

n°70

Juillet - Août 2018

Le Journal du Village des Notaires

www.village-notaires.com



114^{ÈME} CONGRÈS : LES NOTAIRES ONT LE TERRITOIRE DANS LE SANG



INTERVIEW DE BERTRAND SAVOURÉ

Président de la Chambre des Notaires de Paris

3



INTERPROFESSIONALITÉ : FAIRE LES BONS CHOIX

10



LES NOUVELLES SOLUTIONS POUR SE FACILITER L'IMMOBILIER

14



LES ASSOCIATIONS EN MARCHÉ VERS UNE MEILLEURE PROTECTION ANIMALE

18

legiteam
Editions



AGENDA - P33



ANNONCES D'EMPLOI- P34

En vacances, certains oublient tout, même leur **DIGNITÉ**...

Chaque été + de 40 000 animaux sont abandonnés, dans un bois, au bord de la chaussée, sur une aire d'autoroute... ou pour les moins malchanceux dans un refuge.

Un refuge comme le nôtre, le Refuge de l'Espoir à Arthaz, qui porte secours aux animaux laissés pour compte.

ET TOUT CELA EST POSSIBLE GRÂCE À VOUS,
À VOTRE SOUTIEN ET À VOS DONNS.



Plus d'infos, cotisations, dons et legs sur
www.animaux-secours.fr

04 50 36 02 80

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

INTERVIEW DE BERTRAND SAVOURÉ

PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS



Quels sont, pour vous, les fondements d'une « identité notariale forte » ?

Notre identité repose sur nos missions et notre responsabilité. Nos missions historiques consistent à assurer la sécurité juridique des actes par l'authenticité, mais aussi la sécurité des flux et la transparence des transactions. Cela suppose une indépendance par rapport à nos clients, une éthique d'équilibre dans les contrats que nous rédigeons ou les conseils que nous donnons, une obligation de résultat et d'efficacité sur laquelle nous engageons notre responsabilité.

C'est cette identité qui justifie la confiance que nos clients nous accordent, mais aussi celle que l'Etat nous donne, l'une ne se concevant pas sans l'autre. Nous sommes les acteurs du service public de la confiance.

Les nouvelles missions que le nouveau projet de loi envisage de déléguer aux notaires vont-elles permettre de la renforcer ?

Je constate une réelle volonté du législateur de simplifier et de déjudiciariser certaines procédures, notamment en ce qui concerne les personnes, le couple et la famille. Cela a commencé il y a une dizaine d'années avec la déjudiciarisation partielle du changement de régime matrimonial, le PACS, sans oublier la nouvelle procédure de divorce amiable.

Le notaire a toute la légitimité nécessaire pour recevoir de nouvelles missions. Notre position d'officier public et ministériel, comme les responsabilités qui en découlent, sont réaffirmées par ces mesures.

En matière d'innovation, vous avez nouvellement créé une « chambre junior » : qu'attendez-vous de la jeune génération dans ce domaine ?

Nous avons observé que les jeunes étudiants ou diplômés, qui composent l'ossature de nos offices, ne sont pas suffisamment associés à notre réflexion, alors qu'ils constituent le notariat de demain. Ils doivent devenir une force de proposition, une source d'innovation et un moteur pour l'action. D'où la création d'une Chambre Junior, qui a tenu sa première séance le 19 juin dernier et qui va travailler sur différents chantiers, notamment sur l'innovation, la digitalisation, la communication, la formation...

La Chambre a également créé un fonds d'innovation : pouvez-vous nous en dire plus ?

L'innovation est la condition même du développement du notariat. Mais c'est aussi une méthode. Nous devons accepter de changer de réflexe en termes de gestion de nos entreprises notariales et donc de ressources humaines de nos offices, de relations avec la clientèle, de simplification de nos processus de gestion de dossiers, d'organisation de notre activité quotidienne, de développement de nouveaux marchés, et de formation initiale ou permanente.

Nous avons enregistré de vrais succès, comme par exemple la gestion des data-room pour des grands projets d'investissements publics et privés. C'est une invitation à forcer l'allure.

D'où la création, lors de notre Assemblée Générale du 1er juin, d'un fonds d'innovation alimenté par tous les offices, pour créer des partenariats avec ces sociétés sur des projets de développement stratégiques pour la Compagnie.

Un accompagnement des notaires créateurs a été mis en place : comment allez-vous poursuivre cette action ?

Nos effectifs de notaires ont doublé en 5 ans et le nombre des offices s'est accru de plus de moitié. Ce défi sans précédent doit, au sein de la profession, être relevé. Il concerne tous les offices, mais nous voulons proposer un accompagnement spécifique aux créateurs d'office. Nous savons d'expérience que la création d'un office est parfois difficile, une fois passé l'enthousiasme des premières semaines.

Cet accompagnement répond donc à plusieurs objectifs :

- dialoguer avec les créateurs sur leur projet et leurs éventuelles difficultés,
- être en capacité de les assister s'ils le souhaitent,
- assurer une rapide et complète insertion des confrères dans la Compagnie.

La mission principale est surtout de donner l'opportunité à nos confrères de prendre ce départ entrepreneurial avec les meilleures chances de succès.

Propos recueillis par Clarisse Andry



114^{ème} Congrès : les notaires ont le territoire dans le sang

Le 114^{ème} Congrès des Notaires, qui a eu lieu à Cannes du 27 au 30 mai, mettait à l'honneur le territoire français. Dans l'optique d'apporter de premières réponses aux enjeux cruciaux liés à la question, l'équipe de cette édition 2018 a présenté 20 propositions en vue de favoriser l'avenir de l'agriculture, des ressources énergétiques, des villes, en adéquation avec les obligations environnementales et soutenues par des financements adaptés. Des objectifs qui ont rencontré le public des congressistes, puisque l'ensemble des propositions ont été adoptées. Cette thématique a également été l'occasion pour la profession de démontrer ses liens avec les territoires, aussi multiples soient-ils, et sa volonté de consolider ce positionnement privilégié, malgré les remous de l'installation.

Le droit, soutien d'un territoire menacé

« Depuis le 5 mai, nous vivons à crédit. Je n'évoque pas la dette de la France, mais un sujet plus grave encore, puisque cela fait déjà 3 semaines que notre pays a épuisé les ressources de notre territoire, alors qu'il nous reste encore près de huit mois à consommer pour terminer l'année civile. » C'est ainsi qu'Emmanuel Clerget, président de ce 114^{ème} Congrès des Notaires, a ouvert les nombreux débats qui ont eu lieu durant trois jours à Cannes. Les travaux menés par les commissions ont en effet été étroitement liés aux problématiques environnementales et sociétales que pose la construction du territoire français. Veiller à sa préservation n'est pas entièrement désintéressé, puisqu'elle concerne directement ses habitants. « La géographie d'un pays n'est pas uniquement affaire de lieux de production, a souligné Emmanuel Clerget. C'est aussi l'environnement dans lequel vivent les hommes » « Ce n'est pas l'écologie qui est en danger, c'est l'humani-

té, a confirmé lors de son rapport de synthèse le professeur Hubert Bosse-Platière. Nous vivons à crédit, sur le dos de nos enfants. »

Aborder les questions d'agriculture, d'énergie et d'urbanisation, dans l'optique de préserver notre territoire et d'assurer notre subsistance, demande ainsi un changement de philosophie, et un inversement des paradigmes. « Nos civilisations ont été fondées sur la domination de la nature par l'homme, a expliqué Emmanuel Clerget. La Conférence de Paris sur le climat, la volonté d'inscrire dans l'article 34 de la Constitution la lutte contre le changement climatique témoignent du désir de passer d'une vision de domination à celle d'un cheminement main dans la main de l'homme et de la nature. Constitutionnaliser la qualité de l'environnement, c'est renforcer la base juridique pour mettre en place sa gestion globale et efficace, transcendant les limites administratives et celle de la propriété publique ou privée.

C'est tout simplement concevoir notre territoire comme un bien commun. » Les règles juridiques doivent donc participer à cette évolution de mentalité. Mais comment les conjuguer avec les principes déjà existants ? Le « territoire-bien commun » est-il compatible avec le droit de propriété, presque sacré dans la législation française ? La question s'est notamment posée lors des débats de la troisième commission consacrée à la ville, et plus particulièrement lors de la troisième proposition créant une servitude légale pour l'isolation par l'extérieur. Et s'il n'est pas question de renverser entièrement les règles établies, il est certain qu'il va falloir céder du terrain. *« Le droit de propriété ne fera pas beaucoup de poids face à la dégradation de l'environnement, a confirmé le président de la commission Christophe Sardot. C'est aussi un moyen de la préserver. On a beau être propriétaire, il y a toujours une notion de patrimoine commun. »*

D'ailleurs, *« le territoire est envisagé comme patrimoine commun de la nation dans le Code de l'urbanisme »* a souligné Hubert Bosse-Platière. Mais le droit doit pousser cette transition plus loin, pour aller vers « un droit du territoire, qui régulerait les besoins humains selon les ressources disponibles. La terre seule est considérée par le Code civil comme une chaise ou une table. N'est-ce pas là le péché originel, quand la terre est comme l'air ou l'eau, à l'origine de la vie ? Dans le monde qui s'annonce, il faudra sûrement s'habituer à voir les personnes débitrices envers les choses d'obligations de ne pas faire mais aussi de faire. » Une notion de responsabilisation de chaque acteur qui est aussi dominante dans les travaux de ce 114^{ème} Congrès, passant notamment par la liberté laissée aux parties dans l'élaboration de certains nouveaux contrats proposés. C'est par exemple le cas de la proposition de déroger au statut du fermage pour l'agriculture urbaine, portée par la troisième commission, ou celle imaginant la mise en place d'un bail forestier présentée par la commission consacrée à l'énergie. *« Le but est surtout d'ouvrir et de garantir la liberté des parties »* a confirmé son président Antoine Gence. Un moyen également de les laisser prévoir ce qui est difficilement prévisible sur du long terme, *« notamment*

pour le paiement du loyer : comment fixer en 2018 la valeur du loyer en 2100 ? » Cette liberté pourrait responsabiliser, mais aussi inciter les acteurs à user de ces nouveaux outils, et à prendre en compte, en plus des intérêts économiques, les intérêts environnementaux - objectif aussi des propositions de la commission chargée du financement.

Car ces problématiques demandent une projection sur le long terme, comme le démontre aussi l'évolution de la définition de l'activité agricole pour permettre une diversification des activités, la transformation des modes de régulation de l'appropriation et de l'exploitation des terres agricoles, ou encore la création d'un fonds de garantie pour le démantèlement des éoliennes. Les modèles actuels, face aux enjeux de demain, sont dépassés, et doivent trouver de nouvelles réponses. *« Villes intelligentes, chimie verte... Nos territoires sont aujourd'hui très demandeurs de ces solutions, et il faut les moyens juridiques, économiques et politiques pour y arriver, a confirmé Corinne Lepage lors de son intervention durant la deuxième commission. Il est important que des professions comme la vôtre s'en occupe car l'organisation politique est telle que si la société civile ne s'en charge pas, cela n'avancera pas. »*

Le notariat, moteur de l'évolution des territoires

Cette thématique a également permis aux notaires de démontrer qu'ils sont un maillon essentiel dans la préservation et le développement des territoires. D'abord, classiquement, grâce aux propositions adoptées lors de ce Congrès. Ainsi, les travaux réalisés par la première commission consacrée à l'agriculture devraient permettre à l'équipe de cette année d'être entendue par la mission d'information sur le foncier agricole de l'Assemblée nationale, menant actuellement des travaux préparatoires en vue d'une loi foncière en 2019 ou 2020.

Ensuite, parce que le Congrès a été l'occasion d'annoncer différentes actions, menées notamment par un partenaire de longue date de la profession, la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cette dernière a dans un premier temps signé un partenariat avec le Conseil supérieur du notariat, pour renforcer leurs actions et leur coopération en faveur du développement de tous les territoires. Celui-ci comporte d'ores et déjà quatre axes : redynamiser le cœur des villes, en permettant à 222 collectivités de bénéficier d'un accès privilégiés aux deux acteurs, dans un premier temps. Puis soutenir les politiques publiques en faveur du logement, protéger l'environnement, notamment en lançant des expérimentations en matière de prévention des atteintes à l'environnement et de gestion durable des forêts. Et enfin, assurer la continuité territoriale du service public mis en œuvre par le notariat. Ils s'engagent à renforcer leur coopération - accompagner l'installation de notaires créateurs d'offices dans les zones dites « tendues », analyser les impacts de la loi du 6 août 2015 sur le maillage territorial du service public notarial, étudier des projets de digitalisation du service public notarial en zones rurales - pour maintenir et développer la qualité du maillage territorial du service public notarial et assurer un égal accès au droit à chaque citoyen.

Le 30 mai, la Caisse des Dépôts a également lancé de la Banque des Territoires, dont l'objectif est de « servir encore mieux les clients de la Caisse des Dépôts dans tous les territoires », en « rassemblant ses expertises internes à destination des territoires (conseil et ingénierie, prêts à l'habitat et au secteur public local, investissements en fonds propres, opérateur de logement social, services bancaires, consignations et dépôts spé-

cialisés) en une structure unique ». Elle déploiera ses services dans 16 directions régionales et 35 implantations territoriales, et sera en capacité d'apporter en moyenne 20 millions d'euros de financement par an à tous les territoires, s'adressant aux collectivités locales (pour financer des projets d'infrastructure, de tourisme ou encore de transition énergétique), aux entreprises publiques locales, aux organismes de logement social... Et aussi, aux professions juridiques, avec en tête les notaires, qui seront « un pilier » de cette nouvelle entité, a souligné Eric Lombard, directeur général de la Caisse des Dépôts. « Les études reçoivent 20 millions de personnes par an. Vous êtes au cœur de la vie locale, et avez donc connaissance fine de tous les aspects du territoire. Vous êtes la vigie de l'évolution de la société. »

Didier Coiffard, président du Conseil supérieur du notariat, a lui-même appuyé la force que trouvent les notaires dans son implantation. Atteignant bientôt l'effectif de 12 000 notaires, « il va de soi que les notaires de France, de par leur maillage territorial, participent éminemment à cette valorisation des territoires. » Un nombre renforcé par l'ouverture des installations suite à la loi Macron, même si sa mise en œuvre s'est avérée chaotique. Il a néanmoins mis en garde la ministre de la Justice, Nicole Belloubet, sur « le choix des zones d'emploi », dont la « maille » est encore considérée comme « trop lâche » par la profession. « Entre les murs des ministères, cette proximité n'est peut-être pas clairement perçue et pourtant il faut assurer la vitalité de ces territoires au bord du



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

Diagnostic immobilier :
Amiante - Plomb - DPE - Electricité - Gaz - Termites -
DTG - ESRIS - Carrez - Surface Habitable - Etat parasitaire

► N°Azur 0 811 652 382

Prix d'un appel local

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

désarroi », et « faire en sorte qu'aucune vallée ne soit privée du service notarial ». L'occasion pour le président de revenir sur la crainte de la profession de voir encore augmenter les chiffres de l'installation. « L'Autorité de la concurrence travaille à cette deuxième phase géographique pour traiter d'un éventuel accroissement de la démographie notariale. Après le choc d'offres que le notariat vient de connaître, alors que plus de 3 000 candidats à un office ont finalement renoncé à cette aventure qui n'est pas un long fleuve tranquille, n'est-il pas temps de dresser le bilan de ce que nous venons de vivre ? 1 500 offices, peut-être 1 600, seront créés avant l'été alors qu'un peu plus de 500 seront en activité : faut-il à peine nés les étouffer sous la concurrence ? »

La réponse de la Garde des Sceaux à cette énième inquiétude est restée nuancée : il n'est pour elle « pas question de mettre en péril le maillage territorial au nom d'une installation sans limite », garantissant la « vigilance des services de la Chancellerie à ce sujet ». « Si c'est le cas, la carte sera révisée... Mais nous n'en sommes pas encore là. » Elle incite ainsi la profession à la patience, en attendant les discussions qui auront lieu lors de révision biennale de la carte, tout en assurant que « rien ne conduirait à proposer une nouvelle vague massive de nominations ». Il est en effet nécessaire que la Chancellerie et le notariat continue d'entretenir de bons rapports, compte tenu des missions qu'elle compte lui déléguer dans le cadre du projet de loi de programmation et de réforme de la Justice.

Les notaires, atout clé du mouvement de déjudiciarisation

Nicole Belloubet, en clôture de son discours devant les congressistes, a ainsi signifié « l'entière confiance du gouvernement envers les notaires, leur expertise, leur esprit d'entreprise et les valeurs qu'ils portent ». Dans la volonté du ministère de la Justice de « recentrer le juge sur son rôle de trancher les litiges », le projet de loi renforce le rôle du notaire, notamment en leur confiant une nouvelle mission de sécurisation d'actes, ou encore la modification des régimes matrimoniaux même en présence d'enfants mineurs, le recueil de

consentement de PMA, ou l'amplification du rôle de la médiation. Des dispositions qui viennent donc consolider la position des notaires face aux autres professions juridiques, ce que le président Coiffard n'a pas manqué de rappeler.

Désignant les notaires, dès le début de son discours, comme les « frères des juges », il positionne la profession comme la première, voire l'unique, alternative à la magistrature. « Le notariat doit être au cœur de cette résolution amiable des conflits car c'est là l'origine même de son rôle auprès de la société. Si vous souhaitez aller plus loin dans l'œuvre de déjudiciarisation, si vous entendez soulager les tribunaux des tâches d'homologation, s'il vous paraît nécessaire que les biens immeubles objet d'une vente forcée le soit à juste prix, si le budget de votre ministère doit être consacré à l'essentiel, alors ne cherchez pas plus loin : votre solution est là, devant vous : ce sont les notaires de France ! » Précisant, en conclusion de cette prise de position que « l'empire contre-attaque ! » L'« empire » notarial affiche en effet, dans un marché juridique en transformation, une forte proximité territoriale, soutenue par le développement des outils technologiques au service des études et de leur clientèle. La profession a en effet anticipé ces évolutions, annonçant, pour Didier Coiffard, l'arrivée de « l'office augmenté qui ira jusqu'au domicile du citoyen et qui lui permettra de chez lui de signer un acte authentique ». Car comme l'ont souligné Jean-Philippe Vouillon, président de la Chambre départementale des notaires des Alpes-Maritimes, et Gérard Turlur, président du Conseil régional des notaires de la cou d'appel d'Aix-en-Provence, en citant Darwin : « Ce ne sont pas les plus forts qui survivent, mais ceux qui se sont le mieux adaptés à notre environnement ».

Un 115^{ème} Congrès tourné vers l'international

La clôture du rendez-vous de Cannes a, comme chaque année, été l'occasion de présenter l'équipe du prochain Congrès, qui aura lieu du 2 au 5 juin 2019. Et c'est une première pour le Congrès, puisqu'il s'exporte à Bruxelles, avec une thématique liée : l'international. Avec 4 millions

de ressortissants étrangers sur le territoire français et entre 2 et 2,5 millions de Français vivant à l'étranger, le notariat est en effet de plus en plus concerné par toutes les questions juridiques liées à l'extranéité. Ce Congrès sera donc, pour le président de cette nouvelle équipe, Marc Cagniard, l'occasion d'aborder le droit international privé et la pratique notariale, mais surtout de « rassurer les confrères ».

Le 115^{ème} Congrès sera de nouveau organisé en quatre commissions, et donc quatre axes, « dans un esprit de pédagogie ». D'abord, « S'orienter, se situer », afin de revoir les bases du droit international privé, de l'élaboration de la norme au niveau européen, afin que les notaires aient les outils nécessaires pour aborder ces problématiques. Ensuite, « Rédiger », pour savoir comment traiter ces rédactions d'actes comportant un élément d'extranéité, exporter ou importer son acte, et surtout conseiller au mieux ses clients face à sa dimension internationale.

Enfin, les deux dernières commissions aborderont le « Vivre » et le « Contracter » à l'international : la filiation, les unions et désunions et les successions d'un côté, les opérations transfrontalières et l'efficacité de l'acte, posant la question de l'exécution du contrat et de la publicité foncière, de l'autre. « *Notre interlocuteur, c'est le notaire*, a affirmé Marc Cagniard. *Et nous avons voulu être pratiques. Ce sera un Congrès par des notaires, pour des notaires, sur le droit international privé* ».

Clarisse Andry

Guide Pratique des Notaires

L'annuaire des partenaires et fournisseurs des notaires

Edition 2019
bouclage fin avril

 Associations pour Dons et Legs

 Recrutement / Externalisation

 Débarras

 Représentants Accrédités

 Diagnostics Immobilier

 Services/Achats

 Édition - Annonces et Formalités

 Traduction Juridique

 Financier

 Transmission d'Etudes Notariales

 Généalogie

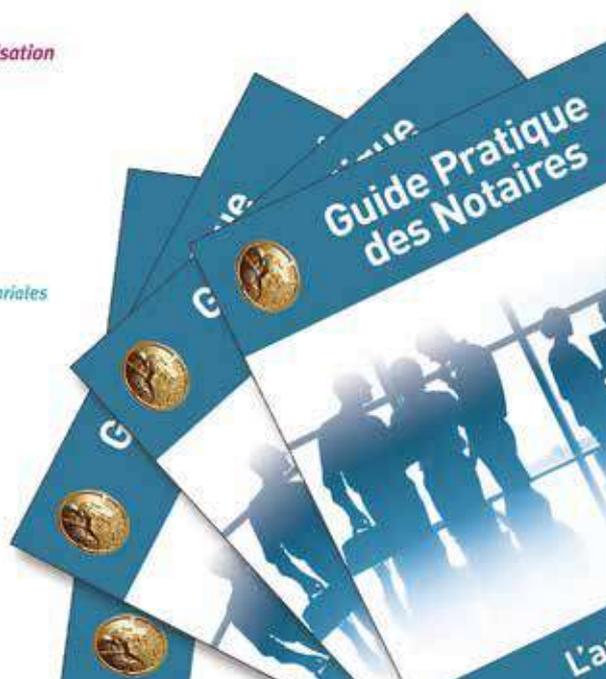
 Ventes aux Enchères

 Informatique et Bureautique

 Ventes en Viager

**POUR PARAÎTRE
DANS LA PROCHAINE ÉDITION**

Emmanuel Fontes par téléphone au 01 70 71 53 89
ou par mail à efontes@legiteam.fr



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

Abonnez-vous gratuitement au Journal du Village des Notaires



Journal dédié au Management d'une étude notariale

vous y trouverez des dossiers pratiques, l'actualité des partenaires,
veille et actualités juridiques...



.....

Etude :

Madame / Monsieur :

Prénom :

Nom :

Adresse :

Code Postal :

Ville :

Mail :

Téléphone :

Abonnement gratuit au Journal du Village des Notaires

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



Interprofessionnalité : faire les bons choix

Depuis un an, avec la publication des décrets d'application de la loi Macron, les professionnels du droit et du chiffre peuvent désormais exercer leur profession respective au sein d'une même structure. Mais cette situation n'en est qu'à ses débuts, et demeure complexe. À l'occasion d'une soirée organisée sur le sujet par le Village de la Justice, nous nous demanderons donc quels sont les avantages et les inconvénients des différentes options : fonctionnement à la carte ? SPE ? SPFPL ?

Selon un questionnaire que le *Journal du Village des Notaires* a fait circuler auprès des notaires sur le thème de l'interprofessionnalité, près de 70% des notaires interrogés indiquent avoir constitué un réseau de professionnels du droit et du chiffre avec lequel ils travaillent régulièrement. « *Tous nos offices pratiquent une interprofessionnalité de dossiers qui fonctionne très bien, avec des lettres de mission commune vis-à-vis d'un client commun* » résume Olivier Geffroy, Secrétaire Général du Groupe Monassier. Dans ce sondage, il apparaît clairement que les avocats et les experts-comptables sont les professionnels avec lesquels ils ont le plus d'interactions.

Au-delà de cette interprofessionnalité informelle, il est désormais possible, avec la publication des décrets d'application de la loi Macron l'année dernière, de s'associer formellement au sein d'une Société Pluri-professionnelle d'Exercice, ou SPE. Mais la mise en application de cette structuration pose beaucoup de questions aux professionnels du droit et du chiffre. Pour preuve, une soirée organisée par le Village de la Justice s'est tenue sur le sujet le 7 juin dernier. Animée par Dan Kohn, directeur prospective et innovation du Groupe

Secib et animateur d'un groupe Openlaw sur l'interprofessionnalité, la table ronde réunissait entre autres un notaire, un avocat et un expert-comptable. Au cours de la soirée ont été passées en revue les opportunités offertes par la création de SPE, ainsi que les problèmes méthodologiques – notamment autour d'études de cas ou de simulations de projets.

Car cette formalisation de la pluriprofessionnalité formalisée « *demande de se positionner en tant qu'entrepreneur du droit et du chiffre, en segmentant son offre et son propre marché* », analyse Dan Kohn, « *et donc de réenvisager les choses autrement, de faire changer les mentalités* ». « *On a toujours pratiqué l'interprofessionnalité, mais là, on se met à réfléchir en terme d'apporteur d'affaires* », renchérit pour sa part Didier Salmon, expert-comptable et président du réseau Cabex, qui participait également à la table ronde.

Pour Dan Kohn, ces structures créent un nouveau paradigme de l'interprofessionnalité : « *On pense dorénavant en terme de projet plutôt qu'en terme de dossier* ». Une équipe pluridisciplinaire reçoit un client à la manière d'un pool d'experts, sur un projet donné. Cette structuration permettrait donc

le développement de nouvelles synergies, d'effectuer des économies d'échelles en mutualisant et en rationalisant les coûts, et, bien sûr, d'élargir les marchés en construisant de nouvelles offres : « *Imaginez la force de frappe que pourrait détenir une société spécialisée dans la gestion de patrimoine et qui réunisse des avocats, des notaires, des experts-comptables* », s'enthousiasme Guillaume Boulan, avocat et responsable du réseau Eurojuris.

Si la diminution des coûts et la meilleure visibilité que leur offrirait une SPE ne figurent pas majoritairement parmi les avantages envisagés par les notaires que nous avons interrogés, la recherche de synergies et la mutualisation des compétences se trouvent en première place.

Néanmoins, et malgré ces opportunités, 65% des répondants déclarent ne pas avoir réfléchi à la mise en place d'une structure, et 75% estiment qu'il demeure trop de freins à la constitution d'une structure pluriprofessionnelle.

Parmi ces freins, la notion de déontologie est celle qui revient le plus souvent dans les réponses : les notaires semblent s'inquiéter de la sauvegarde de leur indépendance et de la protection du secret professionnel au sein d'une société pluriprofessionnelle. Et, même si l'indépendance et la déontologie doivent être normalement garanties par les statuts, cet aspect se répercute sur des questions d'ordre pratique : « *En effet, des interrogations se présentent, relatives au partage des ressources informatiques, des bureaux et des salles de réunions* », relève Thomas Maertens, notaire associé de l'étude Lacourte.

Par ailleurs, si la segmentation du marché, dans une logique de projet, pourrait beaucoup bénéficier aux avocats – dont l'obligation d'unicité d'exercice a été supprimée – et aux experts-comptables, cette même logique ne semble pas forcément aller de pair avec la diversité des activités du notaire : ce dernier « *accompagne souvent son client dans différentes étapes de sa vie, et non pas dans le cadre d'un projet unique* », souligne Thomas Maertens. La relation au client se fait sur du long terme, et cet accompagnement global ne correspond donc pas à une

logique de niche qu'exigerait, a priori, la création d'une SPE.

Le fait qu'un client d'une SPE puisse demander à n'avoir qu'un seul interlocuteur ne constitue pas non plus une simplification de l'entreprise. Et les avantages de la digitalisation des ressources et du tout-en-ligne qu'offrirait potentiellement la structuration en SPE ne résolvent pas tout : si le notariat évolue technologiquement, notamment avec la signature électronique et la visioconférence, Thomas Maertens rappelle l'importance de la présence physique auprès du client, « *notamment lors des négociations d'entreprise, des négociations de promesse de vente, des successions et des divorces* », ajoutant que « *le notaire aura toujours besoin d'un ancrage local, pour permettre ces rencontres physiques avec le client* ».

En outre, s'associer de manière structurée et exclusive avec certains partenaires pourrait concourir à perdre une part d'un réseau informel plus vaste et déjà efficace. Difficile, aussi, de penser l'association sur le long terme et sur toute la palette d'activités notariales : si, par exemple, une SPE est créée avec des avocats spécialisés dans la transmission d'entreprise, « *comment marier ces partenaires aux autres partenaires habituels des notaires, et qui accompagnent des projets différents – immobilier, financement, crédit bail, immobilier professionnel ?* » s'interroge Thomas Maertens. Il est à noter, cependant, qu'il est tout à fait possible de préserver sa structure traditionnelle – et donc son réseau informel – tout en créant, à côté, une SPE dédiée à des projets spécialisés.

D'autre part, la mise en œuvre de l'association s'effectue après étude précise des ordres professionnels concernés : « *Les barreaux étudient avec attention l'exercice d'une activité commerciale accessoire, par exemple la négociation immobilière* », observe Thomas Maertens, « *alors que les notaires ne sont pas soumis à la validation par leur ordre* ».

Il existe un autre choix pour les notaires qui veulent associer leurs compétences à d'autres professions réglementées et fonctionner ainsi en logique de marché : la majorité des notaires ayant répondu à notre questionnaire et ayant déjà

réfléchi à la mise en place d'une structure interprofessionnelle indiquent avoir pensé à le faire sous la forme d'une SPFPL – Société de Participation Financière de Professions Libérales. Cette structure permet aux professionnels libéraux de s'associer au sein de holdings à travers la prise de participations dans une ou plusieurs sociétés d'exercice libéral. Ce modèle d'entreprise semi-intégrée est intéressant, en ce qu'il offre une approche complémentaire de la SPE. Il permet également d'exercer en indépendance et de protéger le secret professionnel, tout en ayant une meilleure maîtrise des capitaux : « Dans certains projets, la répartition de la valeur restera contrôlée par celui qui est apporteur d'affaires ou détenteur de la valeur ajoutée », résume Thomas Maertens. Les professionnels peuvent facturer des prestations à forte valeur ajoutée, parce que leur SPFPL s'est structurée sur une spécificité,

une équipe pluriprofessionnelle et une expertise – comme avec une SPE, mais de manière plus souple.

Cependant, Thomas Maertens reconnaît que « les projets un peu plus jeunes, mobiles et dynamiques, émergeront vraisemblablement d'abord en SPE ». Dan Kohn abonde dans ce sens : « Les jeunes professionnels du droit et du chiffre ont pour logique de créer un besoin, de se spécialiser sur un marché ou sur une niche en segmentant leur offre, et vont chercher à créer des structures pluriprofessionnelles complètement en ligne ». Les jeunes notaires tirés au sort pourraient donc bien s'intéresser de près, malgré les freins évoqués, à ce modèle de structuration interprofessionnelle, attrayant quand on part de zéro et qu'il faut se constituer un réseau et une visibilité.

Jordan Belgrave

Investissez

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



<ul style="list-style-type: none"> ▲ Production de qualité limitative ▲ Densité 9 000 pieds/hectare ▲ Chai gravitaire dans un couvent 	<ul style="list-style-type: none"> ▲ Tri manuel ▲ Élevage en fût neuf ▲ Labourage à cheval
--	---

Pouvant rapporter jusqu'à 13 % en rendement bouteille

Rentabilité assurée de 3% en rendement bouteille (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

Le site 100% notaires



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

www.village-notaires.com



Les nouvelles solutions pour se faciliter l'immobilier

Aujourd'hui, autant en termes de présence sur internet que de recours aux solutions numériques, les notaires sont à la pointe de la technologie. Pour que cela continue d'être le cas, le Journal du Village des Notaires vous propose un tour d'horizon des développements les plus récents en matière d'outils numériques pour l'immobilier notarial.

Au moment de choisir une solution logicielle, demandez-vous quelles sont les fonctionnalités qui vous facilitent l'activité immobilière. Concernant la création des annonces, une gestion simple et rapide des sites, une utilisation simple des fichiers tiers (notaires, géomètres, mairies,...), la traduction automatique du descriptif, un nombre suffisant de photos par bien, un logiciel de retouche intégré, et un zoom vidéo. Pour faciliter les recherches des clients : l'accès au plan du bien en un clic, la visualisation en mode "Street view", la recherche par zone géographique et par centres d'intérêt, une calculatrice financière pour estimer les frais liés à l'investissement. Enfin, un partage fluide des annonces sur les réseaux sociaux.

Pour le fonctionnement interne, un calcul automatique des frais d'acte et des émoluments de négociation, des relances programmées sur l'ensemble du portefeuille avec gestion des délais et l'affichage des actions planifiées à réaliser, ainsi qu'une bible d'actes intégrée – compromis et promesses de ventes d'immeubles, procurations, ventes d'immeubles et fonds de commerce, VEFA.

Pour la relation client, un compte-rendu d'activité envoyé aux vendeurs (visites, courriers, annonces), l'envoi de

SMS de confirmation et de relance pour les rendez-vous pris depuis l'agenda.

Pour les relations au sein du groupement, l'échange en temps réel des biens saisis et de leurs photos, la synchronisation des informations, une messagerie inter-études, des rapports et des statistiques de mise à jour très détaillés.

En ce qui concerne l'activité de gestion locative, les modalités qui vous conviennent sont : une centralisation de toutes les données du bien sur un seul écran pour une gestion simplifiée du dossier, l'automatisation des tâches métiers – génération des quittances, encaissements,... –, une communication électronique optimisée, ainsi qu'un portail web sécurisé qui permette à vos clients de consulter librement leur dossier.

Donner de l'autonomie à ses clients

« Dès la première prise de contact, explique Pierre-André Treillard, associé fondateur de Dooxi, le notaire peut donner un numéro de dossier Dooxi à son client, grâce auquel celui-ci peut commencer à rentrer les informations dès qu'il le souhaite, et à son rythme ; il se sent ainsi mieux pris en main ». L'interface Dooxi, vraiment très facile

d'accès, permet aux différentes parties de « *défricher le terrain* » avant que le notaire n'intervienne de nouveau pour « *vérifier, contrôler, et s'assurer de l'exhaustivité des éléments* ». L'ensemble des pages peuvent être remplies par toutes les parties qui ont le numéro de dossier, mais le lancement de la signature est seulement accessible au notaire. La rédaction de compromis est disponible sans aucun frais, et l'entreprise ne facture que les services additionnels tels que la signature électronique, le recommandé électronique, et la demande d'état des risques. Une offre intégrant tous ces services convient particulièrement lorsque les parties prenantes sont à l'étranger ou, simplement, éloignées du lieu de la transaction. N'hésitez pas à tester le mode « *démo* », qui inclut l'ensemble des options et vous permet de vous faire une idée du fonctionnement complet de l'offre.

Recevoir des demandes précises et localisées

Sur le site de Cherchemonid.com, on ne trouve aucune annonce immobilière. Ce sont les particuliers qui décrivent ce qu'ils recherchent : zone recherchée, budget, superficie, mais aussi le financement dont ils disposent, et tous les détails importants (un collègue pour leurs enfants ou un jardin de plus de 100 m²). Ils peuvent même ajouter des photos pour mieux faire comprendre ce qu'ils cherchent. La demande est ensuite envoyée aux 40 professionnels les plus proches du secteur. Pour les notaires qui souhaitent répondre à plus de trois annonces par mois, la plateforme propose un abonnement payant qui leur permet non seulement de répondre à autant de recherches qu'ils le souhaitent, mais aussi de recevoir toutes les requêtes Cherchemonid, quelle que soit la localisation, ce qui correspond à la réalité de l'immobilier notarial puisqu'il est fréquent que les biens mis en vente lors des successions ne soient pas situés dans la zone habituelle de l'étude.

Garantir la certification de ses pièces jointes

En partenariat avec Microsoft et Ethereum (le protocole Blockchain concurrent du Bitcoin), Fiducial propose un dispositif

de certification des pièces jointes par son inscription sur la blockchain, qui offre un enregistrement décentralisé et donc particulièrement résistant aux falsifications. Il est ainsi possible d'aller à tout moment s'assurer de la non-altération du document grâce au site certification.notarial.fr.

Faciliter les opérations VEFA de vos clients promoteurs

Pour favoriser l'activité de vos clients engagés dans un programme immobilier, les contraintes sont nombreuses, parmi lesquels un grand nombre d'informations à organiser et à communiquer. Choisissez des logiciels qui permettent un traitement consolidé des informations ainsi que leur communication aisée, soit par le biais d'une plate-forme de consultation soit par la programmation de mails. C'est l'esprit de Notaprom, développée par Wembley, une start-up française spécialisée dans les opérations de promoteurs. Cet outil offre un reporting pour anticiper le nombre de signatures planifiées, une synchronisation

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

automatique des informations, et permet de faciliter tant l'importation des données pour construire le tableau de suivi, que leur exportation au format adéquat pour créer les fiches immeubles dans votre logiciel métier.

Les nouvelles stars de l'immobilier notarial

Dans le monde des start-up innovantes, Legalife a su habilement tirer son épingle du jeu grâce à une offre dédiée à l'organisation des programmes immobiliers. Legalife Promotion s'efforce de rationaliser l'ensemble des aspects de ce type de projets, grâce à un algorithme qui permet de créer en quelques minutes, par simple questionnaire, un contrat de réservation personnalisé et d'y rattacher automatiquement toutes les annexes du contrat, qui propose également la signature et le recommandé électronique, mais aussi l'automatisation des processus manuels – alertes, relance, etc. – ainsi qu'un espace de travail collaboratif. En fluidifiant les échanges entre le promoteur, l'acquéreur et le notaire, il devient possible pour l'étude de se concentrer sur l'aspect proprement juridique du projet, et de réduire le délai entre la réservation et l'acte de vente.

Legalife s'est récemment associée avec Foxnot, une start-up 100 % notariale qui s'est également fait un nom dans le monde des services juridiques numériques. FoxNot automatise la transmission d'informations entre les acquéreurs d'un bien immobilier ancien et les études de notaires en les intégrant automatiquement aux logiciels

métiers par l'intermédiaire d'un boîtier intelligent, la BoxNot, qui gère également l'importation des documents administratifs. En connectant les deux technologies, les deux entreprises souhaitent répondre aux besoins dans le logement neuf, en proposant de combiner l'automatisation du transfert des informations contenues dans le contrat de réservation vers les logiciels métiers, la signature et le recommandé électroniques.

Dématérialiser toutes les étapes

En numérisant toutes les étapes de constitution du dossier, il devient plus facile de satisfaire tous les acteurs. Ainsi, avec MyNotary, chaque dossier de vente dispose de sa propre Data Room, dans laquelle chacune des parties prenantes peut charger les documents pour co-crée le dossier et aussi le consulter à tout moment : plus d'e-mails égarés, ou de pièces jointes dont les versions successives sèment la confusion, la plate-forme de partage favorise la qualité de l'échange et la fiabilité des documents. L'usage en est possible même en déplacement, et s'intègre avec les solutions logicielles pour rendre les outils accessibles depuis le contrat, y compris la documentation juridique de LexisNexis, partenaire de MyNotary. La solution permet également, grâce à sa dimension digitale, d'automatiser la récupération des éléments d'urbanisme (ESRIS, BASOL, BASIAS, I.C.P.E., Note de renseignement d'urbanisme, plan cadastral...).

Jordan Belgrave

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.

Absolut'
archivage

www.absolutarchivage.fr

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

Les évolutions du Notariat et leurs conséquences directes sur votre organisation interne

Depuis l'avènement de la Loi dite « Macron », le Notariat est en pleine mutation ; pour ne pas dire en pleine Révolution. Entre libre installation, explosion des grilles salariales, transformation du statut de notaire salarié, velléité de départ ou d'association de certains collaborateurs, quête de manager et de formation, il est difficile pour les études de trouver un équilibre interne.

Nous, partenaires des études notariales, sommes également impactés par ces changements et devons sans cesse nous renouveler afin de répondre au mieux à vos besoins.

En partenariat avec le Village de la Justice et le Village des Notaires (support de référence pour les actualités juridiques, le management et l'emploi pour les études notariales) nous souhaitons, par ce questionnaire, mieux vous comprendre et appréhender vos attentes, afin de pouvoir dégager une tendance et affiner notre connaissance du marché.

Notre cabinet, Dana Human Capital (DHC), est spécialisé dans le conseil en recrutement dédié aux fonctions juridiques. Plus spécialement, nous accompagnons les études notariales dans leur développement, grâce à une équipe dédiée.

1-Les dernières (r)évolutions du Notariat ont-elles eu un impact sur votre organisation interne ?

- Oui
 Non

Précisez :

2-Quels sont les avantages que vous proposez à vos salariés ? Et pour quels salariés ?

- Évolution interne, dans quelles mesures :
- Avantages légaux, lesquels :
- Avantages en nature, lesquels :

Autres :

3-Avez-vous remarqué un changement quant à la fidélité des collaborateurs ?

- Oui
 Non

Précisez :

4-Selon-vous le niveau de rémunération est-il le seul facteur de motivation pour un collaborateur qui s'interroge sur son évolution professionnelle ?

.....

5-Pensez-vous faire évoluer votre politique RH ? Dans l'affirmative, pouvez-vous nous dire qui a été à l'origine de cette réflexion ?

.....

6-Selon vous, à quoi devrait ressembler l'office notarial de demain (rapport entre les études –rapprochement, concurrence – dématérialisation des outils, intelligence artificielle) ?

.....

Nous vous remercions par avance pour le temps que vous aurez consacré à vos réponses (que nous vous garantissons anonymes). Si toutefois vous souhaitez que nous échangions de vive voix, nous nous tenons à votre entière disposition.



Les associations en marche vers une meilleure protection animale

La protection des animaux figure en France parmi les principales préoccupations d'une grande majorité dont bon nombre estiment qu'il reste beaucoup à faire pour en améliorer le bien-être. C'est d'ailleurs ce que confirme une enquête récente de l'Ifop⁽¹⁾, mettant en lumière le « jugement plutôt négatif » de l'opinion à l'encontre « des institutions et de leurs représentants » en charge de la défense animale.

D'après l'étude réalisée en février 2018, 67% des sondés souhaitent en effet une implication plus accrue des acteurs politiques en faveur de la cause, 66% dénoncent l'insuffisance des sanctions encourues en cas de mauvais traitements, de violences, de sévices graves ou d'abandons tandis que 86% se déclarent ouvertement opposés aux élevages intensifs.

74% des personnes interrogées (vs 50% en 2007 et 66% en 2010) sont par ailleurs favorables à l'abolition des corridas. 67% sont en désaccord avec l'emploi d'animaux sauvages dans les cirques et 81% (vs 54% en 2009) espèrent une pratique plus restreinte de la chasse par une interdiction le dimanche. 90% (vs 85% en 2003) se prononcent également contre l'expérimentation animale en laboratoire.

L'enquête montre enfin que les moins de 35 ans sont davantage « enclins à favoriser le bien-être animal » et qu'ils apparaissent de plus en plus comme « les moteurs d'une plus grande prise de conscience collective ».

Rideau de fumée

Fin mai, l'adoption en première lecture de la loi Agriculture et Alimentation a aussitôt déclenché les foudres des représentants des associations de défense. Ils pointent ensemble avec colère le « détricotage » de l'article 13 portant sur le bien-être animal et ils s'insurgent d'une même voix contre le renoncement de l'Assemblée nationale à des propositions de mesures fortes en ce domaine.

À la veille des débats, le ministre de l'Agriculture Stéphane Travert avait pourtant affirmé son opposition claire à « des méthodes d'élevage et d'abattage qui vont à l'encontre du respect de l'animal ». Dans une courte vidéo diffusée sur internet, il avait encore insisté sur le renforcement des pouvoirs de sanctions et le développement de la formation, « facteur-clé de la protection animale » selon lui.⁽²⁾

Mais à l'issue des discussions, une cinquantaine de députés de la majorité ont retoqué les amendements émanant d'élus des groupes « France insoumise », LR et

1 - « Les Français et le bien-être des animaux », sondage Ifop pour la Fondation 30 Millions d'Amis, février 2018

2 - « Stéphane Travert s'exprime sur la priorité donnée au bien-être animal », Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, site officiel.

non-inscrits qui visaient à interdire l'abattage sans étourdissement, la castration à vif des porcelets, le broyage des poussins et des canetons, les « fermes-usines » et l'élevage des lapins en cage. ⁽³⁾

Alors que la question est toujours en suspens à propos des 33 millions de volailles maintenues en batterie, les parlementaires ont aussi invalidé la mise en place de contrôles par vidéosurveillance dans les abattoirs. La formule d'une « expérimentation volontaire » a toutefois été admise dans l'hémicycle, ponctuée d'un « Rideau de fumée grotesque ! » dans un tweet ulcéré du non-inscrit Olivier Falorni, à l'origine de la proposition rejetée.

Les votants ont en revanche doublé les sanctions en cas de mauvais traitements envers les animaux, tout en instaurant le délit de maltraitance lors de transports ou dans les abattoirs. L'arrêt des implantations d'élevages de poules pondeuses a par ailleurs suscité l'unanimité. « Une supercherie ! » s'est aussitôt enflammée L214, pour qui « il n'y a plus d'installations ou d'extensions depuis quelques années, faute de débouchés ».

« Dans les faits, l'obéissance aux filières de production intensive a été flagrante », s'est indignée l'association, accusant une « assemblée fuyarde et lâche, plus soucieuse de ne pas contrarier la minorité bruyante des tenants de l'élevage industriel ». ⁽⁴⁾ Dans le camp adverse, la Fnsea a pour sa part fustigé des détracteurs « éloignés de l'agriculture et de ses réalités » qui « ne tiennent pas du tout compte des difficultés actuelles des éleveurs », d'après Christiane Lambert, présidente de l'organisation syndicale. ⁽⁵⁾

Appel aux adoptions

Les débuts de l'été préoccupent sérieusement les associations qui redoutent comme chaque année l'inévitable vague des abandons dans les chenils ou sur le bord des routes des vacances. « À ce sujet, la France détient le sinistre record des pays européens, » se désole Alain Torrano, dont l'association Animaux-Secours s'occupe à Arthaz Pont-Notre-Dame (Haute-Savoie) d'un important refuge qui est déjà « *archi plein* ». Face aux urgences, les équipes y sont mobilisées jour et nuit.

La Fondation Assistance aux Animaux (400 bénévoles, 130 salariés) n'est guère mieux lotie. « *Un abandon compense immédiatement une adoption et nous fonctionnons à flux tendu* », s'émeut Anne-Claire Chauvancy en charge de la protection des animaux. Ils sont à l'heure actuelle aux environs de 2 500, logés et soignés dans la trentaine de structures d'accueil de la région parisienne et du sud de la France où « *la demande est particulièrement forte en matière de défense animale* ».

Près de 10 000 pensionnaires en détresse patientent de leur côté dans les 63 refuges de la Spa après avoir été recueillis à la suite d'un abandon, d'un retrait pour maltraitance ou d'une sortie de fourrière. Avec des effectifs dont les niveaux de saturation sont déjà élevés, la perspective de nouvelles arrivées quotidiennes n'est pas pour rassurer les 4 650 collaborateurs et bénévoles de l'association. Loin de là ; d'autant que la Spa observe actuellement une chute d'environ 10% de ses adoptions, sans toutefois pouvoir l'expliquer.

« *À la suite de cette baisse inédite, nous avons lancé un 'SOS adoption' avant l'été, une période critique puisque toutes les 3 minutes un animal sera abandonné* », poursuit la présidente Natacha Harry, estimant « *essentiel de pouvoir le prendre en charge* ». « *Les adoptions réalisées, ajoute-t-elle, sont autant de places libérées pour les abandonnés de l'été* ».

Par tradition, juillet et août sont généralement propices à la recrudescence des abandons spontanés et volontaires que tentent faussement de justifier un déménagement, un évènement familial ou professionnel, des difficultés financières, voire un manque de temps. Les motifs invoqués sont multiples. En 2017, la Spa a ainsi estimé le nombre des abandons à 15 715 (dont près du tiers en été) sur les 42 390 animaux qu'elle a accueillis dans ses refuges.

Cette année encore, la même problématique paraît tout aussi difficile à endiguer mais la priorité reste cependant à la conquête permanente de nouveaux foyers d'accueil. Pour ce faire, l'association ouvre régulièrement ses portes en veillant à sensibiliser le public au principe de l'adoption res-

3 - Le Parisien, La Croix et Libération, 28 mai 2018

4 - « L'assemblée nationale sous influence des lobbies de l'élevage intensif », L214, site officiel.

5 - Agence France-Presse, 28 mai 2018

ponsable, définie comme un « acte fort et solidaire » fondé sur « un engagement de longue durée et mûrement réfléchi ». Objet d'un suivi attentif et constant, la démarche a été évaluée par le taux de retour relativement faible de 4,5% en 2017.

Stratégies préventives

En juin, la Fondation 30 millions d'Amis a elle aussi lancé sa campagne d'été contre les abandons dans une vidéo émouvante de deux minutes dont les réseaux sociaux se sont très vite emparés. L'histoire simple et belle est ponctuée d'un slogan percutant qui fait mouche. Les images efficaces viennent en renfort de « Vacances entre Amis », un carnet de route qui concentre une mine d'infos et de conseils pour mieux appréhender les mois à venir avec (ou sans) son animal. D'une quarantaine de pages, il est en accès libre sur le site de la fondation.

On peut aussi télécharger gratuitement deux applications (Iphone et Android) dont « 30 Millions d'Amis – Vacances » qui prend le relais du guide pratique sur smarthphone. « *Notre appli propose des solutions de garde d'animaux pendant les vacances et elle répertorie près de 20 000 adresses d'hôtels, de gîtes et de plages qui les acceptent* », détaille Jean-François Legueulle, délégué général de la fondation.

« 30 Millions d'Amis – Alerter, Adopter, S'engager » offre quant à elle les outils nécessaires à une défense animale plus active. Contre la maltraitance, l'application permet de signaler rapidement tout acte de malveillance ou de cruauté qui fera – le cas échéant – l'objet d'une enquête plus poussée. L'adoption est en outre favorisée par le recensement précis de quelque 300 structures géolocalisées qui hébergent des animaux abandonnés sur tout le territoire.

Déjà à l'origine de la loi de février 2015 sur la reconnaissance de l'animal ⁽⁶⁾, la fondation a par ailleurs contribué à la publication en mars 2018 du premier Code juridique de l'Animal chez LexisNexis. Jusqu'alors inédit en France et en Europe, l'épais recueil a été longuement élaboré par des universitaires spécialistes du droit, dont Jean-Pierre Marguénaud (Limoges) et Jacques Leroy (Orléans).

Les 1 058 pages regroupent des textes de loi, des décrets, des arrêtés, des règlements, des directives européennes et des décisions de jurisprudence qui ont traité aux animaux de compagnie, d'élevage ou sauvages. « *C'est un code privé* » qui « *ne crée pas de nouvelle législation* », précisent toutefois les auteurs. L'ouvrage s'adresse essentiellement aux magistrats, aux avocats et aux professionnels vétérinaires pour leur permettre une approche plus globale de la protection animale.

À l'automne prochain, une étape supplémentaire sera franchie avec la remise officielle d'une proposition de loi à Nicole Belloubet, Garde des Sceaux. Le texte implique l'évolution du Code civil pour instaurer la reconnaissance officielle de la personnalité juridique non humaine des animaux. Si elle est adoptée, la loi renforcera leur protection et elle leur allouera des droits. « *La démarche, précise Jean-François Legueulle, vise à considérer l'animal comme un véritable sujet de droit méritant d'être protégé dans son propre intérêt, et non pas à l'aune des intérêts humains.* »

Alain Baudin

6 - Depuis la loi de février 2015, les animaux sont considérés dans le Code civil comme des êtres vivants doués de sensibilité et ils sont de ce fait extraits de la catégorie des biens.



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



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 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.



La Société Protectrice des Animaux (SPA)

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

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

Ses missions :

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



AGIR pour la
BIODIVERSITÉ

LPO

8 rue du Docteur Pujos – CS 90263
17305 Rochefort Cedex
Contact : Soraya H. Vandenede
Tél. : 05 46 82 12 48
Mail : 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



Fondation 30 Millions d'Amis

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

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



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 Radrantseheno
Sites Web : pronanima.fr
ethicscience.org

Depuis 1989, ce comité regroupe chercheurs et médecins – bénévoles – travaillant avec des labos indépendants sur **Valitox®** et d'autres programmes

éthiques fiables – **hors modèle animal** – face aux grands défis (cancer, sida, Parkinson...).

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

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



Fondation 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 !

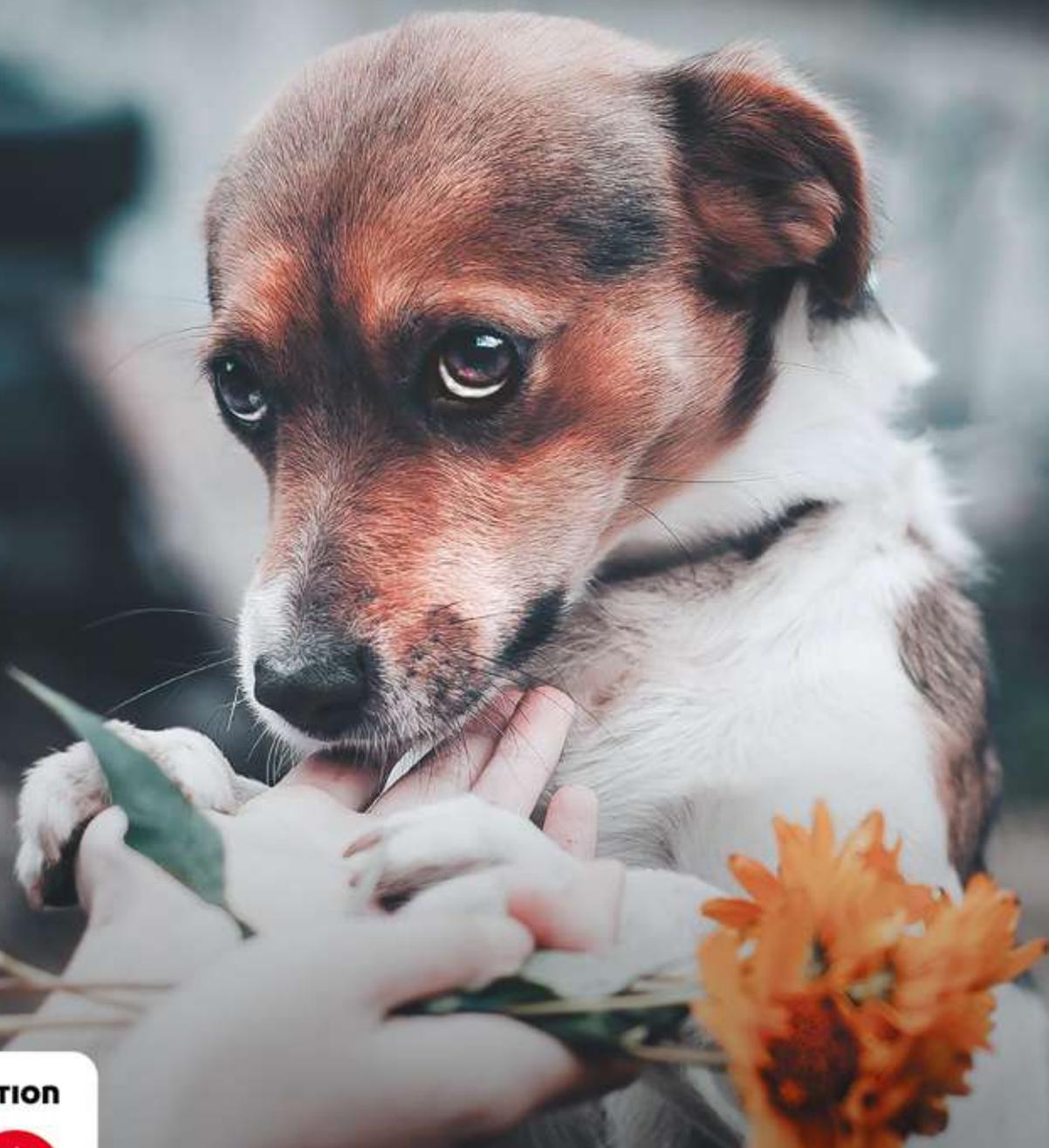
**Vous souhaitez
présenter votre
organisme dans cette
rubrique ?**

**Prochain numéro :
Droit de l'Homme &
Aide Humanitaire**

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

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 © F. Pichot

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

FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE DEPUIS 1995

GÉNÉALOGISTES DE FRANCE, PARTENAIRE DES NOTAIRES DE FRANCE



Généalogistes
de France

Généalogistes de France était présent, pour la première fois, au Congrès des Notaires de France. Ce 114^{ième} Congrès était l'occasion de rappeler l'importance de la coopération entre notaires et généalogistes professionnels et d'échanger avec les notaires présents.

Pour Généalogistes de France, participer au Congrès était également l'opportunité de présenter les garanties adoptées en 2017, à son initiative. Ces garanties améliorées, centrées sur la qualité et la sécurité des relations entre généalogistes, notaires et ayant droits, sont soutenues par les pouvoirs publics :

• Des garanties déontologiques :

La nouvelle charte renforce sensiblement l'ensemble des obligations professionnelles des adhérents de Généalogistes de France. Elle crée un pouvoir de sanction pour l'organisation, allant jusqu'à l'exclusion, en cas de manquement constaté en matière de représentation des fonds.

• Des garanties financières :

S'ajoutant à la production de l'attestation établie par l'expert-comptable de représentation intégrale des fonds détenus par le compte de tiers, un contrôle de la trésorerie est effectué, chaque année, par KPMG.

En partenariat avec LSN, de nouveaux contrats (RCP, garantie financière) sont obligatoirement souscrits par les membres de Généalogistes de France, avec des montants très largement réévalués.

• Des garanties de gestion :

Les comptes sont certifiés annuellement par un expert-comptable indépendant.

Les fonds détenus provisoirement pour des tiers sont isolés sur un compte dédié, de préférence à la CDC.

• Des garanties de services :

Dans les 30 jours suivant la réception des fonds et des pièces nécessaires, le compte est adressé à l'héritier pour approbation, et ces fonds lui sont versés dans le mois suivant cette approbation, sans attendre que l'ensemble des héritiers approuvent leur compte.

Le généalogiste confirme par écrit au notaire le paiement intégral des droits aux héritiers.

• Des garanties de protection des droits individuels :

Conformément au règlement RGPD, la protection des données personnelles est vérifiée par un DPO, qui contrôle et produit un rapport annuel sur le traitement des données.

Les droits des héritiers sont renforcés depuis la désignation en 2017, à l'initiative de Généalogistes de France, d'un médiateur de la consommation, magistrat honoraire, pour l'ensemble du secteur.

• Des garanties d'information des notaires

Tout notaire peut interroger directement Généalogistes de France (contact@genealogistes-france.org) ou consulter la liste des membres de l'organisation sur www.genealogistes-france.org, pour s'assurer que son interlocuteur présente bien le niveau de garanties le plus élevé.

Les généalogistes membres de Généalogistes de France sont les seuls à présenter autant de garanties, d'expertise et d'expérience. Il est dans l'intérêt des pouvoirs publics et des héritiers que les notaires puissent travailler avec des partenaires de confiance. C'est ce que proposent les membres de Généalogistes de France.

Expos, Ventes & Enchères

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



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

Audrey Mouterde - 01 53 30 30 83 - estimation@tajan.com

TAJAN

Maison de Ventes aux Enchères

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

RIBEYRE BARON

COMMISSAIRES-PRISEURS JUDICIAIRES



INVENTAIRES, SUCCESSIONS,
PARTAGES, VENTES AUX ENCHÈRES

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



YELLOW PEACOCK

VENTES AUX ENCHÈRES

Achetez - Vendez - Sur internet
Commissaires-priseurs connectées

www.yellowpeacock.com

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

BOUDDHA EN BRONZE,
DYNASTIE QING

Provenant d'une
succession française
Vendu 820,000 € à Londres



Bonhams

bonhams.com/paris

Bürgi



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

(H. 19,5 cm)

3, rue Rossini - 75009 PARIS

Tél. +33 1 48 24 22 53

www.camilleburgi.com - camille.burgi@me.com

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

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

PARTIE 1 : LES BIENS DU COUPLE

Depuis l'Antiquité et le droit romain, la question concernant les biens du couple est une problématique récurrente et évolutive. Il est vrai que le Code civil de 1804 a été l'un des premiers à mettre en place une véritable législation permettant de régir les relations entre les couples mariés ainsi que les relations qu'ils peuvent avoir avec leur patrimoine.

Néanmoins, depuis quelques années, il est remarquable que les rapports entre les personnes se complexifient. En effet, un essor de nouveaux modèles de couple, lié à l'évolution de la société et aux nouvelles mœurs, a fait son apparition. Il est donc absolument nécessaire que cette société et plus précisément le législateur puissent s'adapter et permettre à ces personnes un minimum de protection.

De plus en plus de couples assument leur volonté de ne pas s'unir tout en gardant la volonté de construire leur vie ensemble. Ce choix d'absence d'union était une situation totalement impensable quelques années auparavant. Par ailleurs, certains couples souhaitent malgré tout s'unir mais autrement que par le biais de l'institution du mariage qui peut paraître contraignante sur certains points.

Le législateur s'est alors adapté à ces nouveaux besoins et face à l'émergence de la pluralité d'union a reconnu légalement le concubinage et a créé le PACS par une loi de 1999. Il a alors mis en place de nouveaux outils juridiques pour permettre une certaine garantie pour ces personnes souhaitant être en union libre. De plus, la jurisprudence est venue combler les flous juridiques afin de définir de manière plus précise cette nouvelle protection accordée par le législateur.

Avec l'émergence de nouvelles relations patrimoniales, de nouvelles problématiques se posent concernant les biens de ces différents couples. Il faut donc appréhender ces questions qui sont, de manière générale, réglées par la jurisprudence et par le législateur de manière constante. Afin de présenter les précisions apportées

par la jurisprudence, il convient d'effectuer une dichotomie pour les moins classiques en droit. En effet, il sera présenté dans une première partie les solutions apportées aux couples mariés (I), puis les solutions apportées aux concubins (II).

I. LES PROBLEMATIQUES LIEES AUX RAPPORTS PECUNIAIRES AU SEIN DU MARIAGE

Le mariage est un acte juridique, plus précisément, un contrat entre deux personnes de sexe différent ou de même sexe. En conséquence, il emporte des effets entre les époux tant personnels que pécuniaires, englobant pour l'un les devoirs réciproques des époux et pour l'autre, les droits et obligations d'ordre économique entre eux ou envers les tiers.

Il conviendra de s'intéresser plus précisément aux rapports pécuniaires des couples mariés. Cependant, le mariage ne peut être envisagé dans sa globalité. Effectivement, les rapports patrimoniaux vont différer selon que l'on se situe en cours d'union (A) ou après la dissolution du régime matrimonial (B).

A. LES CONSEQUENCES PATRIMONIALES EN COURS D'UNION

Comme le disait le Doyen Jean Carbonnier, le mariage est « *la plus vieille coutume de l'humanité* ». Et s'il recule légèrement par rapport aux unions libres, cette institution reste malgré tout la plus protectrice d'entre elles. Elle confère aux époux, durant l'union, de nombreux avantages. Ils ont notamment le pouvoir de passer certains actes portant sur leurs biens. Toutefois, ont-ils la possibilité de passer tous les actes qu'ils souhaitent ? Les époux peuvent bien évidemment passer des actes concernant leur régime matrimonial. Cela aura pour conséquence directe la gestion de leurs biens (1), en revanche il y a une prohibition des conventions portant sur la liquidation de leur régime avant l'instance de divorce (2). De plus, il faut étudier les problématiques liées à la constitution d'une société d'acquêts (3).

1. L'INDIFFERENCE DU CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL SUR LE SORT DES CRÉANCES ANTERIEURES

Première Chambre civile de la Cour de cassation, 22 mars 2017, n°16-13.365, publié au Bulletin

En l'espèce, le 30 juillet 1998, Monsieur X et six autres personnes ont, par acte sous seing privé, promis de céder à Alain Y, époux commun en biens de Madame Z, des actions de la société MD finances. Le 30 septembre 1998, la société AM finances est créée, l'époux étant devenu propriétaire de la totalité des actions de la société MD finances. Les deux sociétés ont alors fusionné, mais AM finances a, par la suite, fait l'objet d'une liquidation judiciaire. Le 6 mai 1999, les époux passent d'un régime de communauté à un régime de séparation de biens, le changement étant homologué puis publié. En novembre 2006, ils décident de divorcer et Monsieur décède le 22 décembre 2006.

Le créancier, Monsieur X avait assigné Madame Z, en sa qualité d'épouse commune en biens, ainsi que les héritières du mari, pour obtenir le paiement d'une somme en exécution d'une clause de révision du prix des actions contenue dans la promesse.

La Cour d'appel de Versailles, le 17 décembre 2015, avait répondu à plusieurs interrogations concernant l'action contre l'épouse, le consentement à un éventuel emprunt pour financer l'acquisition des actions et l'action contre les héritières de Monsieur Y. Il convient de ne s'intéresser qu'à la première, les deux dernières problématiques étant peu adéquates à notre sujet.

Ainsi, la Cour d'appel de Versailles, en se basant sur les articles 1413 et 1483 du Code civil, déclare irrecevable l'action exercée à l'encontre de l'épouse puisque les époux sont désormais mariés sous le régime de la séparation de biens et que chacun est seul tenu des dettes nées en sa personne pendant le mariage. Monsieur X, de ce fait, ne pourrait pas poursuivre le recouvrement de sa créance à l'encontre de l'épouse, le changement de régime matrimonial lui étant opposable.

Le créancier forme alors un pourvoi en cassation invoquant que le changement de régime matrimonial n'est pas censé avoir d'incidence sur les créances nées antérieurement à ce dernier.

Ainsi, le passage d'un régime de communauté à un régime de séparation de biens permet-il à un époux de ne pas être poursuivi pour des dettes entrées en communauté avant le changement de régime ?

Les juges de la Cour de cassation, rendant un arrêt de cassation totale, considèrent que l'épouse peut être poursuivie par Monsieur X, même si le changement de régime matrimonial était devenu opposable aux tiers. En effet, « *le changement de régime matrimonial, bien qu'opposable aux tiers trois mois après sa mention en marge de l'acte de mariage, est sans influence sur le sort des créances nées antérieurement à ce changement* ». Par cet arrêt, la Cour de cassation vient admettre qu'un créancier peut poursuivre un époux, après la date à laquelle le changement de régime matrimonial de la communauté en séparation de biens est devenu opposable aux tiers, au titre de l'engagement contracté par l'autre époux pendant la durée du régime de communauté.

Le créancier peut poursuivre l'épouse, bien que mariée sous un régime de séparation de biens, dans la mesure où la dette est née antérieurement au changement de régime matrimonial à une époque où les époux étaient communs en biens.

Il est également indiqué dans cet arrêt, que le divorce intervenu après le changement de régime matrimonial n'a, pareillement, aucune influence sur le sort des dettes entrées en communauté avant son prononcé.

CONSEIL PRATIQUE

Dès lors, il revient au notaire d'expliquer aux époux que le changement d'un régime de communauté à un régime de séparation de biens ne peut être un moyen de décharger un des époux du remboursement d'une dette commune, née sous le régime de communauté.

Un changement de régime matrimonial ne peut pas permettre d'appliquer les règles du nouveau régime matrimonial concernant l'obligation à la dette pour des dettes nées antérieurement au changement.

2. L'IMPOSSIBILITE POUR LES PARTIES DE PASSER DES CONVENTIONS AVANT L'INSTANCE DE DIVORCE PORTANT SUR LA LIQUIDATION ET LE PARTAGE DU REGIME

En droit français, et plus particulièrement en droit des obligations, le principe directeur est la liberté contractuelle. Elle est octroyée aux parties à un contrat et régie par l'article 1172 du Code civil. Donc, les parties peuvent aménager conventionnellement les clauses d'un contrat, la seule limite étant l'ordre public.

Toutefois, d'autres tempéraments vont s'ajouter à l'ordre public et cela va concerner notamment la situation des époux. Ces derniers ne pourront pas passer de conventions qui vont régler la liquidation et le partage du régime matrimonial avant l'introduction de l'instance en divorce.

Cette limite est codifiée à l'article 265-2 du Code civil « *Les époux peuvent, pendant l'instance en divorce, passer toutes conventions pour la liquidation et le partage de leur régime matrimonial. Lorsque la liquidation porte sur des biens soumis à la publicité foncière, la convention doit être passée par acte notarié* ».

Cet article va être rigoureusement appliqué par la jurisprudence qui est obligée de rappeler cette interdiction faite aux époux. Les décisions concernant cette question sont récentes, la dernière datant du 27 septembre 2017.

Première Chambre Civile de la Cour de cassation, 27 septembre 2017, n°16-23531

Dans les faits, le 29 juin 2011 M.X et Mme Y avaient conclu un protocole transactionnel, antérieurement à l'ordonnance de non-conciliation, dans lequel était stipulé le règlement de la liquidation du régime matrimonial et le montant de la prestation compensatoire. Le 18 mars 2013, les époux reçoivent l'assignation en divorce.

La Cour d'appel de Dijon du 16 juin 2016 avait alors déclaré la nullité de la convention aux motifs qu'elle intervient avant l'introduction de l'instance de divorce. Mme Y forme alors un pourvoi en cassation aux moyens que ce type de convention reste valable même si l'instance de

divorce n'a alors pas débuté. La validité du contrat ne serait alors conditionnée que par l'homologation du juge au moment de l'instance.

Toute la question se pose ici de savoir si les époux peuvent passer des conventions portant sur la liquidation du régime matrimonial et ce antérieurement à l'introduction de l'instance.

Face à cette question qui est, rappelons le, assez récurrente, la première chambre civile de la Cour de cassation rejette le pourvoi formé par Mme Y aux motifs que « *aux termes de l'article 265-2 du code civil, les époux peuvent, pendant l'instance en divorce, passer toutes conventions pour la liquidation et le partage de leur régime matrimonial; qu'il s'en déduit qu'une convention comportant, ne serait-ce que pour partie, des stipulations relatives à la liquidation et au partage du régime matrimonial, ne peut être conclue avant l'assignation ou la requête conjointe en divorce. Et attendu qu'ayant relevé que la convention conclue entre les parties, avant l'introduction de l'instance, portait tant sur la prestation compensatoire que sur le partage de leur régime matrimonial, la cour d'appel en a exactement déduit qu'elle était nulle* ».

Cette solution rendue par la Cour de cassation est de constante puisque d'autres arrêts ont été rendus en ce sens, notamment celui de la première chambre civile du 19 janvier 1982 et celui du 8 avril 2009. Il faut donc souligner une fois de plus la rigueur faite par la Haute juridiction appliquant strictement l'article 265-2 du Code civil qui dispose expressément que les conventions faites par les époux concernant la liquidation de la communauté peuvent être conclues pendant l'instance de divorce seulement. Donc, a contrario les époux ne peuvent pas passer ce type de contrat avant l'instance de divorce. De plus, les époux pourront passer toutes les conventions qu'ils souhaitent après la dissolution de la communauté concernant la liquidation et le partage de celle-ci.

CONSEIL PRATIQUE

Il faut donc conseiller aux notaires d'être particulièrement vigilants sur ce genre de convention. Ils doivent ainsi bien expliquer aux époux la prohibition de ces

conventions et la sanction particulièrement sévère donnée par les juges en cas de divorce judiciaire qui la rend nulle. Toutefois, il est vrai que, dans cette décision, il n'est pas précisé si la solution reste similaire avec le nouveau divorce sans juge. Est-ce que ces conventions resteraient valables mais sous certaines conditions ou alors resteraient elles prohibées ?

Par ailleurs, il est opportun d'attirer l'attention du notaire sur le fait que cette solution ne s'applique pas dans le cas d'une séparation de corps (Civ1, 6 mai 1997). En effet, la séparation de corps est une procédure autorisant les époux à ne plus vivre ensemble auquel cas les règles assimilables au divorce s'appliqueront au sein de la requête de séparation de corps. Par conséquent il sera possible de prévoir des conventions pourtant sur le partage et la liquidation qui seront effectives si les époux souhaitent alors divorcer.

3. LA CONSTITUTION D'UNE SOCIÉTÉ D'ACQUÊTS

Arrêt de la Cour d'appel de Lyon, Chambre 2 A, 20 juin 2017, RG N° 13/07178 (renvoi)

M.B et Mme. C se sont mariés le 30 juin 2005 et ont adopté le régime de la séparation de biens par acte authentique le 9 juin 2005. Le 30 octobre 2007, par acte authentique, les époux ont ajouté à ce contrat la constitution d'une société d'acquêts constituée exclusivement des apports de M. B. Il apporte à la société de multiples biens présents, immobiliers et mobiliers, ainsi que l'intégralité de ses biens à venir. Les époux ont également introduit dans la convention une clause d'attribution intégrale de la société d'acquêts au profit du conjoint survivant.

Plus de deux ans après la modification du régime matrimonial, M.B assigne Mme. C en nullité de la société d'acquêts. Par un arrêt du 29 mai 2013, la Cour de cassation a jugé « *que le changement de régime matrimonial ayant produit effet s'impose à chacun des époux, de sorte que, à défaut d'invoquer un vice du consentement ou une fraude, aucun d'eux ne peut être admis à le contester sur le fondement de l'article 1397 du Code civil* » et a renvoyé les

parties devant la Cour d'appel de Lyon. Se basant sur l'arrêt rendu par la Cour de cassation, M.B sollicite l'annulation de l'acte au visa des articles 6 et suivants, 1108 et suivants, 1116 et suivants, 1131 et suivants du Code civil.

Le désavantage à l'égard d'un des époux introduit par la constitution d'une société d'acquêts peut-il constituer un motif de nullité de celle-ci ?

Sur le consentement libre et éclairé de l'époux : La Cour d'appel écarte sans difficulté le vice du consentement pour dol eu égard à l'article 1116 du Code civil ainsi que l'existence d'une fraude pour manque de preuves apportées par M.B. La Cour d'appel écarte également l'erreur substantielle de l'article 1109 du Code civil, le notaire ayant informé les parties sur les conséquences qu'impliquaient la constitution d'une société d'acquêts, la reconnaissance d'avis signée par les parties visant expressément le déséquilibre de la convention et le fait que Mme. C serait propriétaire des biens apportés. M.B ne peut prétendre ne pas avoir pris connaissance des effets de la constitution de la société d'acquêts.

Sur la cause d'une société d'acquêts : La Cour d'appel écarte le moyen tiré de l'absence de cause sur le fondement l'article 1131 du Code civil en établissant que « *la cause de la constitution d'une société d'acquêts peut être la volonté d'un époux de gratifier son conjoint, c'est-à-dire l'intention libérale* ». En l'espèce, la Cour d'appel a apprécié la situation des époux et considéré que M.B avait constitué la société d'acquêts dans le but d'assurer la situation pécuniaire de son épouse et de la gratifier après des années de vie commune. La Cour d'appel dispose que « *l'intérêt de la famille s'apprécie dans son ensemble sachant que le risque de lésion d'un de ses membres n'interdit pas en soi ni à lui seul, la modification ou le changement de régime matrimonial, notamment lorsqu'il s'agit d'assurer la situation pécuniaire de l'un des conjoints* ». En l'espèce, eu égard à la situation personnelle et patrimoniale des époux, l'adjonction de la société d'acquêts était bien, au jour de l'acte, conforme à l'intérêt de la famille. Le changement de régime matrimonial, voulu et adopté en pleine connaissance de cause par les

parties ne peut être qualifié d'erreur sur le fondement de l'article 1110 du Code civil. La cause n'est plus une condition de validité des contrats depuis la réforme du 10 février 2016, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2016 : les époux ne pourront plus invoquer l'absence de cause et sa non-conformité à l'intérêt de la famille.

Sur le déséquilibre et la nature de la convention : Les juges rappellent dans l'arrêt que

« *le contrat de mariage n'est pas un contrat commutatif dans lequel les prestations ou avantages devraient être équilibrés* ». Celui-ci étant régi par le principe général de liberté des conventions matrimoniales de l'article 1387 du Code civil.

La Cour d'appel établit que « *la constitution d'une société d'acquêts n'est pas intrinsèquement de nature à porter atteinte aux bonnes mœurs* », et en déduit que le changement de régime matrimonial qui respecte l'intérêt de la famille ne peut pas être contraire à l'ordre public ni aux bonnes mœurs sur le fondement de l'article 6 du Code civil.

La Cour d'appel écarte l'application des articles 1832 et suivants à la société d'acquêts, de ce fait, le caractère lésionnaire de la convention n'est pas une cause de rescision de la constitution d'une telle société. Les juges relèvent par ailleurs que « *la clause d'attribution intégrale de la société d'acquêts au survivant induit un aléa, lequel exclut le caractère lésionnaire de la convention* ». La conformité à l'intérêt de la famille constitue une

condition de formation de l'acte selon l'article 1397 du Code civil mais pas l'équilibre de la convention.

PORTEE DE L'ARRET

Le seul fait que la constitution de la société d'acquêts se révèle désavantageuse pour l'un des époux n'est pas suffisant pour caractériser un vice du consentement et n'est donc pas constitutif d'une action en nullité en soit tant que celle-ci a été justifiée par l'intérêt de la famille.

L'intérêt de la famille constitue une condition de la formation de l'acte qui s'apprécie dans son ensemble, il s'apprécie notamment par la volonté des parties au jour de l'acte et peut résulter d'une intention libérale envers son conjoint.

L'arrêt se veut rassurant en ne permettant pas aux époux regrettant la modification du régime matrimonial de se servir d'un déséquilibre de la convention pour invoquer la nullité de celle-ci.

CONSEIL PRATIQUE

Le notaire doit se réserver la preuve des informations délivrées et la preuve du consentement des époux à la constitution d'une société d'acquêts et à ses effets pour éviter qu'un époux n'invoque un vice du consentement pour obtenir la nullité de la convention.

*Travail réalisé par
Mélissa COMBESCURE,
Lucia DELCOURT, Cécile DUFFAUD,
Mathilde EYMARD et Pauline FORCE.*

Axio Trad

LANGUES : EUROPÉENNES, ASIATIQUES ET ARABE

DEVIS GRATUIT

Nos traducteurs et interprètes experts vous assistent dans vos travaux de traduction et lors de vos rendez-vous.

8, rue Jablinot B31, 77100 Meaux
Tél. : 09 81 97 48 08 - Fax : 01 60 32 26 61- Mobile : 07 68 59 52 17
contact@axiotrad.fr - www.axiotrad.fr

Agenda



FISCALITÉ DU DIVORCE

28 septembre 2018

- **Organisateur : Legal & Network**
- Paris
- Tél. : 01 84 03 04 63
- Site Web : info@comundi.fr

Objectifs : Maîtriser le régime fiscal applicable au divorce Protéger son capital et ses biens Apprécier les incidences du régime matrimonial sur le divorce.

Public concerné : Avocats Notaires Directeur et responsable juridique Juriste Expert-comptable.

L'ASSURANCE-VIE : OUTIL D'OPTIMISATION CIVILE ET PATRIMONIALE

9 et 10 octobre 2018

- **Organisateur :** Francis Lefebvre Formation
- PARIS
- Tél. : 01 44 01 39 99
- Site Web : info@flf.fr

Pourquoi souscrire un contrat d'assurance-vie ?

Connaître les droits et obligations.

L'impact du régime matrimonial et les éléments à poser lors de la souscription.

La désignation des bénéficiaires et le droit de rachat, les droits personnels.

Quid de la liquidation de communauté et comment calculer l'actif successoral en présence de contrats d'assurance-vie souscrits à l'aide de fonds communs ?

Examiner les différentes actions possibles des héritiers à partir d'un cas concret

La clause bénéficiaire en quasi-usufruit : quelle taxation sous l'article 990 I du CGI ? Les pistes de réflexion pour réduire l'ISF.

Analyser une clause bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie

Public concerné : Conseils en gestion de patrimoine, assureurs, experts-comptables, avocats, notaires.

3^{ÈME} SALON FRANÇAIS DE LA LEGALTECH.

27 et 28 novembre

- **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

IMPRIMEUR

JF IMPRESSION

Garo Sud

296 rue Patrice Lumumba

CS97874

34075 Montpellier Cedex 3

RESPONSABLE

Sandrine MORVAND

Mail : smorvand@

village-notaires.com

Tél. : 01 70 71 53 88

DIRECTEUR DE LA

PUBLICATION

Pierre MARKHOFF

Mail : legiteam@free.fr

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

N° ISSN 2103-9534

MAQUETTE

Cyriane VICIANA

Mail : pao@legiteam.fr

ABONNEMENTS

legiteam@free.fr

Tél : 01 70 71 53 80

DIFFUSION

5 000 exemplaires



NOTAIRE COLLABORATEUR (H/F) EN DROIT DE LA FAMILLE (SUCCESIONS DONATIONS) – PARIS

TeamRH, cabinet de recrutement, recherche pour l'un de ses clients un(e) Notaire collaborateur (H/F) en droit de la Famille (Successions – Donations)

Au sein d'une importante Étude notariale parisienne, vous travaillerez au sein du Service Droit de la Famille et accompagnerez les clients de l'étude principalement en matière de successions et donations.

Profil recherché :

- Vous êtes diplômé(e) Notaire et disposez d'une expérience de 3 à 5 ans en droit de la famille.
- Vous savez travailler en équipe.
- Vous êtes organisé(e), efficace, précis(e) et rigoureux(se).

Contrat : CDI

Horaires : Temps plein

Salaire : Selon expérience et profil

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 **Team3240/villagejustice**

Nous vous assurons une totale confidentialité dans le traitement de votre candidature.

HÔTESSE D'ACCUEIL H/F AU SEIN D'OFFICES NOTARIAUX – ILE DE FRANCE

L'agence Profil, spécialisée dans l'accueil en entreprise premium, recrute un(e) hôte(sse) d'accueil en entreprise pour des Offices Notariaux basés sur Paris/Ile de France.

Vous aurez la gestion de :

- L'accueil téléphonique
- L'accueil physique

- La gestion du courrier
- La gestion des e-mails
- L'assistance aux Notaires / Clercs (ouvertures de dossier, demande de pièces, recherche de minutes...)
- L'assistance aux Formalités (recherche/classement archives...)

Poste complet et administratif, cette expérience peut-être un véritable atout à valoriser.

Rémunération : SMIC + prime qualité semestrielle + prime d'intéressement annuelle

Contact : slatger@profil.fr sous référence « **villagejustice** ».

COLLABORATEUR NOTAIRE (H/F) - NEAUPHLE LE CHÂTEAU (78) PROCHE PLAISIR / GARE MONTPARNASSE 30MN

L'Office notarial de Neauphle-le-Château (proche de Plaisir, 30 mn Gare Montparnasse) est à la recherche de deux collaborateurs ou collaboratrices pour son Pôle immobilier et son Pôle droit de la famille.

Une première expérience dans le notariat est requise ; nous disposons des moyens qu'il faut en interne (M^e REGARD est formatrice INAFON) pour vous former et/ou vous faire progresser.

La rémunération sera motivante et à la hauteur de vos qualités sans oublier les moyens matériels mis à votre disposition qui simplifient le travail et une équipe jeune et dynamique pour vous accueillir.

Nous avons à coeur d'offrir un cadre de travail chaleureux et design pour tous en entamant la redécoration des locaux.

Des artistes prometteurs (art contemporain) ne s'y sont pas trompés... puisqu'ils exposent chez nous.

Alors, si vous avez envie de reconnaissance, n'hésitez pas : RECRUTEZ NOUS en nous envoyant **vos CV et votre lettre de motivation par mail à anne-laure.regard@paris.notaires.fr sous référence « **villagejustice** ».**

NOTAIRE ASSISTANT (H/F) – SÈTE

SBC recherche pour l'un de ses clients, office notarial en région Languedoc-Roussillon, un(e) notaire assistant(e) H/F.

Vous aurez principalement en charge :

- La constitution de dossiers.
- La gestion autonome des dossiers.
- Le suivi des dossiers.
- La rédaction des actes notariés.
- La réception des clients.

Liste des tâches non exhaustive.

Connaissance du logiciel GENAPI souhaité.

Une expérience de minimum 1 an en étude notariale sera demandée.

Merci de contacter :

sbc-interim.13055131@applicount.com .

COMPTABLE CLIENTS EN ÉTUDE NOTARIALE – PARIS

Gitec recherche pour une Etude Notariale : un comptable clients dans le cadre d'une mission intérim dès maintenant.

Contactez anissa.chabane@gitec.fr sous référence « **villagejustice ».**

ASSISTANT NOTARIAL H/F – PARIS

Notre client, un office notarial parisien, recherche un Assistant juridique (H/F).

Rattaché aux équipes en charge des dossiers immobiliers de l'étude, vous intervenez en support des notaires dans la constitution et le suivi des dossiers.

Vous êtes en charge des demandes de pièces constitutives auprès de diverses instances, vous assurez le suivi des actes courants et le dépôt des pièces.

Vous justifiez d'une formation en Droit immobilier et disposez de 2 ans au moins d'expérience dans ce secteur.

Votre rigueur, votre organisation et votre sens de la relation avec le client seront des atouts pour ce poste.

Contactez-nous dès maintenant à bozdoganh.09085.2944@haysfrance.aplitrak.com .



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

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

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

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.



LE RECRUTEMENT PAR APPROCHE DIRECTE AU SERVICE DU NOTARIAT

Depuis 2011, DHC vous accompagne dans le recrutement de vos collaborateurs, associés et fonctions supports stratégiques.

En s'appuyant sur l'expertise d'une équipe de 5 consultants spécialisés, anciens avocats, notaires et juristes, DHC respecte les standards de qualité et de déontologie les plus exigeants.

Partagez avec nous vos projets de croissance !

Pour nous joindre :
21, rue du Mont Thabor 75001 Paris | 27, rue Maurice Flandin 69003 Lyon
Coordonnées : 01 83 81 89 39 | 06 65 16 59 37
Email : contact@danahumancapital.com
www.danahumancapital.com