSEIL PRATIQUE**

Le notaire ne peut que très rarement s'exonérer de sa responsabilité en arguant le fait de la victime ou du tiers. Dès lors, il lui faudra être particulièrement diligent lors de la vérification des documents fournis par les parties. Il ne s'agit pas simplement de les authentifier ou de les publier. Le notaire doit avoir un avis sur ses derniers et leurs conséquences. Il doit donc conseiller et mettre en garde les parties au vu des informations contenues dans lesdits documents. Le silence ne lui donnera jamais raison, même si pour le notaire l'information qu'il n'a pas transmise aux parties était évidente. Enfin, et comme toujours, il lui faudra se ménager la preuve du conseil ou de la mise en garde donné(e).

**II. LA DETERMINATION DES CONTOURS DE LA RESPONSABILITE CIVILE NOTARIALE**

Le devoir de conseil du notaire, dont l'objectif est d'assurer l'efficacité des actes qu'il instrumente (A), connaît toutefois quelques limites dont la détermination peut s'avérer délicate (B).

**A. LE DEVOIR DE CONSEIL EN VUE D'ASSURER L'EFFICACITE DE L'ACTE**

Si le devoir de conseil permet au notaire d'assurer l'efficacité des actes qu'il instrumente (1), celui-ci doit néanmoins toujours prendre en compte l'intérêt des parties à l'acte (2).

**1. LES CONSEQUENCES DE L'INEFFICACITE DES ACTES REÇUS PAR LE NOTAIRE : L'INDEMNISATION DES PARTIES ET DES TIERS****Troisième Chambre civile de la Cour de cassation, 1<sup>er</sup> juin 2017, n° 16.14-420, n° 16.14-427, n° 16.14-428, n° 16.14-430 et n° 16.14-432**

Par ces arrêts rendus le 1<sup>er</sup> Juin 2017, la Troisième chambre civile de la Cour de cassation reconnaît la faute du notaire et estime alors dans son attendu de principe que celui-ci « n'avait pas assuré l'effectivité de l'acte juridique qu'il recevait alors que son attention aurait dû être d'autant plus mobilisée qu'il était seul à intervenir dans le cadre de l'opération »

En l'espèce, des particuliers ont acquis des lots de copropriété d'un immeuble devant être réhabilité. Afin de financer cette acquisition

ainsi que les travaux de réhabilitation, les acquéreurs ont souscrit un emprunt global auprès d'une banque. Le notaire a alors dressé l'acte de vente en la forme ordinaire. Cependant, les travaux n'ayant pas été réalisés, les acquéreurs ont assigné la société vendeuse et le notaire en annulation de l'acte de vente et en dommages-intérêts. Les acquéreurs demandent à ce que le notaire soit condamné solidairement avec la société à la restitution du prix, compte tenu de l'insolvabilité de celle-ci en raison de sa mise en liquidation judiciaire. Aussi, les acquéreurs considèrent que le notaire est fautif de ne pas avoir pas rédigé la convention de vente en respectant les mentions légales imposées dans le cadre d'une VEFA<sup>(21)</sup>.

Le 27 Aout 2015, la cour d'appel de Bourgogne condamne d'une part la société vendeuse à la restitution du prix et, condamne d'autre part le notaire solidairement avec la société, à réparer toutes les conséquences dommageables résultant de l'annulation de l'acte de vente. En ce sens, la cour d'appel déboute les acquéreurs de leur demande tendant à la condamnation solidaire du notaire et de la société pour la restitution du prix de vente.

Les acquéreurs ont alors formé un pourvoi en cassation aux moyens que le notaire devait être condamné solidairement à la restitution du prix de vente compte tenu de l'insolvabilité de la société et que la cour d'appel avait rejeté cette demande sans avoir motivé son refus, ce qui est contraire à l'article 455 du Code de procédure civile<sup>(22)</sup>.

*La forme de l'acte dressé par le notaire peut-elle être constitutive d'une faute de celui-ci, remettant en cause l'efficacité des actes qu'il instrumente et justifiant sa condamnation à restitution du prix de vente ?*

Par ces arrêts rendus le 1<sup>er</sup> juin 2017, la Troisième chambre civile de la Cour de cassation répond par l'affirmative, en considérant le notaire responsable. Celle-ci casse l'arrêt de la cour d'appel mais seulement en ce qu'il rejette la demande de condamnation du notaire à la restitution du prix de vente.

La Cour de cassation n'a de cesse de rappeler que le notaire est tenu d'un devoir d'efficacité des actes qu'il instrumente<sup>(23)</sup>. Il est constatable que ce devoir tend à se développer et qu'ainsi, la responsabilité du notaire est de plus en plus engagée.

(21) - Vente en l'Etat Futur d'Achèvement. Définie par l'article 1601-3 du Code civil et l'article L261-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

(22) - L'article 455 du Code de procédure civile dispose que tout jugement doit être motivé à peine de nullité.

(23) - Reconnu à plusieurs reprises. Cass. 1<sup>ère</sup> civ, 26 novembre 1996, n° 94-13.989 ; Cass. 1<sup>ère</sup> civ, 11 janvier 2017, n° 15-22.776.

En l'espèce, les acquéreurs souhaitaient se prévaloir des articles L261-1 et suivants du CCH, relatif à la vente en l'état futur d'achèvement. Dans ce cadre, le vendeur est tenu de se doter d'une garantie financière d'achèvement, prévue par l'article R261-17 du CCH. Celle-ci permet aux acquéreurs d'avoir la certitude qu'en cas de défaillance, le financement de l'achèvement de l'immeuble est garanti. Cependant, comme le constatent précisément ces arrêts, l'acte de vente dressé par le notaire ne contenait aucune des mentions légales imposées dans le cadre d'une VEFA. En effet, l'acte n'avait ni les qualités ni les formes requises pour une vente en l'état futur d'achèvement. C'est donc en cela que réside la faute du notaire, qui a alors entraîné la nullité de l'acte de vente compte tenu de l'absence de garanti au bénéfice des acquéreurs.

Aussi, il est reproché au notaire une certaine négligence de sa part. En effet il apparaît en l'espèce, que celui-ci avait reçu deux mois avant la signature de l'acte authentique, des devis détaillés de la société et de l'entreprise qui devait réaliser les travaux. Que de plus, les

deux sociétés avaient des dirigeants communs, ce qui aurait pu interpeller le notaire sur une potentielle collusion dolosive entre elles. Mais surtout, à l'aide des devis, le notaire aurait dû s'apercevoir que l'opération de réhabilitation était d'une ampleur considérable alors que les deux opérations (d'acquisition et de travaux) étaient assurées au moyen d'un financement commun. Que de ce fait, les acquéreurs ne bénéficiaient d'aucune garantie, ce qui justifiait alors la nécessité d'une VEFA permettant alors une sécurité pour les acquéreurs quant à l'achèvement des travaux et à leur financement. En ce sens, il est inéluctable que le notaire se doit d'être attentif aux informations qu'il reçoit des parties. Sur ce point, la Cour de cassation a affirmé que « son attention aurait dû être d'autant plus mobilisée qu'il était le seul notaire à intervenir pour cette opération ».

Etant à l'origine de l'inefficacité de l'acte instrumenté, le notaire est reconnu fautif par les arrêts ainsi présentés. Néanmoins, la Cour de cassation semble aller plus loin que cela. Alors que la cour d'appel condamne le notaire à réparer le préjudice subi par les acquéreurs du fait de

**TERFACE**  
PRÉSENTATION & DESTRUCTION DU DOCUMENT

**Reliure Notariale Sécurisée !**

Ne perdez plus de temps à parapher les pages, utilisez la reliure Unibind et le scellé Securnot\*.

\*Procédé empêchant toute substitution ou addition de page

Nous sommes présents au 114<sup>e</sup> Congrès des Notaires **Stand A47**

[www.terface.com](http://www.terface.com)

l'annulation de l'acte de vente, mais refuse de le condamner à la restitution du prix de vente, la Cour de cassation casse et annule l'arrêt d'appel uniquement en ce dernier point. Ainsi, a contrario, la Cour de cassation semble considérer que le notaire se doit de restituer le prix de vente, comme le demandent les acquéreurs<sup>(24)</sup>. Cependant, il convient de préciser que la demande des acquéreurs pour cette condamnation est justifiée par le fait que la société venderesse, seule condamnée à la restitution du prix par la cour d'appel, est insolvable en raison de sa mise en liquidation judiciaire.

Ainsi, il convient de se demander s'il n'est pas recherché chez le notaire, une certaine solvabilité que n'auraient pas d'autres débiteurs ? Il semblerait que la réponse à cette question est, inexorablement, oui. En effet, il convient de s'interroger sur l'étendue de la réparation incombant au notaire si la société venderesse avait été solvable. Il apparaît très clairement que si les acquéreurs n'avaient pas été confrontés à l'insolvabilité de cette société, ils n'auraient probablement pas demandé la condamnation solidaire du notaire à la restitution du prix.

La solution de la Cour de cassation est compréhensible du point de vue des acquéreurs, qui ne peuvent être totalement indemnisés de leur préjudice qu'en demandant réparation au notaire. Néanmoins, cette solution tend à condamner le notaire, bien que fautif, plus durement selon la solvabilité des autres débiteurs.

Parmi ces arrêts, un reconnaît le préjudice subi par un tiers du fait de l'annulation de l'acte de vente.

### Troisième Chambre civile de la Cour de cassation, 1<sup>er</sup> Juin 2017, n° 16.14-428

Par cet arrêt rendu le 1<sup>er</sup> juin 2017, la Troisième chambre civile de la Cour de cassation a apporté des précisions importantes sur les conséquences de l'annulation d'un contrat de vente reçu par un notaire, lorsque celui-ci commet une faute qui est à l'origine de l'échec contractuel. Ainsi, le notaire peut engager sa responsabilité pour ne pas avoir assuré l'efficacité de l'acte qu'il reçoit, mais aussi, pour les préjudices causés à d'autres contractants, du fait de son annulation. C'est en ce sens que la Cour de cassation a affirmé dans son attendu de principe que « suite à l'annulation d'un contrat de prêt accessoire au contrat de vente,

*la banque est fondée à être indemnisée au titre de la restitution des intérêts échus et à se prévaloir de la perte de chance de percevoir les intérêts à échoir »*

En l'espèce, un couple a acquis des lots de copropriété d'un immeuble devant être réhabilité, par acte authentique du 5 mai 2004. L'acquisition et les travaux ont été financés par un emprunt global souscrit auprès d'une banque. Cependant, les travaux n'ont pas été réalisés, les acquéreurs ont alors assigné la société venderesse, la banque et le notaire en annulation de l'acte de vente et en paiement de dommages-intérêts. L'acte de vente, ne respectant pas les mentions légales imposées pour une VEFA, est annulé. Ainsi, le notaire, fautif, n'avait pas assuré l'efficacité de l'acte qu'il avait instrumenté. Néanmoins, l'annulation de l'acte de vente a eu pour effet d'annuler également le prêt souscrit auprès de la banque. Ainsi l'établissement de crédit assigne le notaire en remboursement des frais du prêt annulé et de la perte des intérêts.

Le 27 août 2015, la cour d'appel de Bourges<sup>(25)</sup> déboute la banque de sa demande. Bien qu'elle reconnaisse que la nullité du contrat principal de vente a eu pour effet d'entraîner la nullité du contrat de prêt, en tant que contrat accessoire à la vente, celle-ci affirme que la banque « ne saurait invoquer un préjudice tiré de la non application des dispositions de celui-ci jusqu'à son terme pour solliciter au titre des intérêts contractuels non perçus ou de frais de l'acte annulé, même par le notaire ». En ce sens, la cour d'appel nie le préjudice causé à la banque du seul fait que l'emprunt n'a pas été appliqué. L'établissement de crédit forme alors un pourvoi incident.

*Le notaire peut-il être tenu d'indemniser une banque au titre de la restitution des frais, lorsque par sa faute, un contrat de vente est annulé, entraînant l'annulation d'un contrat de prêt accessoire à celui-ci ?*

Par cet arrêt, la Troisième chambre civile de la Cour de cassation répond par l'affirmative. Néanmoins celle-ci nuance sa décision. En effet, elle considère que la banque est fondée à être indemnisée au titre de la restitution des intérêts échus et à se prévaloir de la perte de chance de percevoir les intérêts à échoir. Cependant, la Cour de cassation approuve la cour d'appel en ce qu'elle rejette la demande de la banque tendant au paiement du montant

(24) - Admis par Cass, 3 Civ, 18 février 2016, n° 15-12-719.

(25) - CA Bourges, 27 Aout 2015 14/01130.

des intérêts contractuels non perçus.

En l'espèce, la Cour de cassation précise l'étendue du devoir d'efficacité qui incombe au notaire à travers l'indemnisation d'une banque, partie à un contrat accessoire au contrat de vente annulé. En effet, cet arrêt démontre que le notaire peut engager sa responsabilité auprès de plusieurs contractants et ainsi, être tenu à indemniser divers préjudices dès lors que l'anéantissement d'un acte entraîne l'anéantissement d'un contrat interdépendant à celui-ci mais néanmoins accessoire.

La Cour de cassation a donc établi un lien de causalité entre la faute du notaire et le préjudice subi par la banque, pour permettre l'indemnisation de cette dernière. Néanmoins, elle a tenu à délimiter le préjudice indemnisable en prenant en compte la jurisprudence antérieure.

En l'espèce, l'établissement de crédit demandait à ce que le notaire l'indemnise de la perte des intérêts. A ce sujet, la Cour de cassation a opéré une distinction entre les intérêts échus et à échoir, consacrée précédemment. Elle précise que « *la banque est fondée à être indemnisée au titre des intérêts échus* ». Cette solution avait été affirmée antérieurement par la Troisième chambre civile de la Cour de cassation le 19 mai 2016<sup>(26)</sup>. Néanmoins, concernant les intérêts à échoir et notamment les intérêts conventionnels, la Cour de cassation estime que la banque ne peut obtenir réparation seulement au titre de la perte de chance<sup>(27)</sup> de les percevoir. Cette solution a déjà été affirmée par la Troisième chambre civile de la Cour de cassation, le 18 février 2016<sup>(28)</sup>.

Aussi, la première chambre civile de la Cour de cassation avait affirmé le 2 juillet 2014<sup>(29)</sup> que « *la restitution du capital restant dû à la banque, résultant de l'anéantissement d'un contrat de prêt, ne constitue pas, en elle-même, à l'inverse de la perte des intérêts conventionnels, un préjudice réparable* ». En l'espèce, le notaire était responsable de la nullité d'une vente, faute de ne pas avoir informé les acquéreurs de l'existence d'un recours contre un permis de construire et des droits indivis de la société venderesse sur le bien. Cette faute avait alors entraîné la résolution de la vente et également, la résolution du contrat de prêt, accessoire à cette vente. La Cour de cassation avait alors limité le préjudice réparable de la banque, en excluant de celui-ci, la restitution du capital restant dû.

## 2. LA NECESSAIRE PRISE EN COMPTE DE L'INTERET DES PARTIES A L'ACTE

### Chambre commerciale de la Cour de cassation, 22 mars 2017, n°15-18.405

A l'aune d'un contentieux en matière d'opération de défiscalisation, par cet arrêt du 22 mars 2017, la Chambre commerciale de la Cour de cassation rappelle que « *si le notaire est tenu à l'égard de ses clients d'une obligation de conseil et d'information impérative et doit, à ce titre, veiller à la validité des actes passés ainsi qu'à leur efficacité juridique, ce qui doit le conduire à s'assurer de la volonté des parties et, le cas échéant, attirer leur attention sur les risques juridiques inhérents au projet envisagé, il n'a pas pour mission, lorsqu'il intervient en tant qu'authentificateur des conventions prises par les parties à l'issue de pourparlers auxquels il n'a pas été associé, de s'assurer de l'équilibre économique d'une opération d'investissement immobilier* ».

En l'espèce, M. et Mme X souhaitant procéder au placement de leurs liquidités, ont recours aux services d'une banque. Celle-ci les met en relation avec une société qui se propose de leur vendre à chacun deux chambres dans un hôtel en copropriété. Un compromis est signé le 5 septembre 2008. Le même jour, les époux X donnent ces chambres en location meublée à la société gestionnaire de l'hôtel par le biais d'un bail commercial. Le 14 novembre, les parties réitèrent leur consentement par la conclusion de l'acte authentique de vente chez le notaire. Suite à la défaillance des sociétés venderesse et locataire, M. et Mme X assignent en responsabilité le notaire ayant reçu les actes d'acquisition au motif qu'il a manqué à son devoir de conseil.

Par un arrêt du 19 février 2015, la cour d'appel d'Aix-en-Provence rejette leur demande au motif que « *le notaire intervenant en tant qu'authentificateur des conventions prises par les parties à l'issue de pourparlers auxquels il n'avait pas été associé, n'avait pas pour mission de s'assurer de l'équilibre économique d'une opération d'investissement immobilier, notamment lorsque, comme en l'espèce, celle-ci répondait à une stratégie fiscale et impliquait nécessairement l'existence d'un aléa propre à toute opération économique* ».

M. et Mme X forment un pourvoi en cassation. Selon eux, le notaire aurait dû attirer leur

(26) - Cass. 3<sup>ème</sup> Civ, 19 mai 2016, n° 15-11. 441. Dalloz actualité, 4 mars 2016, obs. T. COUSTET ; D.2016. 480 ; RTD civ. 2016. 351, obs. H. BARBIER.

(27) - Cass, 3<sup>ème</sup> Civ, 7 avril 2016 n°15-14.888 sur la notion de "perte de chance" et n°15-14.342 sur les modalités d'évaluation du montant de l'indemnité réparant le préjudice de perte de chance.

(28) - Cass, 3<sup>ème</sup> Civ, 18 février 2016, n° 15-12-719.

(29) - Cass. 1<sup>ère</sup> civ, 2 juillet 2014 n° 12-28.615.

attention, de manière complète et circonstanciée, sur la portée, les effets et les risques de l'acte envisagé, notamment quant à ses incidences fiscales.

*Le notaire manque-t-il à son devoir de conseil s'il n'informe pas les parties des risques de l'opération d'investissement immobilier envisagée lorsqu'il n'a été associé ni aux pourparlers, ni à la conclusion de l'avant-contrat ?*

La Chambre commerciale de la Cour de cassation répond par la négative à cette question. Elle considère en effet que le notaire qui n'a pas été associé aux pourparlers ni à la conclusion de l'avant-contrat et ayant eu un simple rôle d'authentificateur d'acte, n'est pas tenu de s'assurer de l'équilibre économique de l'opération envisagée.

Cet arrêt met en lumière la question de l'étendue du devoir d'efficacité qui incombe au notaire. Il ne peut pas en effet se contenter d'assurer la validité de l'acte. Il doit en sus rechercher s'il est en adéquation avec la situation et les attentes des parties. La Cour rappelle ainsi que le notaire est tenu « de s'assurer de la volonté des parties » et « d'attirer leur attention sur les risques juridiques inhérents au projet envisagé ». Elle pose toutefois une limite à ce devoir d'efficacité : le notaire n'est pas tenu de s'assurer de l'équilibre économique de l'opération d'investissement lorsqu'il n'a été associé ni aux pourparlers, ni à la conclusion de l'avant-contrat.

Cette solution est louable à une époque où la responsabilité notariale est de plus en plus facilement engagée et retenue par les juges. Elle semble cependant logique. En effet, le notaire n'est tenu d'une obligation de conseil que dans le cadre de ce dont il a connaissance.

Or, en l'espèce, n'ayant participé ni aux pourparlers, ni à la conclusion du compromis de vente, il ne peut conseiller les parties sur un projet auquel il n'a pas été associé. Son devoir de conseil se limite donc ici à l'acte pour lequel il a été consulté, à savoir, l'acte de vente stricto sensu et non le projet d'investissement immobilier dans son ensemble.

Les parties ne peuvent ainsi pas reprocher au notaire de ne pas les avoir averties des risques de l'opération, d'autant plus que comme l'ont précisé les juges du fond, toute opération économique effectuée dans un objectif de stratégie fiscale implique nécessairement l'existence d'un aléa.

Cette solution est toutefois nuancée par l'arrêt rendu par la Chambre commerciale de la Cour de cassation le 20 septembre 2017.

#### **Chambre commerciale de la Cour de cassation, 20 septembre 2017, n°15-14.176**

Par cet arrêt rendu le 20 septembre 2017, la Chambre commerciale de la Cour de cassation affirme que « le notaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties sur la portée et les effets, notamment quant à ses incidences fiscales, ainsi que sur les risques, de l'acte auquel il prête son concours, et, le cas échéant, de le leur déconseiller » et que « cette obligation doit prendre en considération les mobiles des parties, extérieurs à l'acte, lorsque le notaire en a eu précisément connaissance ».

En l'espèce, M. et Mme X acquièrent par acte authentique divers biens immobiliers en vue de leur location dans le cadre d'une opération de défiscalisation. Insatisfaits des résultats de l'opération, ils assignent le notaire rédacteur



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

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

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

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

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

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

de l'acte en responsabilité au motif qu'il a manqué à son devoir de conseil.

Par un arrêt du 14 janvier 2015, la cour d'appel d'Agen écarte la responsabilité du notaire au motif « *qu'il n'a pas été associé aux discussions tenant à l'intérêt d'une défiscalisation, à la valeur du bien acquis ou aux possibilités de location et qu'il ne pouvait avoir connaissance de la situation réelle des époux X sur le plan fiscal, dès lors qu'il n'avait reçu aucune information réelle sur ce point et n'avait pu les rencontrer de leur propre fait* ».

Les époux X forment un pourvoi en cassation. Ils invoquent le fait que le devoir de conseil du notaire est une obligation qui s'impose même lorsque le notaire est seulement chargé d'instrumenter l'un des actes d'un ensemble contractuel, dès lors qu'il a connaissance de l'opération d'ensemble.

*Le devoir de conseil du notaire s'étend-il à l'opération globale lorsque celui-ci n'est associé qu'à l'un des actes de l'ensemble contractuel ?*

La Chambre commerciale de la Cour de cassation répond par l'affirmative à cette question. Elle considère en effet que le notaire doit prendre en considération les mobiles des parties, même extérieurs à l'acte, dès lors qu'il en a eu précisément connaissance.

Cette solution peut surprendre si on la compare à celle retenue dans l'arrêt du 22 mars 2017. Elle trouve cependant une justification au regard de la précision apportée par la Cour qui souligne que l'obligation demeure malgré tout « *dès lors* » que le notaire a eu expressément connaissance de l'opération d'ensemble envisagée par les parties.

Ainsi, lorsque le notaire n'a pas été associé aux pourparlers ni à la conclusion de l'avant-contrat, il n'a pas en principe à conseiller les parties sur l'opération d'ensemble dont il n'a pas eu connaissance et son obligation est limitée à l'acte qu'il instrumente. En revanche, dès lors qu'il a été informé du projet global, le notaire se doit d'informer les parties des conséquences et des risques de l'opération envisagée, notamment quant à ses incidences fiscales, et ce même s'il n'a participé ni aux pourparlers, ni à l'avant-contrat.

Il convient cependant de souligner qu'au regard des faits de l'espèce, la solution retenue est assez sévère. En effet, le notaire n'a pas été amené à rencontrer les époux X, ces derniers ayant préféré, après avoir reçu le projet d'acte authentique, faire établir par un tiers notaire une procuration afin de se dispenser de comparaître le jour de la signature. Il est ainsi reproché au notaire de ne pas avoir conseillé les époux alors même que ces derniers n'ont pas souhaité le rencontrer, ce qui atteste d'une certaine négligence de leur part. La Cour de cassation semble toutefois considérer que cette négligence n'est pas suffisante à exonérer le notaire de sa responsabilité et que celui-ci aurait dû malgré tout veiller à informer correctement les parties et s'assurer de leur parfaite compréhension des incidences, notamment fiscales, de l'opération. On peut ici regretter une telle sévérité, notamment au regard de la difficulté déjà grande d'assurer la parfaite compréhension d'explications techniques à des parties profanes, difficulté qui s'accroît encore davantage lorsque l'explication doit être délivrée à distance.

#### CONSEIL PRATIQUE

Afin de limiter les risques d'engagement de sa responsabilité, le notaire, même lorsqu'il n'intervient qu'en qualité d'authentificateur, doit interroger les parties sur l'opération globale qu'elles envisagent et ne pas limiter ses conseils à l'acte qu'il instrumente. Il doit en effet les informer sur les conséquences et les risques de l'opération d'ensemble, notamment quant à ses incidences fiscales. L'objectif est ici de prendre en compte l'intérêt des parties afin d'assurer une meilleure efficacité de l'acte.

Le notaire doit par ailleurs veiller à transmettre l'ensemble des informations nécessaires, même aux parties non présentes au jour de la signature, et se prémunir en se préconstituant la preuve des conseils qu'il a délivrés.

#### B. LA DELICATE DETERMINATION DES LIMITES DU DEVOIR DE CONSEIL

Le devoir de conseil et d'information, de par ses limites floues, fait toujours l'objet de nombreuses décisions de justice le concernant. En effet, le notaire, au regard de sa qualité d'officier ministériel, se doit d'éclairer le consentement des parties. Ces informations devront être personnalisées et en adéquation avec les différentes obligations qui incomberont pour le futur aux parties en présence. Toutefois,

malgré une extension continue du domaine de la responsabilité notariale, se matérialisant par des assignations toujours plus importantes ainsi que par des décisions toujours plus défavorables, certaines ont le mérite de freiner cette cabale. Ainsi, le notaire a pu voir sa responsabilité être écartée, lorsque celui-ci n'avait pas, au moment de la conclusion de l'acte, les informations nécessaires afin de répondre aux attentes, non divulguées, des parties (1). Toujours en ce sens, le notaire n'a pu voir sa responsabilité engagée, lorsque les acquéreurs avaient pris, au minimum, connaissance de l'information au moment de la vente (2).

**Première Chambre civile de la Cour de cassation, 29 mars 2017, n°15.50-102**

Par cet arrêt, la Première Chambre civile de la Cour de cassation consacre « *que le notaire chargé de dresser un acte de vente immobilière n'est pas tenu de vérifier la possibilité de procéder à un changement de destination de l'immeuble vendu qui n'est pas mentionné à l'acte et dont il n'a pas été avisé, à moins qu'il n'ait pu raisonnablement l'ignorer* »

En l'espèce, le 10 août 2010, deux associations acquièrent, aux termes d'un acte sous seing privé, une maison d'habitation classée en zone NC<sup>(30)</sup> du plan local de la commune. Les 27 novembre et 2 décembre 2010, une troisième association, issue de la fusion des associations précédentes, réitère l'acte en la forme authentique. Concomitamment à la vente, l'association, souhaitant modifier l'usage du bien en le faisant passer d'un usage d'habitation à un usage professionnel, demande l'autorisation aux services de l'urbanisme. Cette demande n'aboutira pas au motif que la propriété est dans une zone NC et que le plan ne sera pas modifié avant l'adoption du nouveau plan local d'urbanisme

L'acquéreur assigne dès alors le notaire ainsi que l'agent immobilier intervenu à la vente. Il soutient notamment que ces derniers n'ont pas respecté leur devoir d'information et de conseil, et demande indemnisation pour le retard pris dans leur projet.

Par un arrêt rendu le 9 juillet 2015, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence déboute les acquéreurs de leurs prétentions. Les juges du fond ayant retenu « *que le notaire ne pouvait que constater la décision de l'acquéreur d'acheter l'immeuble pour l'affecter à l'usage d'habita-*

*tion et n'avait pas à interférer dans ses motivations* ». Le notaire n'avait donc pas, selon la Cour d'appel, commis un manquement à son devoir de conseil et d'information. Non satisfaite par l'arrêt rendu, l'association forme un pourvoi en cassation.

*Le notaire avait-il à vérifier la possibilité de procéder à un changement de destination du bien sans que l'acquéreur ait au préalable manifesté une telle volonté ?*

Par cet arrêt, la première Chambre civile de la Cour de cassation répond, en rejetant le pourvoi, par la négative. Le notaire n'est donc pas tenu de vérifier le changement éventuel de destination de l'immeuble si les intentions de l'acquéreur ne révèlent pas un tel souhait.

L'intérêt de cet arrêt, publié au bulletin, réside sans aucun doute dans l'étendue, toujours plus importante, du devoir de conseil et d'information. La question sous-jacente, qu'on vient logiquement à se poser, est de savoir s'il est possible de reprocher au notaire de ne pas divulguer une information qui paraît, sans attitude contraire des parties, non judicieuse à l'acte ? Une réponse positive serait par conséquent fortement préjudiciable à la profession.

En l'espèce, comme le précise très justement la Cour de cassation, en matière de vente immobilière, le notaire « *n'est pas tenu de vérifier la possibilité de procéder à un changement de destination de l'immeuble vendu qui n'est pas mentionné à l'acte et dont il n'a pas été avisé* ». Cette solution amène toutefois plusieurs observations. En effet, on remarque aisément que les magistrats ont subordonné la non-vérification d'un changement éventuel d'usage à deux conditions cumulatives. Ainsi, le notaire ne devra pas rechercher s'il est possible de procéder à un changement de destination du moment que les parties n'en font pas mention à l'acte (première condition) et que le notaire n'a pas été informé (seconde condition). Cette deuxième exigence manque certainement de clarté, on ne sait pas vraiment qui doit aviser le notaire, comment et à quelle date. Le notaire pourrait avoir eu connaissance par un tiers d'une volonté éventuelle de changement d'usage, mais rien n'est précisé à l'acte, doit-il informer les acquéreurs de cette potentialité ? Aucune réponse précise ne peut être donnée.

Cette solution est toutefois à nuancer. En effet, même si la Cour de cassation a rejeté ce pour-

(30) - Zone NC : zones à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou des richesses des sols.

voilà, elle laisse entrevoir des cas où la responsabilité du notaire pourra être engagée malgré le fait que les deux conditions soient réunies. En outre, la plus Haute juridiction consacre que la responsabilité du notaire sera écartée « *à moins qu'il n'ait pu raisonnablement l'ignorer* ». Cette notion doit s'apprécier au regard des diligences « *que le notaire doit faire à l'occasion de son intervention* »<sup>(31)</sup>

Elle est donc extrinsèque aux faits des parties, que ces dernières aient ou non délivré l'information, le notaire, en considération de ses vérifications doit pouvoir « raisonnablement l'ignorer ». Si les documents demandés amènent le notaire à avoir un doute quant aux véritables souhaits des parties, il se doit, d'après cette qualification, de vérifier, en l'espèce, « la possibilité de procéder à un changement de destination ». Au-delà du fait que la jurisprudence incite le notaire à aller toujours plus loin en matière d'information, elle met aussi à sa charge la nécessité de devancer les futures difficultés. Pour cela le notaire devra extraire, des démarches antérieurement effectuées, les volontés implicites des parties aux contrats. Cette solution sera donc source d'aléa et de forte insécurité juridique du fait de l'appréciation par les juges du caractère de proportionnalité...

#### CONSEIL PRATIQUE

Il n'y a aucune solution permettant d'écartier directement la responsabilité notariale résultant du fait de ne pas avoir vérifié la possibilité de procéder à un changement de destination de l'immeuble. Toutefois, dans le respect des conditions ci-après, le notaire n'engagera pas sa responsabilité :

- L'acte ne doit pas mentionner le changement de destination de l'immeuble
- Le notaire ne doit pas avoir été avisé d'une telle volonté
- Les diligences nécessaires à l'acte ne doivent pas permettre au notaire de raisonnablement penser que les parties aux contrats souhaitent modifier l'usage du bien

#### Troisième Chambre civile de la Cour de cassation, 29 juin 2017, n°16.18-087

Par cet arrêt, la troisième Chambre civile de la Cour de cassation consacre « *qu'ayant relevé que ni le vendeur, ni l'agent immobilier n'avaient informé les notaires de la présence de caves enterrées sous le garage et retenu qu'aucune faute ne pouvait leur être reprochée*

*sur l'existence du vice de pollution, la cour d'appel a légalement justifié sa décision* ».

En l'espèce, le 14 novembre 2007, les consorts X ont vendu à une société civile immobilière, le rez-de-chaussée d'un immeuble, exploité sous forme de garage. Les acquéreurs ont indiqué dans l'acte vouloir affecter le bien acquis à l'habitation. Procédant à des expertises du sous-sol, il a été découvert que celui-ci était pollué par la présence d'hydrocarbures et de métaux lourds.

L'acquéreur assigne, dès lors, les consorts X, les différents notaires ainsi que l'agent immobilier intervenu à la vente. La SCI agit en garantie des vices cachés et en indemnisation de son préjudice résultant de la dépollution nécessaire.

Par un arrêt rendu le 25 janvier 2016, la Cour d'appel de Toulouse<sup>(32)</sup> déboute les prétentions de Monsieur et Madame X, en ce qu'elles concernent le notaire. Toutefois, les juges du fond retiennent celles visant le vendeur ainsi que l'agent immobilier. Le notaire n'a, selon la Cour d'appel, commis aucune faute. Il ne pouvait être en mesure de conseiller les parties n'ayant connaissance du fait litigieux.

*La responsabilité civile notariale peut-elle être engagée sur le fondement d'un manquement au devoir de conseil et d'information, quand ce dernier résulte d'une omission des parties à l'acte ?*

Par cet arrêt, la troisième Chambre civile de la Cour de cassation répond, en rejetant le pourvoi, par la négative. La responsabilité du notaire sera donc écartée quand le défaut d'information de l'acquéreur provient d'une omission des parties en présence, à savoir, l'agent immobilier ainsi que le vendeur.

Peut-on exiger du notaire des dons de voyance ? Cette question pourrait paraître ironique, néanmoins n'est-elle pas au cœur de cet arrêt.

En l'espèce, il est reproché au notaire de ne pas avoir informé l'acquéreur d'un élément dont le notaire lui-même n'avait pas connaissance. Cette ignorance ne résulte ici, aucunement de mauvaise diligence du notaire, mais du silence des parties. On pourrait, a contrario, aisément imaginer que le manquement d'information, source du conflit, provienne de vérifications de la part du notaire, non abouties. Dans cette situation, les diligences devant amener à l'information, la responsabilité du notaire n'aurait fait aucun doute. Cependant, si l'ensemble des mesures, communément admises, ne permettent

(31) - Niel P Defrénois, petites affiches 28/08/2017 n°194 page 11.

(32) - CA Toulouse 2016-01-25 14/06209.

pas d'obtenir la bonne indication et que dans le même temps les co-contractants, de bonne ou mauvaise foi, gardent le silence, est-il raisonnablement concevable de rendre le notaire responsable.

La Cour de cassation, en reprenant les termes de la cour d'appel, constate cette méconnaissance et consacre que « *ni le vendeur, ni l'agent immobilier n'avaient informé les notaires et [...] qu'aucune faute ne pouvait leur être reprochée* ». Par conséquent, afin de revenir au cas d'espèce, ne pouvons-nous pas voir dans cet arrêt une limite à la délivrance de l'information par le notaire ? Cet arrêt vient limiter l'étendue du devoir de conseil à l'ensemble des informations pouvant être obtenues par les différentes formalités antérieures à la rédaction de l'acte. Ce principe est à tempérer quand les parties informent le notaire, d'éléments nouveaux, ne pouvant résulter des recherches précédentes. Ainsi, le silence des co-contractants ou, en l'espèce, de l'agent immobilier, vient restreindre de manière significative le devoir de conseil et d'information à la charge du notaire.

#### CONSEIL PRATIQUE

Il ne peut être reproché au notaire la non-délivrance d'informations lorsque celles-ci ne résultent pas des diligences normales en matière de rédaction d'acte, ainsi que les informations passées sous silence par les parties et pour lesquelles le notaire n'a pu exécuter son devoir de conseil et d'information à l'égard de l'acquéreur.

#### 2. LA DELICATE ARTICULATION ENTRE LE DEVOIR DE CONSEIL ET LA CONNAISSANCE DES PARTIES

##### Première Chambre civile de la Cour de cassation, 5 juillet 2017, n°16.13-630

Par cet arrêt, la première Chambre civile de la Cour de cassation consacre « *qu'ayant relevé que la condition suspensive relative à la note de renseignement d'urbanisme prévue à la promesse de vente précisait que le seul alignement n'était pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination, ce qui n'est pas le cas de l'impossibilité d'implantation d'une piscine d'une certaine taille, et que M. et Mme Y...avaient paraphé le certificat d'urbanisme du 10 février 2010 annexé à l'acte de vente, dans lequel était expressément mentionnée, au*

*titre des prescriptions de voirie, la servitude d'alignement, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à un moyen inopérant ni de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle décidait d'écarter, en a justement déduit qu'aucune faute ne pouvait être retenue contre le notaire* »

En l'espèce, Monsieur et Madame Y ont acquis une maison d'habitation avec jardin, par acte authentique, le 16 février 2010. Suite à cet achat, les consorts Y ont demandé l'autorisation de procéder à des travaux à la commune de Nice afin de construire une piscine. L'autorisation fut rejetée en raison de la servitude d'alignement existant sur le fonds acquis, les contraignant à laisser une bande de jardin aménagé de trois mètres par rapport à la voie publique.

Les acquéreurs assignent, dès lors, le notaire ainsi que l'agent immobilier intervenu à la vente en paiement de dommages et intérêts.

Par un arrêt rendu le 26 janvier 2016, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence déboute les acquéreurs de leurs prétentions. Les juges du fond ont retenu, pour se faire, le paraphe du certificat d'urbanisme mentionnant la servitude d'alignement, par les consorts Y. Ceci prouvant, de manière non équivoque, la réalisation, par le notaire, de son devoir de conseil et d'information.

Le notaire n'avait donc pas, selon la Cour d'appel, commis une faute pouvant engagée sa responsabilité civile notariale. N'ayant eu gain de cause par l'arrêt rendu, Monsieur et Madame Y forment un pourvoi en cassation.

*La responsabilité civile notariale peut-elle être engagée, sur le fondement du devoir de conseil et d'information, lorsque les acquéreurs ont reçu la dite information mais qu'ils n'ont pris conscience des conséquences inhérentes à celle-ci ?*

Par cet arrêt, la première Chambre civile de la Cour de cassation répond, en rejetant le pourvoi, par la négative. La responsabilité du notaire sera donc écartée lorsque ce dernier aura livré l'information, détenue, aux acquéreurs et que l'exécution de cette délivrance fait l'objet d'un paraphe des parties.

Dans leur premier moyen de cassation, les consorts Y argumentèrent notamment que le notaire « est tenu d'un devoir d'explication à

l'égard des clients peu expérimentées et qu'il devait, en l'espèce, informer de façon claire les acquéreurs de la portée des incidences du certificat d'urbanisme joint à l'acte [mentionnant la servitude d'alignement] ». Il est ici important de rappeler que le devoir de conseil et d'information dont doit s'acquitter le notaire, n'est pas illimité. Ce devoir doit permettre aux parties de prendre la mesure de l'engagement à venir, les informations délivrées y étant nécessaires. Par conséquent, on ne peut exiger du notaire de vérifier, en l'espèce, si la dimension de la piscine, souhaitée par les parties est conforme avec le fonds acquis. Le notaire n'est en rien architecte et un architecte n'est en rien notaire.

Cette solution est toutefois intéressante notamment si on s'attarde à la compréhension effective de la servitude d'alignement par les acquéreurs. Les conjoints Y ne peuvent nier n'avoir eu connaissance du certificat d'urbanisme mentionnant la dite servitude, celui-ci étant paraphé par eux. Néanmoins ils ne semblent pas avoir pris conscience des incidences d'une telle charge sur leur projet. Pour autant, le notaire a rempli son devoir de conseil et d'information.

La Cour de cassation, au regard d'un tel arrêt, ne s'est donc pas attardée sur l'efficacité même du conseil donné par le notaire. Si elle avait

procédé à une telle appréciation, la plus Haute juridiction aurait logiquement conclu que les époux n'ont pu être valablement informés car l'information donnée entraînait l'impossibilité pour eux d'effectuer leur construction. Il est alors opportun de se demander si les acquéreurs ont réellement compris l'information initiale. L'effectivité et l'efficacité du devoir de conseil et d'information semblent donc, en l'espèce, se limiter à l'objet même de l'acte, sans prendre en considération les éventuelles volontés des parties.

#### CONSEIL PRATIQUE

Il est plus que jamais important, pour le notaire, de se ménager la preuve qu'il a effectivement délivré l'information, cela afin d'éviter tout contentieux. Cependant, l'information délivrée devra l'être, principalement, au regard de l'objet du contrat et subsidiairement en fonction de la volonté des parties.

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

JEUDI 7 JUIN 2018

Paris 9<sup>ème</sup>

## Soirée de l'installation

L'interprofessionnalité, un nouveau mode d'installation  
et de développement pour les professionnels du droit



HUB BPI - 8 boulevard Haussmann, Paris 9<sup>ème</sup>

Nombre de places limitées  
Inscription gratuite au 01 70 71 53 80 - [e.fontes@legiteam.fr](mailto:e.fontes@legiteam.fr)



## INTERVIEW

**Régis VABRES, Agrégé des facultés de droit**  
 PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ DE BOURGOGNE


© Tous droits réservés

**Qu'est-ce que la fiducie et quels sont ses avantages ?**

La fiducie-gestion n'est pas quelque chose de très exotique, c'est un contrat qui est prévu par le Code civil et qui a un cadre juridique depuis 2007. Sa particularité est de permettre de confier la gestion d'actifs à un tiers que l'on appelle le fiduciaire, et qui ne peut être, selon le Code civil, qu'un avocat ou un établissement agréé, donc soit une banque, soit une société de gestion de portefeuille. Dans tous les cas, il s'agit donc de professions réglementées, puisqu'elles relèvent soit de l'ordre des avocats soit du contrôle de l'AMF<sup>(1)</sup> ou de l'ACPR<sup>(2)</sup>.

C'est là le premier avantage de la fiducie. Le deuxième avantage tient au cloisonnement entre les actifs gérés par le fiduciaire et les comptes du généalogiste, de sorte que les difficultés éventuelles du généalogiste ne rejaillissent jamais sur les comptes du fiduciaire, parce que c'est là le problème qui s'est posé dans les faillites récentes, quand les actifs qui étaient détenus pour le compte d'héritiers ont été engloutis dans la faillite.

Ces faillites ont montré la fragilité du dispositif légal entourant l'exercice de cette profession, qui est actuellement en pleine réflexion et envisage d'ailleurs notamment la création de comptes dédiés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

**Quels sont les rapports entre les parties ?**

Dans le cadre de la mission du généalogiste, les parties au contrat de fiducie-généalogie sont les personnes suivantes : le généalogiste lui-même en qualité de constituant ; le fiduciaire, qui est une société de gestion agréée en qualité de prestataire de service d'investissement ou tout autre professionnel autorisé par la loi ; les bénéficiaires, ici

les héritiers ayant sollicité le généalogiste dans le cadre d'un mandat de représentation successorale.

Dans le cadre de cette opération tripartite, le généalogiste s'engage à ce que les fonds versés par les notaires au profit des héritiers transitent par le patrimoine fiduciaire et non par son patrimoine propre.

Techniquement et sous l'angle du processus de formation du contrat, il s'agit pour le généalogiste de proposer à ses clients, de manière indivisible, le contrat de fiducie et le contrat de mandat de représentation successorale. Les héritiers acceptent ainsi simultanément d'être représentés par le généalogiste et consentent également à ce que les sommes obtenues dans le cadre de la succession leur soient transférées via le patrimoine fiduciaire. Au fur et à mesure que de nouveaux mandats sont confiés au généalogiste, le contrat de fiducie évolue, sans novation. Les héritiers peuvent ainsi être progressivement intégrés au contrat de fiducie, par la voie d'avenants à la convention initiale. L'objet du contrat de fiducie-généalogie est le transfert des sommes dues aux héritiers à un fiduciaire ; à la date de la conclusion du contrat de fiducie, le transfert porte donc sur des sommes futures et des bénéficiaires futurs.

**Quelles sont les garanties en cas de difficulté du fiduciaire lui-même ?**

En ce qui concerne la fiducie, au cas où le fiduciaire rencontrerait lui-même quelques difficultés, ses comptes fiduciaires sont extraits de toute difficulté qui pourrait venir d'une faillite, parce que le patrimoine fiduciaire fait partie des éléments qui sont isolés et ne font pas partie de la procédure collective. En termes juridiques, il y a certes un transfert de propriété mais le fiduciaire est en quelque sorte propriétaire pour le compte d'autrui, en l'occurrence

(1) Autorité des Marchés Financiers  
 (2) Autorité de contrôle prudentiel et de résolution

pour celui des héritiers, il y a donc une propriété qui est finalisée et une imperméabilité entre les comptes.

### Quelles sont les motivations pour les notaires à adopter un tel système ?

Avisés par le généalogiste de l'existence de la fiducie, les notaires vont être invités à verser dans le patrimoine fiduciaire les sommes dues aux héritiers. A proprement parler, la fiducie ne fait naître aucune obligation à leur charge des notaires et simplifie la généalogie successorale puisque les virements aux héritiers sont désormais effectués par le fiduciaire. En fin de compte, c'est le généalogiste, en qualité de constituant de la fiducie, qui se porte-fort pour les notaires, et le choix d'y recourir lui incombera certainement puisque c'est lui qui renonce à une partie de ses frais.

### Quels sont les frais et comment sont-ils déterminés ?

Les frais pour la fiducie sont déterminés dans la convention conclue entre le généalogiste et le fiduciaire ; généralement, le généalogiste renonce à une partie de ses frais qui va être allouée au fiduciaire. Lorsqu'ils mandatent le généalogiste, les héritiers adhèrent à la convention de fiducie.

### Quel est l'intérêt pour un généalogiste de recourir à un tel système ?

Grâce à la fiducie, les généalogistes ont la possibilité de régler conventionnellement les difficultés liées à la gestion des actifs, en rassurant leurs partenaires et leurs clients.

*Propos recueillis par Jordan Belgrave*

*Avec l'EGAL, vous ne gravirez pas des montagnes, mais vous atteindrez des sommets dans le règlement des successions*



Des **DELAIS** de traitement clairs et bien définis

Des **TARIFS** sans surprise pour vos clients

Une **CONSIDERATION** sans faille des héritiers

Des **COMPETENCES** éprouvées



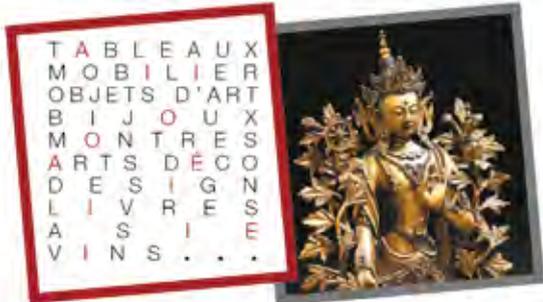
**Étude Généalogique Audibert-Ladurée**

25, rue de Bellevue 53210 ARGENTRÉ  
Tél 02.43.98.89.76 - Fax 09.72.13.09.32

Recherche d'héritiers – Localisation de personnes – Origines de propriété

# Expos, Ventes & Enchères

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



TABLEAUX  
MOBILIER  
OBJETS D'ART  
BIJOUX  
MONTRES  
ARTS DÉCO  
DESIGN  
LIVRES  
ASIE  
VINS...

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](http://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](mailto:contact@baronribeyre.com) - [baronribeyre.com](http://baronribeyre.com)



**YELLOW PEACOCK**  
VENTES AUX ENCHÈRES

Achetez - Vendez - Sur internet  
Commissaires-priseurs connectées

[www.yellowpeacock.com](http://www.yellowpeacock.com)  
[info@yellowpeacock.com](mailto:info@yellowpeacock.com)  
+ 33 (0)6 70 76 69 29 / + 33 (0)6 67 18 09 95

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

**RENSEIGNEMENTS**  
Catherine Yaiche  
Commissaire-Preneur  
4 rue de la Paix  
75002 Paris  
+33 1 42 61 10 10  
[paris@bonhams.com](mailto:paris@bonhams.com)



**BOUDDHA EN BRONZE,  
DYNASTIE QING**  
Provenant d'une  
succession française  
Vendu 820,000 € à Londres

**Bonhams**  
[bonhams.com/paris](http://bonhams.com/paris)

**Les Débarrasseurs  
BRETONS**

DÉBARRAS APRÈS SUCCESSION  
RACHAT DE MEUBLES ANCIENS  
Interventions France entière



Agence 75  
70-72 av. de Chateaubriand  
75013 Paris  
01 53 61 94 55

Agence 77  
17 av. Charles de Gaulle  
77680 Malesherbes  
01 60 29 22 83

Agence 94  
56 av. des Bories  
94510 La Queue en Yvelines  
01 45 94 85 25

Les Débarrasseurs Bretons  
[contact@debarrasseursbretons.fr](mailto:contact@debarrasseursbretons.fr) - [www.debarrasseursbretons.fr](http://www.debarrasseursbretons.fr)  
S.T. Numéro vert 800 300000 - 405 43128

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

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

## LANCEMENT D'UNE NOUVELLE MAISON DE VENTES AUX ENCHÈRES 100 % ONLINE



@Franck Wang

### Le concept : vendre et acheter sur internet

Une maison de ventes aux enchères qui s'adapte à ses clients en répondant à tous les besoins des vendeurs, qu'ils souhaitent estimer et vendre un objet ou vider une maison entière.

Elle accompagne les clients de l'inventaire de leurs biens au débarras complet de leur domicile.

Des ventes aux enchères dématérialisées sur la plateforme de l'hôtel des ventes de Drouot [www.drouotonline.com](http://www.drouotonline.com) : un accès 24h/24 à la salle des ventes pour des enchérisseurs partout dans le monde et des enchères en un clic avec un paiement sécurisé des achats en ligne et une expédition rapide.

### Quel type d'objet aux enchères ?

Yellow Peacock est une maison de ventes généraliste qui présente des objets estimés entre 5 et 50 000 euros : Bijoux - Montres - Argenterie - Numismatique - Mode - Marquinerie - Design - Céramique - Verrerie - Estampes - Dessins - Tableaux - Sculptures - Photographies - Art d'Asie, de l'Islam, d'Afrique, d'Océanie, des Amériques et précolombiens - Tapis - Tapisserie - Timbres - Livres - Souvenirs historiques - Armes - Taxidermie - Vinyes - Instruments de musique - Jouets - Poupées - Vins...

### Commissaires-priseurs connectées

Diem CRENAIS et Cristina MOURAUT, deux jeunes trentenaires qui après avoir travaillé plus de deux ans à Drouot ont décidé de s'associer pour simplifier les ventes aux enchères à l'heure du numérique.

Yellow Peacock est active sur la plupart des réseaux sociaux. Elle fait profiter ses followers des coulisses du métier de commissaire-priseur et partage ses coups de cœur artistiques en les publiant dans son Mag.

### Contact :

Diem Crenais  
Commissaire-priseur associée  
06 67 18 09 95  
[d.crenais@yellowpeacock.com](mailto:d.crenais@yellowpeacock.com)

YELLOW PEACOCK  
CRENAIS – MOURAUT et associés SAS

### Siège social :

14 bis rue des Minimes  
75003 PARIS

[www.yellowpeacock.com](http://www.yellowpeacock.com)  
[info@yellowpeacock.com](mailto:info@yellowpeacock.com)



YELLOW PEACOCK  
VENTES AUX ENCHÈRES

Achetez - Vendez - Sur internet  
Commissaires-priseurs connectées

[www.yellowpeacock.com](http://www.yellowpeacock.com)

[info@yellowpeacock.com](mailto:info@yellowpeacock.com)

+ 33 (0)6 70 76 69 29 / + 33 (0)6 67 18 09 95



## PILOTAGE RGPD & SÉCURITÉ DES DONNÉES :

### Comment éviter la sortie de route avec le RGPD ?



Dépassez le contexte obligatoire, et l'aspect purement légal... la mise en place du RGPD dans votre étude, est aussi une opportunité d'améliorer votre conduite en informatique et en stockage de données : les risques d'usurpation d'identité ou de vol de données personnelles et stratégiques sont devenus trop importants. La question n'est pas : « Est-ce que je vais être piraté »... mais : « Quand vais-je être piraté ? ».

Avez-vous envie de voir vos données ou celles de vos clients, personnelles ou financières, circuler sur Internet et être utilisées à votre insu ?

Les structures qui rouleront sans permis seront sanctionnées. Car en ne prenant pas de précautions, elles mettent à risque toute la chaîne des contacts avec lesquels elles sont connectées.

A compter du 25 mai 2018 toutes les structures qui ne sont en pas conformité risquent une sanction pouvant aller jusqu'à 4% du Chiffre d'Affaire.

Mais ce n'est pas une fatalité.

### AXILIS, VOTRE PARTENAIRE RGPD VOUS GUIDE

#### Avec nous, apprenez à conduire le RGPD :

La protection de vos données, celles de vos collaborateurs, clients et fournisseurs est essentielle :

- Comment identifier les données concernées ?
- Comment garantir leur sûreté et leur confidentialité ?
- Comment les transmettre et les partager en toute sécurité ?
- Comment évaluer l'impact d'une fuite de données ?

#### Et surtout... qui va piloter tout ça ?

Nous vous apportons toutes les réponses à ces questions avec une méthodologie rigoureuse conforme aux exigences de la CNIL.

Nos experts vous accompagnent pour mettre en conformité votre étude grâce à un audit de son organisation.

Nous vous mettons à disposition un référent CNIL externalisé (DPO) pour suivre, notamment, le registre des traitements au sein de votre étude..

Ne restez pas un simple passager : avec nous, devenez pilote du RGPD dans votre étude et restez au volant !

Pour en savoir plus contactez-nous au **04 37 64 64 00** ou à [rgpd@axilis.fr](mailto:rgpd@axilis.fr)

Obtenez toutes les informations en téléchargeant notre livre blanc RGPD sur le site [www.axilis.fr](http://www.axilis.fr)

## Agenda



**Agenda  
Juridique**

Formations  
Conférences  
Congrès  
Réseaux

### SOIRÉE DE L'INSTALLATION 2018 : L'INTERPROFESSIONNALITÉ, UN NOUVEAU MODE D'INSTALLATION ET DE DÉVELOPPEMENT

7 juin 2018

- **Organisateur : LEGI TEAM**
- HUB BPI, PARIS 9<sup>ÈME</sup>
- Tél. : 01 70 71 53 80
- Site Web : village-justice.com

À l'heure où les professions du chiffre et du droit doivent faire face à la mutation de leur marché et changer leur « business model », l'interprofessionnalité apparaît comme une solution à explorer. C'est pourquoi Le Village de la justice et le site installation-des-avocats.com vous proposent une soirée pour faire le point sur l'interprofessionnalité telle qu'elle peut et doit être pensée aujourd'hui pour fonctionner.

Au programme cas pratiques et rencontres interpro avec 100 avocats, experts-comptables, notaires

### FORMATION : SUCCESSIONS INTERNATIONALES

25 septembre 2018

- **Organisateur : Legal & Network**
- ILE DE FRANCE
- Tél. : 01 84 03 04 63
- Mail : info@comundi.fr

**Objectifs :** Analyser les règlements européens applicables Identifier les questions relatives au testament Maîtriser la fiscalité des successions internationales.

**Public concerné :** Avocat, Notaire, Juriste, Expert-comptable.

### 3<sup>ÈME</sup> SALON FRANÇAIS DE LA LEGALTECH

27 et 28 novembre 2018

- **Organisateur : LEGI TEAM & OPEN LAW**
- CITÉ DES SCIENCES DE LA VILLETTE
- Tél. : 01 70 71 53 80
- Site Web : village-legaltech.fr

Le Salon français de la LegalTech est chaque année un lieu unique de rencontres, d'information et de formation, organisé autour d'un espace d'exposition, de conférences et d'ateliers.

Cette rencontre entre acteurs de la LegalTech, professionnels du droit et entrepreneurs, met en avant les acteurs impliqués dans des démarches d'innovation et proposant des technologies appliquées au Droit... en restant très opérationnel sur les solutions du moment et celles à venir. Les acteurs traditionnels et les startup sont là... et les conférences permettent d'aborder les questions de modèles économiques ou de marché du droit, d'innovation, de ressources humaines, de management...

**Attention ! Ce Salon est fortement conseillé aux Avocats, Juristes, Notaires, Fiscalistes, Experts-comptables, étudiants en Droit.. mais aussi les entrepreneurs et tous ceux qui sont concernés par le Droit.**

Entrée gratuite.

# 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><b>Village des Notaires</b> www.village-notaires.com</p>	

### NOTAIRE COLLABORATEUR EXPÉRIMENTÉ DROIT DE LA FAMILLE (H/F)

TeamRH, cabinet de recrutement, cherche pour l'un de ses clients un Notaire Collaborateur Expérimenté- Droit de la Famille (H/F).

Au sein d'une étude notariale parisienne située dans le 8e arrondissement, dirigée par 6 associés, vous travaillerez au sein du Service Droit patrimonial de la Famille.

Au sein d'une équipe de 8 personnes, vous travaillerez en toute autonomie sur la gestion des dossiers intéressant une clientèle nationale et internationale de particuliers et gérants d'entreprises, et les conseillerez sur les aspects civils et fiscaux de leurs opérations familiales et de transmission de patrimoine.

#### Profil recherché :

- Diplômé(e) Notaire (DSN ou DAFN) ;
- Vous disposez d'une expérience d'au moins 3 ans en Droit de la Famille ;
- Bonne maîtrise du logiciel GenApi - iNot ;
- Vous êtes autonome, dynamique, précis(e) et rigoureux(se) ;
- Poste évolutif, à pourvoir en CDI.

**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 : team3@teamrh.com en précisant la référence « Team3221villagenotaires ».**

### CLERC DE NOTAIRE H/F - RENNES

L'étude Cathou & Associés, membre du Groupe Monassier, installée à Rennes (35), recrute, dans le cadre de son développement, un(e) juriste spécialisé(e) en droit de la famille, disposant d'une expérience réussie d'au moins 3 ans, pour rejoindre une équipe de quatre personnes dans les domaines des successions, des partages et des divorces. Vous bénéficierez d'une autonomie dans le suivi des opérations avec les clients et travaillerez sous le contrôle d'un notaire.

Vous serez accompagné(e) dans votre formation continue. Vous aimez rédiger et appréciez de rendre intelligibles pour les clients les spécificités juridiques et fiscales.

Vous pratiquez le logiciel excel.

**N'hésitez pas à adresser votre CV et une lettre de motivation par email en postulant à helene.cathou@notaires.fr sous référence « villagenotaires »**

### ASSISTANT(E) NOTARIAL(E) H/F - PAMIER

SBC recherche pour l'un de ses clients, office notarial situé en région Midi-Pyrénées, un(e) assistant(e) notarial(e) H/F. Vous assisterez le clerc de notaire dans :

- Le montage de dossiers : contact avec les prestataires, collecte des différentes pièces, relance...
- La rédaction des actes de façon totalement autonome,
- La prise de rendez-vous avec les clients,
- La gestion de dossiers.

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

**Merci de candidater à sbc-inte-  
rim.12005798@applicount.com .**

### CLERCS E1, T1, T2 OU T3 (H/F) - LYON ET PETITE COURONNE

Etude notariale Lyon recrute Clercs E1, T1, T2 ou T3 (H/F) pour postes en CDD et CDI, Service Droit immobilier et Droit de la famille.

Disponible rapidement.

**Merci de nous contacter à christine-messier@orange.fr sous référence « villagejustice ».**

### COLLABORATEUR (H/F) - ANGERS

Me HAYE-TEXIER, Notaire à ANGERS, recherche CDI temps complet clerc rédacteur droit immobilier expérimenté et autonome (H/F).

Rémunération en fonction de l'expérience.

Poste à pourvoir immédiatement.

**Merci de postuler à ingrid.cle-mot.49115@notaires.fr .**

### FORMALISTE H/F - PARIS

Addit notariat, spécialiste du recrutement intérim, CDD, CDI dans le domaine du notariat depuis plus de 20 ans.

#### Votre mission :

ADDIT recherche pour une étude notariale parisienne, un formaliste (H/F).

#### Votre profil :

Diplômé(e) minimum d'un BAC +2 type BTS Notariat, vous justifiez d'au moins 3 ans d'expérience dans ce même domaine. Par ailleurs, diplomatie, écoute et sens du conseil sont des qualités requises.

Ce poste est à pourvoir immédiatement.

**Si vous êtes intéressé par cette offre, envoyez-nous votre CV à l'adresse suivante : notariat@addit.fr sous référence « villagejustice » ou contactez-nous au 0153361123**

### COMPTABLE NOTARIAL (H/F) - PARIS

#### Missions :

- Gestion des recettes et des virements sortants (CDC Net et EDI), incluant la gestion des écritures afférentes
- Administration des comptes clients (Ouverture, Consignation/Déconsignation, OD, paiements de factures...)
- Gestion des clôtures journalières (contrôles débiteurs, journaux des dépenses...)
- Accompagnement des juristes lors des rendez-vous de signatures (réception des fonds, revue des tableaux de flux en amont...)
- Accompagnement et communication avec les juristes sur les règles et procédures de l'étude
- Travailler en lien étroit avec le service des formalités et de la taxe
- Participer à la documentation et l'amélioration continue des procédures et contrôles

#### Compétences personnelles :

- Réel esprit, d'équipe, d'entraide et de partage
- Autonome, Dynamique et Rigoureux
- Forte capacité d'implication dans les sujets à traiter
- Bonne capacité d'organisation et respect des délais
- Sens du service client et de la transversalité

#### Compétences techniques et expertise nécessaire :

Plusieurs années d'expériences dans un service comptabilité notariale  
Connaissance des logiciels notariaux  
Maîtrise d'EXCEL

**Postulez en nous écrivant à anissa.chabane@gitec.fr sous référence « village-notaires ».**



Vous en connaissez  
beaucoup qui  
**DONNENT**  
sans compter ?

Plus d'infos, cotisations, dons et legs sur  
[www.animaux-secours.fr](http://www.animaux-secours.fr)  
**04 50 36 02 80**  
[info@animaux-secours.fr](mailto:info@animaux-secours.fr)



***animaux-secours***

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

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

# Exigez la **Fiducie Guénifey**, pour votre sécurité et celle des héritiers !

## **■ Une garantie innovante :**

De plus en plus utilisée dans le monde juridique, introduite dans le droit français par la loi n°2007-211 du 19 février 2007, cette solution **inédite dans la profession** répond d'ores et déjà aux attentes des mandataires judiciaires à la protection des majeurs.

## **■ Une garantie fiable :**

Tiers de confiance, le fiduciaire est un établissement ou organisme habilité à cette fin, **agrée par l'Autorité des Marchés Financiers**, qui a pour mission de régler directement les héritiers et de ne faire parvenir au généalogiste que les honoraires lui revenant.

## **■ Une garantie absolue :**

La **sécurisation des fonds** est totalement **garantie** : les actifs transmis ne transitent plus par la comptabilité du généalogiste. Juridiquement transférés dans un patrimoine dit « d'affectation », **les fonds sont parfaitement isolés**, avec une **totale étanchéité** du patrimoine du généalogiste mais également du patrimoine propre du fiduciaire.

### **BORDEAUX**

05 56 79 01 81

bordeaux@etudeguenifey.fr

### **DIJON**

03 80 70 23 04

dijon@etudeguenifey.fr

### **LYON**

04 78 52 76 00

lyon@etudeguenifey.fr

### **CAEN**

02 51 72 37 81

caen@etudeguenifey.fr

### **LILLE**

03 28 04 82 75

lille@etudeguenifey.fr

### **MARSEILLE**

04 13 27 80 08

marseille@etudeguenifey.fr

### **NICE**

04 97 03 28 90

nice@etudeguenifey.fr

### **TOULOUSE**

05 34 32 62 62

toulouse@etudeguenifey.fr

### **NANTES**

02 51 72 37 81

nantes@etudeguenifey.fr

### **PARIS**

01 56 88 00 20

paris@etudeguenifey.fr