

# Le Journal du Village des Notaires

www.village-notaires.com

  
115<sup>e</sup> CONGRÈS  
DES  
NOTAIRES DE FRANCE



6

LE CONGRÈS DES NOTAIRES MET LE CAP SUR  
L'INTERNATIONAL



## INTERVIEW DE MARC CAGNIART

Notaire et président du 115<sup>ème</sup> Congrès des Notaires

3



## L'INTERNATIONAL, LE NOUVEAU QUOTIDIEN DES ÉTUDES NOTARIALES

16



## LES RÉSEAUX DE NOTAIRES ONT LE VENT EN POUPE

20



## 2018 MARQUE UN NOUVEAU TOURNANT DE LA VIE ASSOCIATIVE EN FRANCE

24



## L'IMMOBILIER DES FRANÇAIS À L'ÉTRANGER : LES CLÉS POUR BIEN INVESTIR

38



**Nous LEUR consacrons  
toute notre énergie.  
Sans vos DONNS,  
on ne peut rien faire !**

Aidez-nous à LEUR donner de L'ESPOIR !

Plus d'infos, cotisations, dons et legs sur  
**[www.animaux-secours.fr](http://www.animaux-secours.fr)**

**04 50 36 02 80**

[info@animaux-secours.fr](mailto:info@animaux-secours.fr)



***animaux-secours***

Bien plus qu'un refuge au service de la protection animale

284, route de la Basse Arve - 74380 Arthaz

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

# INTERVIEW DE MARC CAGNIART

## NOTAIRE ET PRÉSIDENT DU 115<sup>ÈME</sup> CONGRÈS DES NOTAIRES



***Qu'attendez-vous de ce 115<sup>ème</sup> Congrès centré sur l'international ? La profession semble-t-elle répondre à votre appel ?***

J'espère que ce Congrès sera un succès. Nous attendons des notaires français comme étrangers, mais également des praticiens du droit international privé, que ce soit des magistrats ou des avocats. Il s'agit du premier Congrès à se tenir hors des frontières, ce qui constitue déjà un intérêt certain.

***Quel regard porte le notariat français sur le droit international privé ? Comment anticiper et conseiller au mieux le client lorsqu'une situation avec un élément d'extranéité se présente à vous ?***

Le sujet du Congrès est la pratique notariale du droit international privé. Le Congrès est orienté vers le praticien pour l'aider à traiter des dossiers où un élément d'extranéité se présente. Nous traitons tous les jours des dossiers avec cette dimension internationale. Cela ne concerne plus seulement une certaine élite, mais vraiment l'ensemble de la population.

***Comment envisagez-vous de faire travailler ensemble les notaires du monde entier ?***

D'abord de manière indirecte car le rapport qui a été fait et les propositions qui seront présentées à Bruxelles résultent de la pratique notariale du droit international privé français, une pratique souvent mise en œuvre avec le concours d'un confrère étranger. L'équipe des rapporteurs est composée de notaires qui ont l'habitude de travailler avec des confrères étrangers.

Plus directement, il y aura, parmi les animateurs des masterclass, des confrères étrangers, allemands, italiens, espagnols, etc., qui vont nous permettre d'avoir un retour sur la pratique étrangère.

Il y a un troisième aspect avec, dans la troisième commission intitulée « Vivre, la famille dans un contexte international », une séquence où l'on fera monter sur scène des confrères de différents pays qui vont échanger avec les notaires français sur leurs pratiques fiscales dans le cadre du règlement des successions. On souhaite rassembler les forces du notariat européen pour rendre plus simple et compréhensible le droit international privé.

Il y aura aussi des juristes venant de pays hors de l'Union européenne, qui n'ont donc pas l'obligation d'appliquer les règlements européens, et dont les retours d'expérience seront aussi intéressants.

***Y a-t-il une corrélation entre le commerce international et le notariat ? Compte tenu du déplacement du centre des affaires vers le pôle asiatique, quelle est l'évolution de la présence du notariat français dans cette partie du monde ?***

Dans la première commission intitulée « S'orienter, le notaire dans un contexte international », l'équipe s'attelle à mettre en valeur les multiples actions internationales du notariat comme dans les pays en voie de développement pour sécuriser la situation juridique de chacun. De même, il y a trente ans, le notariat français a créé un centre sino-français à Shanghai qui a permis de créer un pont vers l'État chinois pour influencer sur l'adoption d'un droit continental là-bas. Aujourd'hui, il y a des milliers de notaires dans ce pays. C'est un des résultats concrets permettant d'illustrer le soft power notarial.

Bien que la compétence des notaires français soit limitée à l'Hexagone, ceux-ci, compte tenu des implications du commerce international, s'emploient à jouer un rôle de sécurisation des opérations internationales notamment par la certification des signatures des dirigeants d'entreprises françaises et étrangères. Quand un dirigeant d'une société française a besoin de donner un pouvoir pour effectuer une opération à l'étranger au profit de sa société, il faut sa signature, que seul le notaire accepte de certifier. Celui-ci facilite donc l'exportation du système français au-delà des frontières et rassure les investisseurs à l'international.

***Votre Congrès se déroule à Bruxelles, une des capitales européennes. Alors que se profilent les élections européennes, quel regard portez-vous en tant que notaire et président du Congrès des Notaires sur le projet européen ?***

Concernant le droit de l'Union européenne, celui-ci s'est développé de manière fulgurante en quelques années. Il était donc nécessaire d'organiser ce Congrès et de rédiger ce rapport pour faire un point sur les bonnes méthodes et les bons réflexes concernant les règles juridiques européennes.

Chaque pays européen a sa langue juridique notariale, et il n'est pas question d'unifier les notariats des différents pays. Le Congrès doit être un forum de rencontre des notaires de l'Union européenne, sans donner de leçons à personne, mais en abordant cette matière de manière curieuse et collaborative.

Sur l'Union européenne en elle-même, il n'est pas de mon rôle de faire de la politique. Néanmoins, je rejoins les appels au vote lancés par le président du Conseil Supérieur du Notariat et par le président du Conseil des Notariats de l'Union européenne. On peut être dubitatif sur les institutions de l'Union, mais il faut aller voter. Je considère que la construction européenne est un progrès et qu'on ne peut pas revenir en arrière. Alors plutôt que de regretter le monde d'hier, il me semble bien plus intéressant de participer à la construction du monde d'aujourd'hui.

*De quelle manière faites-vous la promotion auprès des instances européennes d'un droit européen fort face aux autres systèmes juridiques ? En quoi cela peut-il garantir aux citoyens européens le respect de leurs droits à l'international ?*

Les travaux du Congrès seront ouverts par le président de la Cour de Justice de l'Union

européenne, M. Koen Lenaerts, le plus haut magistrat d'Europe. Il a perçu l'intérêt pour la Cour de pouvoir porter sa parole devant les praticiens qui doivent appliquer les règlements de l'Union, dont la Cour de Justice est l'interprète authentique. D'une manière générale, il me semble que les institutions sont désireuses d'avoir un retour des praticiens.

Le droit continental va de pair avec le notariat. Sur l'ensemble des pays de l'Union, vingt-deux ont un notariat. Le notaire est donc devenu une autorité au regard du droit européen. Avoir un Congrès qui fait percevoir à l'Union européenne que les notaires se rapprochent et se parlent pour assurer la meilleure application possible de ses règles pour les besoins et la sécurité des citoyens européens est un signal favorable sur le fait qu'il faut réellement compter avec les notaires.

*Propos recueillis par Simon Brenot*



Retrouvez nous  
au **Congrès  
des Notaires  
de France**  
du 2 au 5 juin 2019  
à Brussels Expo  
Stand A42

Vous êtes à **un clic**  
de **gagner du temps**

Pour vos Formalités Juridiques  
& Annonces légales  
**Pensez Odal**

- Urbanisme
- Traductions
- Domiciliation
- Légalisations



Tél. : 01 49 49 06 51 - 01 49 49 08 20 • Mail : [odcommercial@odal.fr](mailto:odcommercial@odal.fr) • [www.odal.fr](http://www.odal.fr)

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

# LEGS

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

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



*Chercheurs et malades ont besoin de nous !*

LEGS | DONATIONS | ASSURANCES VIE

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





## Le Congrès des Notaires met le cap sur l'international

*S'ils étaient encore anecdotiques il y a quelques années, les dossiers comportant une dimension internationale font aujourd'hui partie du quotidien des études notariales françaises. Un constat qui porte avec lui son lot de difficultés : des normes éparpillées et des sources multiples, des situations complexes rencontrées par les clients et des professionnels pas toujours au fait des évolutions du droit international privé... L'ensemble de ces problématiques a encouragé l'Association du Congrès des Notaires de France à consacrer sa 115<sup>ème</sup> édition à « L'international ». Un sujet inédit, tout comme sa localisation, puisque l'événement annuel se tiendra cette année au delà des frontières françaises.*

*L'objectif de l'équipe de ce Congrès est à la fois de rechercher la simplification des démarches, la sécurisation des actes réalisés pour les clients - français ou étrangers -, ainsi que la formation de tous les notaires français à ces nouveaux paradigmes.*

### Une réalité quotidienne pour les citoyens français

« La mondialisation et la globalisation sont là, et nous le ressentons dans nos études » a ainsi déclaré Marc Cagniard, président du 115<sup>ème</sup> Congrès des Notaires, lors de la présentation de la thématique à la presse le 14 mars dernier. Et cette situation trouve son origine dans la vie des citoyens français - multitude de chiffres à l'appui. Ainsi, plus de 2 millions de Français sont installés dans un pays étranger. Il peut s'agir de salariés (46%), de professions libérales/indépendants (11%), de créateurs d'entreprise (6%) ou encore de demandeurs d'emploi ou de retraités (37%) <sup>(1)</sup>. On compte en effet plus d'un million de bénéficiaires du régime général de l'Assurance-retraite ayant quitté la France - soit un retraité sur 10. Des chiffres qui ont doublé en cinq ans, et qui sont en hausse constante.

Et les plus jeunes ont également des envies d'ailleurs ! Les étudiants français sont les plus nombreux à profiter du programme Erasmus (plus de 40 000 chaque année), et la France se trouve être la quatrième terre d'accueil des étudiants étrangers, avec plus de 300 000 jeunes qui réalisent tout ou partie de leur cursus dans nos universités. Un chiffre en hausse de 12% sur cinq ans.

Cette tendance à l'expatriation - des Français à l'étranger ou des étrangers en France - a bien sûr des conséquences sur la vie familiale. On dénombre ainsi 7,3 millions de Français ayant au moins un parent d'origine étrangère, soit 11% de la population, selon l'Insee, et les couples binationaux représentent un mariage sur 7 (contre un mariage sur 16 en 1950). 450 000 demandes de pièces provenant des études de notaires au service d'Etat civil des expatriés, qui dépend du ministère des Affaires étrangères, ont été recensées. Plus

(1) - Rapport sur la mobilité internationale des Français, Anne Genetet, députée des Français de l'étranger, juin 2018

de la moitié des expatriés sont en couple et mariés, et deux sur trois ont au moins un enfant. Les services d'Etat civil dédiés aux expatriés ont ainsi enregistré, au total, 110 000 actes nouveaux en 2017.

Cette mobilité, en constante augmentation, ne met bien sûr pas fin aux relations avec son pays d'origine. A titre d'exemple, 40% des Français expatriés continuent de verser une taxe foncière au Trésor public français, étant restés propriétaires de leur logement, et l'expatriation étant souvent pour un temps déterminé, le retour en France exige une gestion de multiples dimensions juridiques : situation fiscale, retraite, situation matrimoniale ou tout autre acte administratif indispensable.

Des difficultés auxquelles font face les citoyens français, mais également les notaires. C'est ce qu'a notamment pu constater la troisième commission consacrée aux problématiques familiales dans un contexte international, dont les travaux ont été dirigés par sa présidente Valérie

Marmey Ravau, notaire à Lyon, et le rapporteur Frédéric Varin, notaire à Distré : « *Les individus sont de plus en plus mobiles. Les situations familiales, lorsqu'elles sont émaillées d'éléments d'extranéité, font apparaître pour le praticiens et ses clients bon nombre de questions. Celles-ci peuvent se poser dans différents domaines touchant au droit de la famille tels que la filiation (et plus particulièrement pour le notaire l'adoption), l'union (qu'il s'agisse des partenariats ou du mariage), la désunion, les successions, ou encore l'anticipation. Nous nous sommes notamment penchés sur des sujets d'actualité. Citons la PMA et la GPA, les régimes matrimoniaux et les successions confrontées aux récents nouveaux règlements européens, la place de la réserve héréditaire en droit international, la réception dans les Etats étrangers de notre nouveau divorce sans juge, l'accueil d'institutions étrangères inconnues en droit français tels le trust anglo-saxons ou la kafala... Tous les domaines touchant le droit de la famille sont impactés par le droit international et les*

**TERFACE**  
PRÉSENTATION & DESTRUCTION DU DOCUMENT

**Reliure Notariale Sécurisée !**

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

\*Procédé empêchant toute substitution ou addition de page

Nos partenaires sont présents au 115<sup>e</sup> Congrès des Notaires  
DEPIESSE stand A21 & ROMEFORT stand B13

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

*situations les plus simples peuvent contenir un élément d'extranéité. La pratique notariale que nous exerçons au quotidien nous a permis de proposer un travail pédagogique. Sans oublier la théorie, nous avons eu à cœur dans notre rapport de proposer des développements pratiques répondant aux préoccupations de nos confrères. »*

Plus globalement « nous constatons une double évolution, explique Pierre Tarade, notaire à Paris et rapporteur général du 115<sup>ème</sup> Congrès. *La matière tout d'abord : le droit international privé, a profondément changé en peu de temps. Le droit jurisprudentiel franco-français que nous avons étudié à l'Université a été en grande partie – mais pas totalement – remplacé par un droit écrit, d'origine conventionnelle (notamment sous l'impulsion de la Conférence de La Haye) ou européenne. La récente entrée en application des règlements régimes matrimoniaux et partenariats vient encore de l'illustrer. Dans le même temps, une vraie nouveauté concerne les éléments d'extranéité dans nos dossiers qui se sont banalisés. Ils sont de plus fréquents, et concernent toutes les couches de la société ! Finalement, ces deux évolutions présentent une certaine « corrélation », pour reprendre un terme cher aux internationalistes : pour les praticiens que nous sommes, le droit international privé est devenu une matière quotidienne, qu'il faut pratiquer « en série » et non plus, comme autrefois, dans quelques cas rares et élitistes. Il est évident que la solidité d'un droit écrit nous convient mieux dans ce contexte nouveau ! »*

### **Des besoins d'évolutions des normes juridiques...**

C'est avec ces différents constats que l'équipe du 115<sup>ème</sup> Congrès a travaillé durant deux ans sur cette problématique, avec l'objectif de mettre le notaire au centre des problématiques et de lui donner les bonnes clés pour faire face à ces nouveaux enjeux. Ces travaux ont été élaborés par quatre commissions :

- « S'orienter », afin de « doter les notaires des outils dont ils auront besoin » pour gérer les conflits de loi, choisir celle qui sera applicable, et surtout connaître la loi

étrangère, notamment grâce à des interlocuteurs sur place ;

- « Rédiger » : comment rédiger un acte authentique français tout en intégrant un ou plusieurs éléments d'extranéité ? Comment vérifier l'identité ou la capacité d'un client étranger ? Ou encore comment s'assurer que son acte sera lu et compris dans un pays étranger ? Une commission qui sera donc directement centré sur le métier ;
- « Vivre », qui a pour objectif d'aborder la question de la famille dans un contexte international. De la filiation à la succession, en passant par les unions et désunions pouvant survenir dans la vie d'un client. La question des unions a d'ailleurs exigé un exercice de droit comparé, car les modèles sont « très fluctuants selon les pays » ;
- « Contracter » : cette dernière commission traitera principalement de la vente immobilière. Comment emprunter ? Qui peut ? Comment contracter une garantie ? Et qu'en est-il de la publicité foncière ?

Et l'une des premières difficultés pour les commissions était de pouvoir rassembler la multitude de normes que rassemble aujourd'hui le droit international privé. « *Le droit international privé est une matière à géométrie variable, dynamique et en perpétuelle évolution*, soulignent Valérie Marmey Ravau et Frédéric Varin. *De fait, certains textes doivent être remis en conformité, d'autres, très récents, demandent à être confrontés à la pratique. La tendance générale est à la prise en compte de la mondialisation, à l'harmonisation. On relèvera la place grandissante laissée d'une façon générale à l'autonomie de la volonté.* »

Les propositions du 115<sup>ème</sup> Congrès, présentées le 15 mai lors d'une conférence de presse, démontrent une volonté d'évolution de certaines normes, mais aussi de simplification et d'harmonisation. Et pour ce faire, il est indispensable d'avoir une vision de l'ensemble des normes juridiques en jeu.

L'une des propositions suggère ainsi la création d'un code unique regroupant l'ensemble des règles d'organisation du droit international privé français, afin d'améliorer la sécurité juridique. Leurs origines multiples (nationales, européennes,



internationales), et leur dispersion, participent à rendre la matière compliquée et peu lisible, autant pour le citoyen que pour le notaire. Un Code de droit international privé, déjà instauré dans certains pays comme la Belgique, participerait en plus au rayonnement de la France.

Permettre au citoyen français ou étranger de mieux appréhender les enjeux juridiques de sa situation passe aussi par une meilleure compréhension des actes. Le Congrès propose donc de pouvoir libeller les actes en deux langues afin que chacune des parties signataires comprenne les actes notariés. L'acte serait ainsi intégralement compris par les parties qui le signent, ainsi que par les autorités étrangères qui seront amenées à l'utiliser. L'acte du notaire français ne pouvant être aujourd'hui reçu qu'en langue française (langue officielle de l'administration), il serait nécessaire que la loi autorise les notaires français à recevoir un acte rédigé d'une part en français et d'autre part avec la traduction en langue étrangère.

Les propositions du Congrès ont aussi pour objectif de faciliter les démarches des Français expatriés, ce qui participerait à l'amélioration de leur sécurité juridique. Une proposition invite à permettre aux citoyens français de se marier avec un étranger devant le consul de France, ce qui n'est actuellement pas reconnu dans tous les pays. Le Congrès souhaiterait ainsi que toutes les autorités consulaires françaises puissent célébrer des mariages mixtes - une recommandation qui revêt néanmoins une dimension diplomatique, que en plus de juridique.

Il est également important d'assurer la continuité des droits et des choix de l'expatrié en dehors des frontières françaises, notamment en cas d'incapacité. Parmi les propositions figure donc la création d'un registre connecté au niveau international, afin que les volontés des ressortissants français soient connues et respectées, en cas d'incapacité suite à un accident ou une maladie par exemple. Ou encore la promotion du certificat successoral européen



Cabinet

**BONTEMPS**

Spécialiste des professions juridiques

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

72, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Tél : 01.53.43.01.50

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

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

(CSE), pour garantir ses droits d'héritier dans 25 États membres de l'Union européenne. Si le document existe, il n'est pas obligatoire et sa copie n'est valable que six mois. Le Congrès propose donc que soit créé un fichier permettant une interconnexion entre les pays dans lesquels le CSE peut être établi, et ainsi assurer sa meilleure circulation.

Et toujours dans une logique de sécurité, le Congrès recommande que la France ratifie la convention internationale permettant de reconnaître les trusts valablement faits à l'étranger, et que dans tous les actes de vente, les parties soient informées qu'elles peuvent choisir la loi qui s'applique à leur contrat, et que soit utilisée, comme avant-contrat, une promesse unilatérale de vente authentique.

Mieux gérer les conséquences de tout élément d'extranéité demande également de l'anticipation. Et certaines propositions du Congrès tendent à la faciliter. L'une d'elle suggère par exemple de permettre aux époux ou futurs époux de choisir, avant tout conflit, le juge de leur divorce, en incluant dans un acte notarié, comme le contrat de mariage, une clause qui définit le juge compétent en cas de litige comme en cas de séparation. Toujours du côté du droit de la famille, le Congrès souhaite faire évoluer le régime qui encadre les mariages célébrés à l'étranger à partir du 29 janvier 2019. Actuellement, lors de son retour en France, un couple peut choisir soit de rester soumis au régime du pays dans lequel il résidait, soit en changer pour adopter le régime de communauté légal français (si ce changement intervient dans les cinq ans suivant leur retour en France). La proposition vise à permettre aux époux, s'ils optent pour la seconde solution, de pouvoir choisir le régime légal qu'ils souhaitent, notamment la séparation de biens.

Enfin, l'équipe du 115<sup>ème</sup> Congrès veut supprimer la double imposition de la plus-value immobilière d'un bien acheté à l'étranger. A l'heure actuelle, elle est en effet calculée et due comme si l'immeuble se trouvait sur le territoire français. La proposition invite à modifier de Code général des impôts afin qu'elle s'impute sur

le montant de l'impôt dû en France, si le vendeur s'en est acquitté à l'étranger.

Ces propositions visent donc, globalement, à simplifier la vie (juridique) des citoyens français vivant ou ayant vécu à l'étranger, et à permettre aux notaires français de disposer d'outils qui faciliteront le suivi des dossiers. Comme l'expliquent Valérie Marmey Ravau et Frédéric Varin, « nous avons repris l'intégralité de la théorie liée au droit de la famille. Après avoir réalisé une veille juridique, nous nous sommes mis en situation d'être à même de conseiller des clients. Nous avons cherché à montrer à nos confrères comment « débusquer » les éléments d'extranéité dans leurs dossiers en posant les bonnes questions à leurs clients. Nous avons regroupé les différentes matières du droit de la famille sous plusieurs thèmes et nous avons ensuite tenté, quand cela était possible, de dégager une méthode de raisonnement pour le praticien. » Mais « au-delà des règles de droit international se pose pour le notaire français la question de la connaissance du contenu de la règle de droit étranger. C'est bien entendu à ce niveau que la collaboration avec des confrères étrangers est primordiale. »

### **...et de la méthodologie du notariat français**

En effet, cette thématique de l'international ne questionne pas uniquement les normes juridiques, mais également la pratique des professionnels. L'objectif des deux premières commissions est justement de mettre à plat les principes et les besoins du droit international privé, afin que chaque notaire soit en mesure de bien appréhender un ou plusieurs éléments d'extranéité dans leurs dossiers, et de se reposer sur les bons outils. Un moyen de répondre aux besoins des justiciables, mais aussi de renforcer la position de la profession. « Aujourd'hui les notaires disposent de différents outils (tels que la *professio juris*, les clauses d'élection de for, la modification de la loi applicable au régime des biens des époux ou des partenaires etc...) pour pouvoir anticiper les difficultés que pourraient générer une situation internationale, confirment Valérie Marmey Ravau et Frédéric Varin. C'est

*d'ailleurs le nouveau défi de la profession. Il appartient aux notaires de les appréhender. En matière internationale, le notaire, en tant que conseil et magistrat amiable des familles, a tout son rôle à jouer. »*

Néanmoins, s'il dispose d'outils juridiques, le notaire français doit également voir au delà de son étude. Face à la pluralité des droits étrangers possibles, il doit apprendre à ne plus travailler seul. « *Il est illusoire de croire qu'un notaire français pourra maîtriser toutes les arcanes d'un droit étranger que son raisonnement de droit international privé désignera comme applicable, souligne Pierre Tarrade. Pourtant, nous serons de plus en plus amenés à mettre en œuvre des lois étrangères. Le règlement « Successions » en est un bon exemple. Comment connaître le fond du droit ? Le meilleur moyen, pour ne pas dire le seul, est de nouer des contacts avec des correspondants étrangers. Au-delà de l'application d'une loi étrangère, nous devons aussi pouvoir compter sur ces partenaires pour évaluer la pertinence de nos conseils à nos clients. Si je recommande une solution à mon client, il faut qu'elle soit compréhensible dans les autres pays où elle pourra avoir des effets. Il faut aussi en évaluer les conséquences. Par exemple, puis-je conseiller de léguer une quote-part en usufruit, si des biens se trouvent dans un pays qui ignore le démembrement de propriété, comme les Etats-Unis ou le Royaume-Uni, ou qui refuse de le voir s'appliquer à un ensemble de biens, comme l'Allemagne ? »*

Les notaires français se doivent donc d'exploiter les liens construits au fil des années par les instances avec les notariats étrangers, ou encore intégrer des réseaux

de notaires qui permettent de nouer des relations privilégiées avec des correspondants locaux. Cette donnée internationale interroge également sur la question de la formation : le futur notaire devrait-il être formé autrement, lors de son parcours initial, pour mieux l'appréhender ? Pas nécessairement, selon Pierre Tarrade : « *Toutes les commissions se sont efforcées de conserver l'approche la plus pratique possible, mais il est vrai que la deuxième commission avait plus particulièrement à réfléchir de la façon la plus concrète qui soit à la fabrication de l'acte authentique confronté à un élément d'extranéité. Mais je ne suis pas sûr que cela relève d'une formation spécifique. En réalité, la plupart des questions ont été tranchées par un retour aux fondamentaux : il n'est pas question de chercher à faire autrement dans un contexte international, mais bien plutôt de savoir comment bien faire avec l'outil extraordinaire qu'est l'acte authentique, en le respectant et en exploitant ses ressources. Il est bien possible en effet que cette approche se retrouve à l'occasion des propositions.* » Durant les 4 jours à Bruxelles, les organisateurs ont aussi prévu 30 masterclass et ateliers sur des problématiques plus spécifiques à destination des congressistes, et le grand débat qui clôturera le Congrès, intitulé « L'international : quelles alliances dans le monde de demain ? », aura une nouvelle fois pour objectif d'ouvrir les réflexions juridiques qui auront eu lieu à des enjeux plus larges.

### **Le rayonnement du notariat français à l'international**

La thématique comme le lieu de ce 115<sup>ème</sup> Congrès sont en tout cas une nouvelle occasion de défendre le rayonnement de

#### **Retour sur le Congrès des Notaires de France**

- 1 équipe de 15 notaires bénévoles
- 1 ouvrage publié chaque année, de plus de 1 000 pages
- Entre 15 et 20 propositions remises aux pouvoirs publics
- 4 000 participants et exposants
- 35 délégations étrangères
- 150 partenaires exposants dont une soixantaine d'associations et de fondations d'intérêt général
- Depuis 1953, les propositions du Congrès ont contribué à la création de 87 lois, 17 décrets et 8 ordonnances

la profession et de ses travaux à l'international. Déjà très présent auprès des institutions comme la Commission européenne, la Banque mondiale ou encore l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO), le notariat français participe également à la formation de plus de 1 000 professionnels étrangers par an. Le Congrès de cette année souhaite aussi y participer, en diffusant ses travaux. « Pour la première fois, le rapport a été traduit en anglais, explique ainsi Pierre Tarrade. Quant aux travaux, la présence d'interprètes permettra de les suivre en anglais, en espagnol et en allemand. C'est important car le droit international privé, pour un praticien, est indissociable de l'accès aux droits étrangers : jouer le jeu du conflit de lois, c'est accepter d'avoir à appliquer des systèmes juridiques différents du nôtre. Il est alors fondamental d'échanger avec des juristes du monde entier pour confronter les points de vue et les façons de faire. » Les représentants des grandes institutions européennes, comme Christophe Bernasconi, secrétaire général de la Conférence de La Haye, Koen Lenaerts, président de la Cour de Justice de l'Union européenne, ou Pascal Saint-Amans, directeur de politique et de l'administration fiscale de l'OCDE, seront d'ailleurs présents lors de ce Congrès, aux côtés des instances notariales françaises et belges.

Mais ce Congrès ne va-t-il pas mettre en lumière un autre rôle du notaire auprès des institutions européennes et internationales ? « Permettez-moi une réponse personnelle, précise Pierre Tarrade. Depuis toujours, le législateur utilise le notaire, « instituteur de droit », pour diffuser la matière, pour permettre sa bonne application et son acceptation dans la société. C'est ce qu'avait compris Bonaparte en organisant le Notariat moderne juste avant l'entrée en vigueur du Code civil dont les notaires ont ainsi été les premiers acteurs de la diffusion. Aujourd'hui, la société s'est mondialisée. Les cadres nationaux ne suffisent plus. L'Union européenne cherche à unifier le droit à un échelon supérieur, mais on lui reproche souvent de rester abstraite, lointaine, technocratique. Ce déficit d'incarnation, cette distance, les notaires seraient bien placés pour les réduire : comme agents de diffusion du droit, comme pédagogues, capables de faire remonter aux pouvoirs publics le ressenti « du terrain ». Le jour où l'Europe saura nous utiliser comme cela, elle aura fait un grand pas ! »

Clarisse Andry



## 4<sup>ème</sup> Village de la LegalTech

# Le Rendez-vous français de la #LegalTech

Par Open Law\* & Village de la Justice

 26 et 27 novembre 2019 -  Paris

Organisateurs :



## V.IES NOTARIALES

VOLENTIS - L'intelligence économique & sociale

L'équipe VOLENTIS NOTARIAT accompagne les Offices Notariaux depuis plus de 20 ans. A la suite de la réforme MACRON, les demandes de nos clients se sont diversifiées.

Dans le contexte des professions libérales, en mutations, les sujets tenant à l'évolution des modes d'exercice professionnel sont devenus plus complexes.

L'équipe VOLENTIS NOTARIAT, vous propose pour ce nouveau numéro de Village Notaires un focus sur quelques sujets rencontrés.

### Optimisation des revenus... Rémunérations ou dividendes ?

Ce débat récurrent n'est, au fond, qu'une question de convergence de taux : IS à 15 et 28%, cotisations sociales obligatoires hors CRN entre 20 et 23%, PFU à 30%, taux moyen d'imposition (TMI) souvent compris entre 25 et 30%, Taux marginal d'imposition (TMI encore... attention à la confusion !)

Comme il y a convergence des taux, il y aura congruence des résultats, avec des écarts finalement assez faibles. Quelques milliers d'euros pour des revenus entre 300 et 350 K€.

Bien entendu, certaines situations imposent la réflexion. Tel est le cas notamment en cas de revenus faibles, de TMI très élevés ou encore d'une organisation du capital via des SPFPL.

L'équipe VOLENTIS NOTARIAT est là pour étudier avec vous les spécificités de vos situations.

### Juridique... attention à la qualité du suivi de la SCP.

Le « corporate » en SCP était pour le moins léger, au point que bien souvent les dossiers sont rejetés par les Greffes, faute d'avoir régularisé des anomalies remontant parfois bien longtemps en amont.

Le champion toute catégorie est sans doute le Commissaire aux Comptes qui dans bien des cas ne figure pas sur le Kbis, formalités jamais faites, renouvellement non fait, etc.

Nul doute alors qu'un audit préalable de la situation de la société s'impose. Il y a dans la quasi-totalité des cas des anomalies à relever.

C'est la mission que s'assigne entre autres, notre responsable juridique, depuis qu'elle nous a rejoints pour créer le département droit des sociétés au sein du groupe VOLENTIS.

### Réforme du tarif ?... un seul mot d'ordre : anticipons !

Le notariat, dans son ensemble n'a pas souffert de la première réforme de 2016. Pourtant, certains notaires, notamment en province, ont vu leurs marges plonger avec l'instauration de la « vente à perte » institutionnalisée ! En de tels cas, quel entrepreneur peut résister, sans prendre ses propres dispositions ?

La première de celles-ci est de se préparer à une baisse « possible » des marges. Tant par le tarif d'ailleurs que par des évolutions de prix de l'immobilier.

Pour cela le chemin vers l'analyse de gestion, est une source inépuisable d'informations sur les performances de l'Office, sur celles des équipes et des activités de l'Office

Dans un contexte de résistance, il n'est pas toujours aisé d'évoquer en toute transparence, les gains de productivité, la mise en valeur des prestations réalisées, la pertinence des temps passés, l'évolution des coûts de production, surtout quand il existe de grandes disparités dans l'Office.

Pour se convaincre, je vous propose un jeu simple : dans une étude de 15 personnes qui ferait 1 500 K€ de CA qui aurait à conquérir 100 K€ de marge perdue au détournement d'une réforme, quelle marge quotidienne supplémentaire chacun des 15 devrait dégager chaque jour ?

30 euros est la réponse ! Nous pouvons convenir qu'il n'y a là rien d'inaccessible...

Un de nos associés a fait son mémoire d'expertise sur ce sujet. Il est à votre disposition.

L'espace manque mais pas les thèmes, nous sommes à votre disposition pour les évoquer, vous écouter et partager nos expériences.

**Didier-Yves RACAPE**  
d.racape@volentis.fr

## ACTIF DEBARRAS



### Actif Débarras

20-22 avenue de Choisy  
75013 Paris  
Tél. : 01 45 94 85 25  
Mobile : 06 09 06 30 19  
Fax : 01 60 28 13 41  
Mail : rapid-services@wanadoo.fr  
Site Web : www.actif-debarras.com

Actif Débarras, crée depuis 1982, est spécialisée dans le débarras complet de tous types de locaux appts-pavillons-maisons-caves-greniers...

Destruction d'archives avec certificats fournie. Transport en salle des vente.

Une partie de vos meubles peut être réservé à une association à but humanitaire.

Service pour professionnels, particuliers, gérants de tutelle, commissaires priseurs, notaires et généalogiste.

Devis et déplacement gratuit sous 24/48h

Département Paris Île de France 60, 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95

Autre département sur demande.  
Option nettoyage après vidage par nos soins sur demande.

Mr Guyomarc'h

Tél. : 01 53 61 94 55

Mobile : 06 09 06 30 19

Site Web : www.actif-debarras.com

### AxioTrad S.A.S

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

### Agence de traduction spécialisée en droit

Nous vous assistons pour vos traductions, libres ou certifiées conformes, et lors de vos rendez-vous de signature ou de conseil

- Langues européennes
- Langues asiatiques
- Arabe

Droit de la famille – Succession -  
Vente internationale – Patrimoine...

**- 10% sur toute demande de devis en donnant le code : 00X**

### Les Débarrasseurs Bretons

19 rue du Docteur Heulin  
75017 Paris  
Tél : 01 53 61 94 55  
Mobile : 06 09 06 30 19  
Mail :  
commercial@debarrasseursbretons.fr  
Site Web : www.debarrasseursbretons.fr

### La référence depuis 30 ans 15 agences dans toute la France

Les Débarrasseurs Bretons est une entreprise familiale créée au début des années 1980. Spécialisée dans le débarras complet de tous locaux, appartements, pavillons, maisons, caves et greniers.

Destructions d'archives avec certificat fourni.

Transport en salle des ventes, une partie de vos meubles peuvent être réservée à une association à but humanitaire.

Service pour professionnels - particuliers - garants de tutelle - commissaire priseur - notaires - généalogistes.

Devis et déplacement gratuit.

Notre principe a toujours été celui de la satisfaction de nos clients.

**Vous souhaitez vous présenter dans cette rubrique ?**

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



**ALPHATRAD FRANCE**  
Optilingua INTERNATIONAL



GRUPE OPTILINGUA INTERNATIONAL  
ALPHATRAD / TRADUCTA / VIAVERBIA

Services Linguistiques  
Professionnels

## Besoin d'une traduction ?

### Profitez de notre réseau international !



+ 80 Agences  
en Europe



Traductions  
Juridique



Traduction  
Urgente



Traductions  
Commerciales



Doublage  
Voix



Transcriptions  
Audio

- Traductions officielles certifiées par des experts-traducteurs-assermentés ou en fonction des critères des différents pays où nous sommes présents
- Un service dédié aux traductions urgentes
- Traductions de documents juridiques, techniques, commerciaux et spécialisés
- Légalisations (C.C.I. Ministère des Affaires Etrangères, Apostille)
- Mise à disposition d'interprètes
- Transcriptions de fichiers audio et vidéo

Pour en savoir plus : [www.alphatrad.fr](http://www.alphatrad.fr),  
où vous pourrez déposer une demande de devis gratuit.  
Notre service commercial est également disponible au  
**0809.10.25.25** (appel non surtaxé) ou par mail [devis@alphatrad.fr](mailto:devis@alphatrad.fr).

Tél. **0809 10 25 25**  
[alphatrad@alphatrad.com](mailto:alphatrad@alphatrad.com)  
**www.alphatrad.fr**  
Depuis l'étranger  
Tél. +33 1 87 33 00 30

#### Agences en France :

Besançon · Biarritz · Bordeaux · Caen · Clermont-Ferrand · Dijon · Grenoble  
· Le Plessis-Pâté · Lille · Limoges · Lyon · Marseille · Metz · Montpellier ·  
Mulhouse · Nantes · Nice · Orléans · Paris · Paris La Défense · Poitiers  
Reims · Rennes · Rouen · Strasbourg · Toulouse · Tours

#### Présence internationale :

Austria · Belgium · Denmark  
France · Germany · Italy  
Luxembourg · Netherlands  
Portugal · Spain  
Switzerland · United Kingdom

ALPHATRAD FRANCE SAS - 15 Rue du Roussillon - 91220 Brétigny-sur-Orge

Registré du Commerce et des Sociétés d'Evry 323 161 810 - Tél +331 87 33 00 30 - TVA Intracom, FR27 323 161 810 - Siret 323 161 810 00193



## L'international, le nouveau quotidien des études notariales

*Avec le développement des couples et des familles binationaux, l'émergence d'une génération de travailleurs expatriés, particulièrement en Europe, ainsi que la croissance des investissements immobiliers à l'international, les dossiers transfrontaliers sont et seront toujours plus nombreux. Pourtant, de nombreux offices notariaux ont encore des difficultés à se saisir de ces thématiques, à la fois pour des raisons linguistiques, mais également parce qu'ils méconnaissent souvent les ressources disponibles pour se faire aider dans la résolution de tels cas.*

« Dans notre étude semi-rurale, indique Guillaume Lévêque, nous sommes passés d'un ou deux dossiers tous les ans à une pratique presque quotidienne ». Et dans chaque partie du territoire, de manière à chaque fois spécifique, les enjeux internationaux sont en hausse : « Vers chez nous, en vallée de Loire, souligne Frédéric Varin, beaucoup d'Anglais sont venus s'installer ; quand ils achètent, quand ils vendent, quand ils se marient, quand ils divorcent, quand ils décèdent, ils ont besoin d'un notaire ». Il peut s'agir aussi de Français possédant des propriétés et des comptes à l'étranger, pour lesquels, lors des successions, il faut régler des questions de droit international.

La tendance est donc forte, et ne va pas ralentir. On aurait pu ainsi croire que le Brexit allait réduire les dossiers transnationaux ; mais, s'il a bien diminué le nombre d'acquisitions de la part des Britanniques, il donne lieu en parallèle à une hausse des demandes dans d'autres domaines : « la crainte que les frontières se referment, souligne Guillaume Lévêque, incite à clarifier des situations ; ne sachant pas ce qu'il va advenir de l'évolu-

tion des réglementations de chaque côté de la Manche, beaucoup de nos clients choisissent de contractualiser – à travers des contrats de mariage, des déclarations de loi applicable, des *professio juris* – plutôt que de s'assujettir à des systèmes légaux qui ne correspondraient pas tout à fait à leur façon de voir ».

Un autre secteur d'activité transnationale en plein développement concerne la gestion des patrimoines transfrontaliers. Les clientèles locales d'origine étrangère ont longtemps eu l'habitude de gérer de manière cloisonnée leurs deux patrimoines, celui en France et celui dans leur pays d'origine. Elles sont désormais en train de changer leur approche : « Nos clients, précise Guillaume Lévêque, acceptent de plus en plus de s'ouvrir sur les biens qu'ils possèdent dans leur pays d'origine, et conçoivent l'ensemble comme une entité globale pour laquelle il faut envisager des solutions globales ». De la même manière, les populations de Français expatriés à l'étranger manifestent un besoin croissant de services pour la gestion locative ou pour leurs déclarations de revenus.



Une dimension centrale de ces dynamiques tient au travail de pédagogie qu'il faut mettre en place auprès des clients pour qu'ils anticipent les questions : « *Notre démarche a été initiée il y a plusieurs années sur ces thématiques internationales, continue Guillaume Lévêque, et commence à porter ses fruits ; les clients viennent nous voir non plus pour résoudre un problème mais pour anticiper* ». De nombreuses institutions contribuent également à cette évolution des mentalités, tels que les Chambres des Notaires ou le Conseil Supérieur qui organisent des réunions sur ces problématiques transnationales en partenariat avec les Maisons de l'Europe, les ambassades et les consulats : « *Nous répondons, explique Frédéric Varin, à toutes les questions que se posent les clients : mon contrat de mariage est-il toujours valable alors que j'habite aux États-Unis ? ma donation entre époux faite en France va-t-elle fonctionner en Italie ? quelles sont les conséquences du trust que j'ai créé en Australie avec un immeuble français ?* ».

Les besoins des entreprises constituent une autre source de dossiers internationaux. Pour beaucoup d'études, cela implique néanmoins de modifier leurs habitudes pour aller démarcher les entreprises de leur territoire. « *Nous sommes allés solliciter des entreprises locales, indique Adélaïde Isambert, qui pouvaient être en demande d'accompagnement juridique et fiscal de leurs cadres en expatriation ou en impatriation. Elles nous ont exposé leur besoin de bénéficier d'un conseil global sur ces problématiques et nous avons ainsi développé une offre pour répondre à leurs demandes et être identifiés comme les interlocuteurs susceptibles de guider leur personnel dans ces situations* ».

Le champ des possibilités est donc très vaste dans ce domaine des dossiers internationaux, et pourtant, nombreux sont les notaires français qui se sentent encore en difficulté face à ce type de problématiques. Les praticiens se doivent donc d'acquérir la compétence requise pour apporter les bonnes réponses à leurs clients : « *On ne s'improvise pas expert dans cette matière sans avoir fait le travail nécessaire, indique Frédéric Varin, il faut se former et savoir*

*s'adapter aux évolutions que la mondialisation impose à notre métier* ».

Une autre barrière importante est celle de la langue, et, selon Frédéric Varin, « *être capable de réaliser un certain nombre de prestations linguistiques, comme de lire un avant-contrat ou un acte en langue étrangère, constitue un atout ; de même, certains clients, alors même qu'ils parlent français, préféreront converser dans leur langue natale, car ils sont alors plus à l'aise* ».

Une troisième difficulté tient au fait qu'il est très utile, voire parfois indispensable, de se mettre en relation avec un notaire ou un juriste d'un pays étranger, car le droit international privé est une discipline en constante évolution : « *Je sors justement d'une conférence téléphonique avec un confrère suisse, explique Cédric Daugan, pour le dossier d'une succession française avec des biens en Suisse, j'ai dû le contacter pour être sûr de la fiscalité suisse car la convention fiscale franco-suisse sur les successions a été abrogée en 2015* ».

Cabinet d'expertise-comptable  
Dédié au Notariat



<p><b>Piloter</b></p> <p>Déclasse de fonds - Budget - Comptabilité analytique - clôture annuel et DAP</p>	<p><b>Sécuriser</b></p> <p>Plan de liquidité - Audit FR Fonction - Accompagnement</p>
<p><b>Restructurer</b></p> <p>Apport de - Fusion - STON - Créances (FFP) Trans (immobilier) (SCP - SARL/SAS/SEL)</p>	<p><b>Le notaire</b> Chef d'entreprise</p> <p>Protection sociale - Stratégie Bilan - Patrimoine - Risques</p>


[www.passconseils.com](http://www.passconseils.com)  
 +33 01 44 01 40 80  
 in Passconseils

Quelles sont les ressources dont disposent les notaires pour surmonter ces enjeux ? La première est bien évidemment la formation. Beaucoup de notaires en pointe sur les dossiers transnationaux ont réalisé des mémoires sur le sujet, suivi des masters spécialisés, des DU, des doubles cursus associant droit français et droit d'un autre pays, ou encore des formations organisées par l'INAFON ou par les Chambres. Les occasions de développer son expertise sont multiples, à l'image des séminaires organisés par le CNUE sur les règlements européens, ou encore lors du Congrès notarial de Bruxelles, ou de celui organisé en octobre à Porto par le MJN, qui portent tous deux sur cette thématique. Pour autant, la diversité des dossiers et les évolutions des droits nationaux sont telles que les meilleures formations offrent avant tout une démarche permettant d'appréhender les problématiques en jeu, de manière à savoir se poser les bonnes questions pour résoudre les nouveaux cas.

Sur la question des compétences linguistiques, les réponses sont multiples. Il y a ceux qui ont réalisé des stages universitaires à l'étranger, ceux qui y ont exercé, ceux qui sont bilingues pour des raisons familiales ; quand les thématiques transnationales sont intégrées à la stratégie de développement de l'étude, il est fréquent que le bilinguisme devienne un critère de sélection pour les recrutements : « *Dans les discussions du quotidien, dans l'avancement et le traitement des dossiers, indique Guillaume Lévêque, la compétence linguistique de notre nouveau collaborateur a permis de fluidifier le traitement de ces dossiers-là et d'en accroître le nombre* ». Il ne s'agit d'ailleurs pas seulement des notaires, mais de tous les collaborateurs : « *Nos clerks, précise Frédéric Varin, peuvent échanger en anglais par mail et par téléphone, et les secrétaires peuvent répondre au téléphone en anglais* ». Bien sûr, il n'est pas envisageable de pouvoir répondre aux demandes dans toutes les langues qui peuvent se présenter, mais chaque étude, en fonction des populations qu'elle est susceptible de toucher, gagnerait à se doter de compétences en droit international et en langues étrangères.

Pour faciliter le traitement des dossiers européens, le CNUE a développé plusieurs

outils fort utiles que nombre de notaires méconnaissent encore. Le premier d'entre eux, la plateforme EU Fides, a été conçue pour le traitement des dossiers immobiliers transfrontaliers, et a ensuite été étendue aux dossiers de succession et de droit des sociétés. En outre, l'Arert interconnecte les fichiers des testaments de plusieurs pays. « *Un notaire français, dont le client a vécu en Belgique, peut ainsi interroger les fichiers dans ce pays pour vérifier s'il n'y a pas de testament chez un notaire belge* », explique son président Pierre-Luc Vogel. Le CNUE a également mis en place les corollaires indispensables de ces plates-formes, à savoir, un annuaire notarial européen, ainsi qu'un système de visioconférence qui permettra de sécuriser les échanges transfrontaliers.

Le Cridon constitue une autre ressource essentielle pour éclairer des dossiers souvent complexes, « *et cela devrait être le premier réflexe*, continue Pierre-Luc Vogel, *de tout notaire aux prises avec une difficulté dans un dossier transfrontalier, juste après, bien sûr, la consultation de la plateforme internet du CNUE* ». C'est d'autant plus vrai que les règlements, tant nationaux qu'européens, sont si variés et changeants qu'il n'est pas possible de se tenir informé sur tous les sujets.

Une dernière ressource trop peu utilisée est le réseau des consulats et ambassades. Ils sont tout d'abord d'une grande aide pour trouver des correspondants locaux reconnus, particulièrement hors Europe, mais ils sont également de bon conseil en ce qui concerne l'état des législations et des usages locaux : « *Nous avons, raconte Adélaïde Isambert, un dossier avec un couple franco-portugais qui souhaitait faire reconnaître au Portugal son divorce par consentement mutuel sans juge réalisé en France ; or, si celui-ci était en théorie devenu recevable, les consulats des deux pays nous ont mis en garde sur le fait que les transcriptions étaient bloquées depuis un an ; nous avons donc pu opportunément conseiller à nos clients de passer à un autre type de divorce qui allait prendre deux-trois mois de plus, mais ils auraient alors la certitude d'être reconnus au Portugal comme réellement divorcés* ».

# NotaStart

**Surfez** sur la vague **digitale** en toute **tranquilité**  
et **boostez** votre activité grâce à **NotaStart**



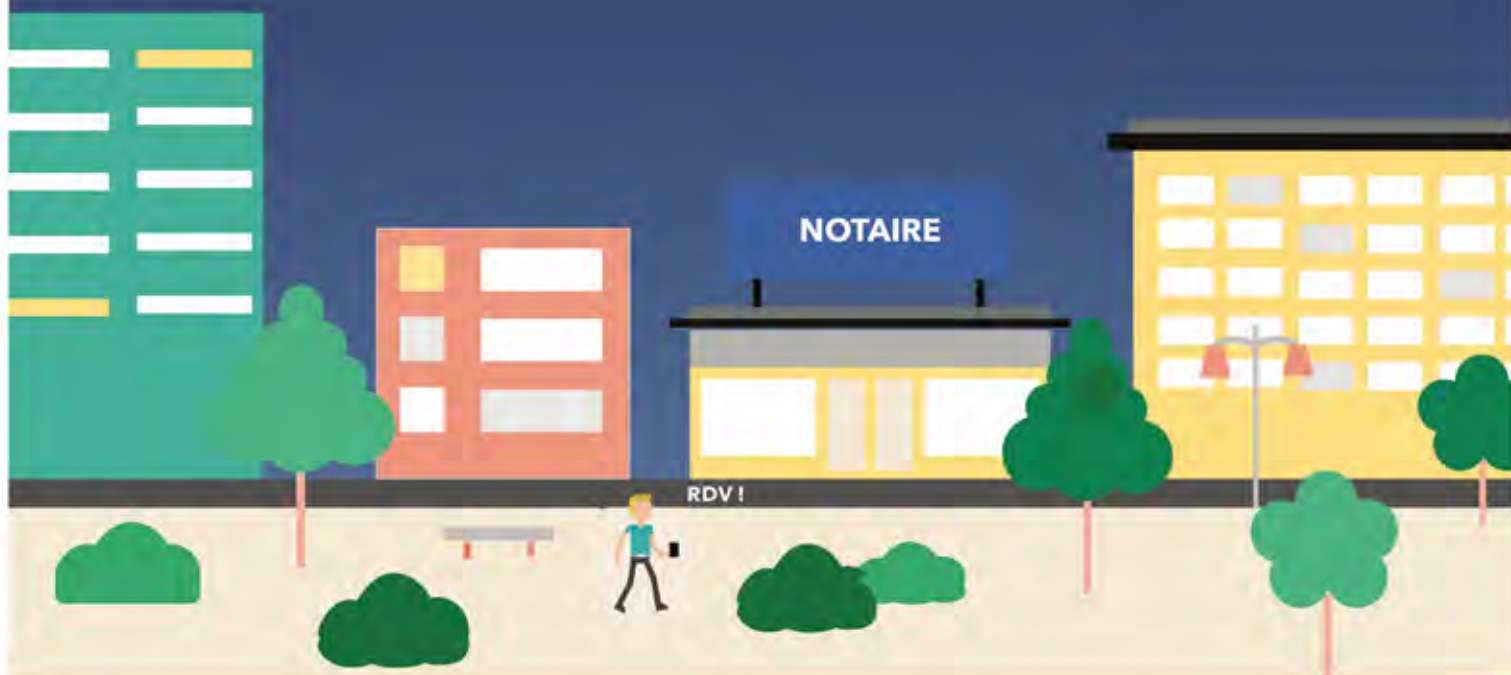
**Optimisez** la prise de **rendez-vous**



Recevez des **dossiers** déjà pré-constitués



**Améliorez** votre **visibilité** sur internet



Pensez à réserver dès maintenant votre espace professionnel



**David Fournier**

**Téléphone** : 09 72 13 46 21

**Mail** : david@notastart.com

**Web** : www.notastart.com



## Les réseaux de notaires ont le vent en poupe

*Face aux défis que la profession doit relever, les réseaux constituent une réponse très pertinente. Les notaires ne s'y sont pas trompés, et tous les réseaux que nous avons interrogés pour cet article voient leur activité se développer et le nombre de leurs membres augmenter. Nous avons donc voulu mieux comprendre les dynamiques de ces réseaux notariaux, à la fois dans leur fonctionnement, leurs objectifs et leurs perspectives. Comment procèdent-ils pour créer un label connu et reconnu qui identifie les notaires comme des interlocuteurs de qualité ? Et comment fonctionne leur action en interne pour développer l'expertise et les compétences de chacun des membres ?*

Un aspect majeur de la plupart des réseaux de notaires est de constituer un label et une marque destinés aux clients potentiels. Cette stratégie vise avant toute chose la visibilité de l'action notariale dans cette spécialité : « L'objectif, souligne Vincent Chauveau, animateur de Notaires conseils de famille (NCF), est de rendre l'activité notariale en droit de la famille accessible au plus grand nombre ; nous avons par exemple publié un article sur le PACS qui a été lu plus de 10 000 fois, et nous montrons également une application pour du petit diagnostic rapide en ligne ».

Parmi les outils que les réseaux permettent de mettre en place, le partenariat est un élément crucial. Il peut porter sur les relations avec les représentants de la clientèle – « les syndicats professionnels de l'hôtellerie et de la restauration, indique François Chalvignac, président du réseau Notel, nous demandent notamment de réaliser une veille juridique et des formations pour leurs membres » –, mais aussi sur la recherche de sources de mécénat, ou bien l'organisation de formations, à l'image du partenariat entre l'Inafon et Notaires conseils en immobilier (NCI).

Le fonctionnement en réseau permet d'être dans une logique de prospection, notamment en ligne, « démarche, précise Vincent Chauveau, qui n'est pour l'instant accessible qu'à une cinquantaine d'études en France, en raison des moyens qu'elle demande, car un notaire seul n'a pas les moyens de s'offrir les services, comme nous le faisons à NCF, d'un conseiller en communication digitale et d'un community manager ».

A travers cela, l'objectif des réseaux consiste à développer un « réflexe notaire » dans des domaines où différents publics ont pris l'habitude de faire appel à d'autres professionnels. « À Notaires conseils d'entreprise (NCE), explique son président Hubert Fabre, nous avons des adhérents qui ont un service complet en droit des affaires ; pour les entreprises de nos territoires, nos atouts sont évidents sous l'angle du secrétariat juridique, de la conservation des documents, de l'immobilier d'entreprise ou de la gestion patrimoniale, mais également de la proximité, parce que faire appel à son notaire évite d'avoir à faire 50 ou 100 kilomètres en voiture pour aller dans la grande ville

d'à côté lorsque l'on souhaite rédiger un bail commercial ou réaliser la cession de son entreprise ».

Pour parvenir à créer une nouvelle habitude chez une clientèle, il est par ailleurs indispensable de parvenir à un maillage géographique, car être accessible dans tous les territoires permet de profiter à plein de l'effet de réseau. « *L'une de nos forces, c'est que les 200 études de NCE forment un bon maillage géographique* ». Le maillage lui-même peut parfois déterminer le choix des membres du réseau : « *Comme nous ne souhaitons pas que le réseau aille au-delà de 30 membres*, souligne François Chalvignac, *pour des raisons de bonne entente et d'activité du secteur, les dix derniers notaires que nous intégrerons doivent permettre de finaliser notre maillage du territoire* ».

L'autre pôle de l'action des réseaux porte sur l'action interne. Un premier axe majeur consiste à développer les compétences et la spécialisation de leurs membres. « *Dans notre domaine*, souligne François Chalvignac, *la réglementation a évolué sur les baux, les classements hôteliers ont changé, mais également un élément important sur lequel se former tient au fonds de commerce électronique, car désormais, avec un hôtel, on vend un site internet et les différents réseaux sociaux, et il faut s'assurer de qui possède ces comptes, mais également les inclure dans la valorisation du bien* ». Certains réseaux offrent des formations en présentiel, comme l'atelier de formation organisé par NCF à Deauville, le séminaire de cohésion de NCI à La Baule, ou la formation trimestrielle de Notel, quand d'autres privilégient des

formations en webinar. Ce dernier format permet, par exemple, au réseau NCE d'organiser entre 15 et 20 formations d'une heure environ par an. Une autre manière de transmettre consiste, comme le propose le MJN, à réaliser des guides de bonnes pratiques accessibles à tout le notariat. Les travaux en cours au sein du MJN portent notamment sur la médiation notariale, avec comme objectif, explique, Frédéric Gerbet, président du mouvement, « *de répondre aux questionnements pratiques pour aider un notaire qui veut développer ce service de médiation : où aller s'inscrire ? vers qui se tourner ? où se former ? comment impliquer les collaborateurs ? combien cela va me coûter ? comment s'organiser ?* ».

Un deuxième axe majeur porte sur la collaboration entre les membres du réseau. Cela prend la forme d'entraide pour développer son activité, « *par la divulgation des biens que nous avons à la vente au sein du réseau Notel* », ou par la transmission de modèles d'actes, le partage de bonnes pratiques, ou encore la possibilité de poser des questions aux autres membres. Tout cela est bien sûr facilité quand il existe « *une plate-forme collaborative suffisamment utilisée*, précise Hubert Fabre, *où les membres du réseau peuvent trouver de la réactivité quand ils ont besoin d'aide* ».

La force du réseau se manifeste aussi dans le domaine des logiciels professionnels : « *Aujourd'hui, l'offre en matière de gestion de patrimoine ne nous satisfait pas*, indique Vincent Chauveau, *nous avons fait une réunion de cadrage et nous allons soumettre notre cahier des charges à des sociétés d'informatique qui ont besoin*



# TeamRH

Conseil en recrutement

Pour ne pas manquer votre cible,  
confiez-nous vos recrutements !

TeamRH - 5, rue de Hanovre 75002 Paris Tel : 33(0)1 42 33 26 12  
E-mail : team3@teamrh.com Site web : www.teamrh.com

*d'identifier nos besoins ». Le nombre fait également la force en matière de tarifs, puisqu'il « devient plus facile de négocier lorsqu'on est nombreux ».*

Au-delà de la spécialité sectorielle, ces réseaux sont aussi des lieux de réflexion et d'échange pour faire évoluer les pratiques notariales au sens large. Un exemple de bonne pratique que les réseaux cherchent à promouvoir est le travail sur les fichiers clients : « Nous avons organisé des réunions et fait venir des experts pour insister sur l'importance de la matière dont on dispose, 60 000 fichiers informatiques par notaire, c'est énorme ; au lieu de se plaindre des nouvelles études, nous allons travailler les fichiers clients que nous avons achetés. Et de manière plus générale, les notaires doivent passer d'un modèle de l'acte à un modèle du service ».

Une autre thématique abordée est celle des méthodes de management interne. Le réseau NCE a ainsi proposé des formations en carte mentale, un outil de prise de décision, ainsi qu'en lean management, une méthode innovante de gestion des flux de production des actes, ou encore en communication sur les réseaux sociaux.

De son côté, le MJN, qui fait le choix de s'adresser à toutes les professions du notariat, a créé une commission de travail sur

**« Les réseaux sont indispensables pour survivre » - Vincent Chauveau, notaire à Nantes**

*« Avec 4 000 nouveaux notaires à venir, il va falloir faire grossir le gâteau. Si chacun des huit créateurs qui s'est installé autour de mon étude me prend trois dossiers par mois, je dépose le bilan. Mais, face à cela, les initiatives isolées ne marcheront pas, il faut du collectif. Les réseaux représentent une stratégie d'action qui va nous permettre de développer notre offre pour aller conquérir des parts de marché. Ils sont une stratégie de déploiement de la marque Notaires de France, et sont la seule possibilité pour qu'anciennes et nouvelles études puissent vivre correctement ».*

l'entretien annuel d'évaluation, abordé donc « sous tous les angles, côté employeur comme côté employé, pour montrer qu'il s'agit d'un outil de management indispensable, encore trop peu pratiqué dans le notariat et parfois mal utilisé. Le travail de la commission va consister à analyser les freins à son développement, et à réaliser un guide des bonnes pratiques ».

**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.**



[www.absolutarchivage.fr](http://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](mailto:contact@absolutarchivage.fr)

UsineBureau.com, fort de nombreuses années d'expérience, vous propose plusieurs milliers de références de meubles de fabrication européenne.



UsineBureau.com dispose d'un showroom de 500m<sup>2</sup> qui vous accueille du lundi au vendredi de 9h00 à 18h00, **4 rue Villedo, 75001 Paris**



Ils sont soit en stock, et livrés sous 3 à 7 jours, soit sur commande et livrés sous 1 à 5 semaines **partout en France, Belgique, Luxembourg et Suisse.**



N'hésitez pas à vous rendre sur notre site [www.usinebureau.com](http://www.usinebureau.com) ou à nous appeler au **0800 26 26 55**.



## 2018 marque un nouveau tournant de la vie associative en France

*Si les associations se réjouissent de l'augmentation d'un nombre de bénévoles toujours plus jeunes, elles déplorent en revanche la chute conséquente des dons après la réforme ISF/IFI en vigueur depuis janvier 2018. Pour faire face, elles se tournent vers d'autres formes d'appels à collectes (micro-dons, dons en nature, par SMS...) qui essaient sur les réseaux sociaux. Dans un contexte en pleine mutation, les outils numériques et les technologies digitales viennent à l'appui du monde associatif pour conforter son adaptation à la culture innovante de la générosité.*

On compte aujourd'hui 1,3 millions (M) d'associations actives en France, selon « Recherches et Solidarités » qui livre leur étude détaillée sur 2017 – 2018, dans la 16<sup>ème</sup> édition de « La France associative en mouvement »<sup>(1)</sup>. Chiffres à l'appui, l'analyse publiée à l'automne dernier fait état de 13 M de bénévoles dans un « secteur essentiel de notre société ». Sur la même période, elle estime le nombre des salariés à plus de 1,8 M (près de 10% du privé) tandis que la masse salariale avoisine les 39,2 milliards (Mds) d'euros.

Après 2012 et des années qui leur sont moins critiques, les associations employeuses observent une légère baisse de leurs effectifs qui chutent de 1,845 M en 2016 à 1,844 en 2017. Soit un recul de 0,1%, touchant essentiellement la culture et l'aide à domicile. Pourtant moins flagrant que les -0,4% constatés en 2011 (encore marquée par la crise de 2008), ce fléchissement est le signe d'une rupture avec les années 2013-2016 au cours

desquelles la hausse moyenne annuelle était de 0,7%.

À un emploi associatif morose dans un contexte plus favorable à l'ensemble du privé (+0,9%), se greffe l'inquiétude croissante de responsables et de dirigeants devant des situations financières fragiles ou incertaines (46% en 2018 vs 41% l'année précédente). 60% sont au contraire enclins à plus d'optimisme pour appréhender 2019 par la mise en œuvre d'initiatives nouvelles. Ils confirment ainsi le nombre élevé des créations d'associations, estimé à plus de 70 000 entre septembre 2017 et août 2018.

Ces structures naissantes imposent toutefois de battre chaque année le rappel de futurs bénévoles. Si les plus de 50 ans sont moins disponibles et moins investis qu'avant, les jeunes se mobilisent en revanche plus facilement. En 2018, 21% des volontaires ont moins de 35 ans, contre 16% en 2010. « La France bénévole »<sup>(2)</sup>, montre enfin

(1) - La France associative en mouvement, Recherches et Solidarités, 16<sup>ème</sup> édition, Septembre 2018, Cécile Bazin, Marie Duros, Floriane Legrand, Guillaume Prévostat, Jacques Malet.

(2) - La France bénévole 2018, « Franchir le pas », 15<sup>ème</sup> édition, Avril 2018, Sous la direction de Cécile Bazin, Isabelle Persoz et Jacques Malet.

(3) - La générosité des Français, Recherches & Solidarités, 23<sup>ème</sup> édition, Novembre 2018, Cécile Bazin, Marie Duros et Jacques Malet.

(4) - [www.microdon.org](http://www.microdon.org) et [www.larrondi.org](http://www.larrondi.org)



plus largement que 25% des Français ont donné du temps libre à une association en 2016 (contre 23% en 2010 et 24,6% en 2013).

### Collecter autrement

Avec le bénévolat, les ressources des associations figurent parmi les préoccupations principales des dirigeants, comme en témoigne « La générosité des Français »<sup>(3)</sup> publiée en novembre, à une période généralement propice aux collectes. L'édition récente se concentre sur 5,2 M de foyers fiscaux qui ont déclaré des dons en complément de leurs revenus en mai et juin 2018.

Si l'analyse de 2017 pointe la diminution de 1,1% du nombre des foyers donateurs, elle souligne a contrario l'augmentation de 4,2% des dons déclarés, conforme à la hausse du montant global des collectes auprès du public (3% vs 2% en 2016). En progrès lui aussi (+5,3%), le don moyen approche le seuil des 500€, contre 472€ en 2016. Les contribuables les plus aisés, aux revenus annuels supérieurs à 78 000€, se montrent également plus généreux. Ils sont 15% à l'origine des 33% de dons déclarés (respectivement 12% et 28% en 2013).

Depuis janvier 2018, la réforme ISF/IFI change cependant la donne en entraînant une chute conséquente des dons. La mutation de l'impôt provoque en effet la réduction de moitié du nombre des assujettis, diminuant mécaniquement leurs dons. Fin novembre, Les Restos du Cœur, ATD Quart-Monde, Les Petits Frères des Pauvres, La Fondation Abbé Pierre et la Fondation de France déplorent une perte estimée de 3 à 28% par rapport à 2017. Plus tôt, en juin, France Générosités a chiffré à 6,51% la baisse susceptible d'affecter le secteur caritatif sur lequel sa vision est plus large.

Pour s'en sortir, les associations et les fondations n'ont pas d'autre issue que le recours à des formules innovantes de collectes, dont le micro-don et l'arrondi en caisse ou sur salaires<sup>(4)</sup> que le gouvernement souhaite encourager par un plan de développement dans le

**CENTRE PAUL STRAUSS**  
Unicancer Strasbourg

**Contre le cancer, offrir**  
les meilleures solutions issues  
**de l'innovation diagnostique et thérapeutique**

**Faire un don ou léguer au Centre Paul Strauss c'est investir dans la recherche et les traitements innovants.**

Le conseil d'administration et la direction générale de l'établissement veillent à ce que les dons et les legs soient exclusivement utilisés :

- à l'investissement dans des équipements innovants
- aux travaux de recherche biologiques, épidémiologiques et cliniques
- à l'amélioration de la qualité de la prise en charge des personnes malades

**Responsable développement de la collecte de fonds :**

**Claire-Marie Freudenreich**

☎ 03 88 25 87 08

@ dons-legs@strasbourg.unicancer.fr

Centre Paul Strauss - 3 rue de la porte de l'hôpital  
67065 Strasbourg cedex | www.centre-paul-strauss.fr

*Organisme exerçant des missions de service public, autorisé à recevoir des dons et legs (article L6162-2 du Code de la santé publique) déductibles, dans les limites légales, en exonération des droits de succession.*

cadre du pacte de croissance de l'Économie sociale et solidaire (ESS). Présentée officiellement à la fin 2018, cette stratégie d'ampleur <sup>(5)</sup> vise à resituer l'ESS au centre des politiques publiques.

« *Il est plus que jamais temps que les entreprises intègrent des dispositifs permettant tout à la fois de générer du sens et de la solidarité* », estime sur microdon.org Pierre-Emmanuel Grange, fondateur il y a 10 ans de la start-up. « *Le succès du don sur salaire, poursuit-il, témoigne d'ailleurs très bien de ce désir d'engagement collectif et ses conséquences vertueuses tant pour les collaborateurs que pour les organisations.* »

Les nouvelles formes de collectes semblent en tout cas porter leurs fruits. Selon le baromètre 2019 de microDON, la mobilisation de 260 000 salariés dans 378 entreprises (130 groupes) a rapporté 979 131€ en 2018 (+39% en un an), redistribués à 140 associations d'intérêt

général. En mars 2019, la marque Celio (prêt-à-porter masculin) a en outre franchi en seulement quatre mois le cap du million d'euros recueillis auprès de ses clients (8 300 dons quotidiens), selon la méthode de l'arrondi en caisse. Le montant sera versé à CéKeDuBonheur, une association intervenant en France, dans 82 établissements de santé où sont accueillis 15 000 jeunes patients et leurs familles.

### Soutien de l'État

À l'appui d'un rapport du Mouvement associatif renfermant 59 propositions « *Pour une politique de vie associative ambitieuse et le développement d'une société de l'engagement* » <sup>(6)</sup>, Gabriel Attal, secrétaire d'État auprès du ministre de l'Éducation nationale et de la Jeunesse, a présenté à la fin novembre un ensemble de mesures visant à répondre aux attentes et aux défis exprimés. Issu d'une concertation entre les représentants de ministères, de collectivités territoriales et d'associations, le rapport a été remis début juin au Premier ministre.

Justifiant le soutien fort de l'État avant l'annonce du plan dans la journée, Gabriel Attal avait réaffirmé sur France Inter <sup>(7)</sup> le rôle important des associations qui « *portent les valeurs d'entraide* » et « *permettent une société plus solidaire et une économie plus humaine parce qu'elles sont une école de la citoyenneté et de la démocratie* ». Il avait par ailleurs précisé qu'une enveloppe de 4 M€ leur avait été débloquée au niveau national.

Progressivement en vigueur depuis janvier 2019, la feuille de route du gouvernement se décline en 15 mesures guidées par trois axes principaux qui favorisent le développement associatif. Dans les grandes lignes, le plan établit un pacte de confiance entre les associations, les pouvoirs publics et les entreprises. Il amorce également une réflexion de fond sur l'émergence d'une nouvelle philanthropie à la française au sein d'une société porteuse d'engagements.

L'objectif est en effet d'aider le secteur à mutualiser ses moyens humains et matériels par la création de groupements

(5) - [www.ecologique-solidaire.gouv.fr](http://www.ecologique-solidaire.gouv.fr)

(6) - Rapport de mai 2018, issu de la concertation menée dans le cadre du chantier « Vie associative »

(7) - France Inter, Le 7/9 (« L'invité de 7h50 », Léa Salamé), 29 novembre 2018.



**Transmettez,  
pour une promesse  
de vie meilleure!**

Enfants du Mékong permet à des enfants défavorisés d'Asie du Sud-Est de rejoindre les bancs de l'école, de suivre un enseignement de qualité, et de s'ouvrir au monde et à la société

Renseignements en toute confidentialité

Votre interlocutrice privilégiée  
**Marie-Gabrielle de Wolbock**  
Chargée des legs et donations

Ligne directe: 01 47 91 75 28  
[mgdewolbock@enfantsdumekong.com](mailto:mgdewolbock@enfantsdumekong.com)

 **Enfants du Mékong**

[www.enfantsdumekong.com](http://www.enfantsdumekong.com)  
5, rue de la Comète 92588 Asnières-sur-Seine

d'employeurs. Le dispositif Impact Emploi, autorisant les associations de moins de 10 salariés à transférer leurs formalités administratives aux URSSAF, est ainsi étendu aux moins de 20 salariés. Dans les territoires, le lancement d'appels à projets permet en outre aux futurs lauréats de bénéficier d'un poste Fonjep<sup>(8)</sup> par regroupement. L'objectif est d'atteindre le millier créé par an, à compter de 2020. Sont également prévues de nouvelles certifications (agrées sur le marché du travail) des compétences et des connaissances acquises.

### À la française

Gabriel Attal souhaite également faciliter les legs des plus fortunés à des œuvres philanthropiques, une disposition nouvelle dont une mission parlementaire étudie la faisabilité en associant les ministères de l'Économie et de la Justice. Dans un entretien publié dans Le Monde<sup>(9)</sup>, le secrétaire d'État exclut cependant la remise en cause des droits de succession qui protègent la réserve héréditaire et constituent en France un « *héritage culturel très important* ». Le groupe de travail a donc pour tâche de réfléchir à certaines pistes qui « offriront la liberté aux grandes fortunes qui le souhaitent » d'en transmettre « *une partie conséquente aux associations* ».

Gabriel Attal s'inspire de ce fait des exemples de l'informaticien Bill Gates (\$96,5 Mds, 2<sup>ème</sup> fortune mondiale) et de l'homme d'affaires Warren Buffett (\$82,5 Mds, 3<sup>ème</sup> selon le classement Forbes de 2019) qui vont céder une bonne part de leur capital à des œuvres de bienfaisance. Les milliardaires américains ont aussi initié en 2010 une vaste campagne philanthropique baptisée « The Giving Pledge » (La promesse de donner) pour inciter les plus riches à renoncer à au moins 50% de leur fortune. 170 se sont d'ores et déjà engagés, assurant de transmettre près de \$400 Mds au total.

S'il envisage d'instaurer l'idée en France, Gabriel Attal admet cependant qu'elle n'est pas réalisable actuellement, compte tenu de la faiblesse de la quotité disponible d'un patrimoine dont

la part la plus importante est réservée aux seuls héritiers protégés. Les conclusions de la mission devraient à encore déterminer les options du gouvernement qui n'écarte pas l'éventualité de « *libertés supplémentaires* » accordées « *à ceux qui le souhaitent et en ont les moyens* ». Le ministre envisage par ailleurs la création d'« *une liste d'œuvres susceptibles de recevoir ces dons, pour éviter toute dérive* ».

Nouveau président de France Générosités, Pierre Siquier juge pour sa part la démarche « *intéressante* » dans un entretien accordé fin janvier à L'Express<sup>(10)</sup>. « *On pourrait imaginer un système de plafond,* » propose-t-il, expliquant qu'« *au-delà d'un certain niveau de patrimoine, les pourcentages de la réserve seraient (...) différents* ». La mission parlementaire, confiée aux députées Naïma Moutchou (LREM, Val-d'Oise) et Sarah El Haïry (MoDem, Loire-Atlantique), devrait livrer ses conclusions au cours du mois de mai.

(8) - Les « postes Fonjep » sont des subventions versées par l'État via le Fonds de coopération de la jeunesse et de d'éducation populaire. Elles permettent de développer un projet associatif qui nécessite un emploi permanent qualifié.

(9) - Gabriel Attal : « Il faut que les grandes fortunes françaises puissent léguer leur argent des œuvres », Le Monde, 29 novembre 2018.

(10) - Crise des dons : Vers un droit des successions plus souples, L'Express, 25 janvier 2019.

# LEGS, DONATIONS & ASSURANCES-VIE

*Grâce à vous, changeons la vie des personnes atteintes d'une déficience intellectuelle.*





**FONDATION Jérôme Lejeune**  
chercher, soigner, défendre

Fondation reconnue d'utilité publique  
Habilité à recevoir legs, donations et assurances-vie

**Pour plus d'informations,  
contactez Marie-Alice Billecocq en toute confidentialité :**

☎ 01 44 49 73 37 📍 37, rue des Volontaires – 75015 Paris  
✉ legs@fondationlejeune.org [www.fondationlejeune.org](http://www.fondationlejeune.org)

**#givingtuesday**

Dans le domaine de la générosité, les États-Unis semblent précurseurs d'idées d'avant-garde dont l'originalité se répand à l'étranger. Né à New York et déjà implanté dans plus de 150 pays, le mouvement international *Giving Tuesday* a gagné la France en 2018 pour doper la solidarité, en contrepois aux *Black Friday* et *Cyber Monday* dédiés à la consommation. L'objectif : consacrer une journée de la fin d'année au don sous toutes ses formes, avec l'appui d'un solide collectif d'acteurs de l'intérêt général.

Créé en 2012 à l'initiative du 92Y <sup>(11)</sup> et soutenu par la Fondation des Nations Unies, *Giving Tuesday* a lieu tous les mardis qui suivent Thanksgiving (le 4<sup>ème</sup> jeudi de novembre, ndlr) en mobilisant dans le monde des millions d'engagements en faveur du don et de la philanthropie. \$180 M ont été collectés en ligne en 2016 et \$300 M en 2017 dans 150 pays.

À l'initiative de l'Association française des fundraisers (AFF) et l'agence Hopening (collectes de dons, mécénat et philanthropie), la France s'est pour la première fois associée au mouvement, suscitant l'implication immédiate de quelque 200 associations, fondations, entreprises et citoyens engagés. La journée du 27 novembre a notamment bénéficié de puissants relais sur les réseaux sociaux, dont le #givingtuesday qui, selon l'AFF, a sensibilisé plus de 7 M d'internautes sur Twitter.

Issus d'associations modestes ou de plus grandes fondations, 300 projets initiés ce jour-là sont aujourd'hui recensés sur le site du mouvement, dont l'initiative de la Fondation Vaincre Alzheimer. « *Nous avons lancé une campagne de sensibilisation au don et à l'engagement sur le net, sous le #givingalzheimerday,* » précise Catherine Silva, responsable marketing web à la Fondation. « *Il était pour nous évident de participer rapidement à un mouvement dont nous avons été ambassadeurs,* » poursuit-elle, s'estimant « *agréablement surprise* » par les larges audiences qu'elle a pu observer à cette occasion.

**Outils numériques**

Les 70 000 associations qui naissent chaque année en France témoignent de la vitalité d'un secteur dont une part importante peine pourtant à intégrer les nouvelles technologies et les outils numériques dans ses pratiques quotidiennes. D'après Recherches & Solidarités (R&S), 25% des associations n'ont pas de site internet en 2018 (vs 27% en 2016) et elles semblent encore loin des moyens qui leur seraient indispensables pour gagner en visibilité, en temps et gérer plus efficacement des activités et des projets.

Pour soutenir celles qui consentent à franchir le pas, Emmaüs France propose depuis 2008 SolidaTech, fondée sur l'accompagnement et l'accès aux outils numériques à des tarifs solidaires. De son côté, la plateforme en ligne AssoConnect

(11) - Le 92Y (ou 92nd Street Y) est un centre culturel communautaire situé à Manhattan.

**TRANSMETTRE**  
**L'HUMANITÉ EN HÉRITAGE**

Association militante depuis 1939, La Cimade défend la dignité et les droits des personnes réfugiées et migrantes, quelles que soient leurs origines, leurs opinions politiques ou leurs convictions.

En décidant de transmettre tout ou partie de vos biens à La Cimade, vous donnez aux valeurs qui ont guidé toute votre vie un véritable sens pour l'avenir.

La Cimade  
L'humanité passe par l'autre

« Je vous accompagne dans votre réflexion et me tiens à votre disposition pour répondre à vos questions en toute confidentialité »  
Camille Le Coq  
Votre interlocutrice à La Cimade

Mardi - Jeudi | 14h30 - 17h30  
01 44 18 60 56

La Cimade, Legs et Donations  
91 rue Oberkampf, 75011 PARIS

camille.lecoq@lacimade.org

Publicité

50<sup>ans</sup>



Fondation  
des  
Monastères

•  
Un défi  
plein d'avenir

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

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

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

Espace Notaires

Legs, donations,  
assurances-vie

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

**Service Legs et donations**

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

**01 45 31 02 02**

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

diffuse depuis peu la version gratuite d'un logiciel de gestion tout-en-un, « *simple et intuitif* », dont les principales fonctionnalités sont adaptées aux besoins des plus petites structures. Fondée en 2014, la start-up compte 6 500 associations clientes et elle ambitionne à court terme son déploiement à l'international, dans les pays anglophones et francophones.

Début juin 2018, R&S, SolidaTech et AssoConnect ont par ailleurs lancé *openasso.org*, « *la plateforme collaborative au service du monde associatif* » qui « *offre une information pratique et utile dans un esprit de partage et de complémentarité* », selon Cécile Bazin (R&S), co-fondatrice. En lien avec ses nombreux partenaires et des experts, OpenAsso fournit gratuitement des données pratiques immédiates, nécessaires à la création et à la gestion d'une association : cadre légal, statuts, ressources humaines, comptabilité, communication, nouvelles technologies... L'espace « *réseau social* » favorise également les échanges et les partages d'expé-

riences pour une meilleure entraide dans la construction des projets.

De son côté, HelloAsso (collectes en ligne) a initié un mois plus tard le programme PANA (Point d'appui au numérique associatif) avec le partenariat du Mouvement associatif et de la Fonda <sup>(12)</sup>. Déployé dans tous les territoires, ce plan collectif a pour but de former gratuitement les structures qui bénéficient dès lors du label « *Pana* » pour accompagner les associations dans la mise en œuvre de leurs stratégies digitales.

### Bien public

Porteuses de projets qui sont autant de défis, les associations sont souvent amenées à rechercher l'appui de ressources humaines extérieures pour les réaliser et les développer. Adapté à ces besoins, le *pro bono* (du latin *pro bono publico*, « pour le bien public ») est aujourd'hui à même de fournir rapidement des réponses claires et des solutions concrètes dans le

(12) - [pana.helloasso.com](http://pana.helloasso.com)

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

Mon testament spirituel,  
sœur Emmanuelle (2008)

Contactez votre interlocutrice  
Catherine Alvarez  
01 70 32 02 50  
[legs@asmae.fr](mailto:legs@asmae.fr)  
Asmae - Immeuble Le Méliès,  
259-261 rue de Paris,  
93100 Montreuil



Legs - Donations - Assurances-vie

# cap' devant!

accueille et accompagne le handicap  
au cœur de la ville, au cœur de la vie.



Reconnue  
d'utilité  
publique  
depuis 1961.



Association de personnes en situation de handicap,  
de leurs parents et amis.

Tél : 01 43 49 22 33 - Fax : 01 43 49 42 23  
Contact Dons et Legs : BOIDIN LIONNEL - l.boidin@capdevant.fr

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

cadre de mécénats et/ou de bénévoles de compétences, à l'initiative de volontaires qui partagent gracieusement leurs expériences et leurs acquis professionnels.

Depuis sa création en 2011, Pro Bono Lab<sup>(13)</sup> multiplie les partenariats avec les entreprises, les fondations, les collectivités, les grandes écoles et les universités. Concrètement, il s'agit de permettre à leurs collaborateurs et leurs étudiants d'accorder du temps libre et gratuit aux associations du secteur de l'économie sociale et solidaire. Pro Bono Lab est notamment à l'origine des quelque 400 missions d'accompagnement et de conseil que 3 000 volontaires ont menées en l'espace de sept ans auprès de 200 structures associatives.

Fin février dernier, le Lab et le Global Pro Bono Network<sup>(14)</sup> ont lancé pro-bono.co, l'open source bilingue de l'engagement par le partage de compétences (mécénat/

bénévolat de compétences). En version française et anglaise, la nouvelle plateforme aspire à promouvoir plus largement le pro bono, en coordonnant sur le web des initiatives qui créeront « une dynamique collective de grande envergure » propice à son développement.

Publié en avril, le 2<sup>ème</sup> Panorama du Pro bono montre à ce propos que le partage de compétences souffre encore auprès du grand public d'un déficit de notoriété ou d'une perception approximative qui se traduit par la méconnaissance d'une majorité de Français<sup>(15)</sup>. Il apparaît dès lors que « le principal enjeu quant à la démocratisation du don de compétences » est « de le faire connaître et de faire connaître pleinement ses vertus ».

Pour le Lab, il est même essentiel d'en franchir l'étape.

*Alain Baudin*

(13) - [fonda.asso.fr/organisations/pro-bono-lab](http://fonda.asso.fr/organisations/pro-bono-lab)

(14) - Le Global Pro Bono Network a été créé en 2013 par les fondations BMW et Taproot pour promouvoir le pro bono à l'international.

(15) - Panorama du Pro Bono, Pro Bono Lab/Centre d'expérimentation, Édition 2019.

# Guide Pratique des Notaires

*L'annuaire des partenaires et fournisseurs des notaires*

**Édition 2019  
Disponible**

- |  |  |
|--|--|
|  Associations pour Dons et Legs   |  Informatique et Bureautique      |
|  Communication / Management       |  Recrutement / Externalisation    |
|  Débits                           |  Services/Achats                  |
|  Diagnostics Immobilier           |  Traduction Juridique             |
|  Édition - Annonces et Formalités |  Transmission d'Etudes Notariales |
|  Enquêtes civiles ou Commerciales |  Ventes aux Enchères              |
|  Généalogie                       |  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](mailto:efontes@legiteam.fr)



## Annuaire des Associations



### 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](mailto:info@animaux-secours.fr)  
Site Web : [www.animaux-secours.fr](http://www.animaux-secours.fr)

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



### Asmae - Association Sœur Emmanuelle

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

Asmae – Association sœur Emmanuelle est une organisation de solidarité internationale, laïque et apolitique fondée par sœur Emmanuelle en 1980. Reconnue d'utilité publique, Asmae agit pour l'éducation et la protection des enfants vulnérables. Aujourd'hui, Asmae soutient et

accompagne 52 projets à l'international qui sont portés par 56 associations locales. Des projets sont aussi mis en œuvre en France, En 2018, plus de 49 000 personnes ont bénéficié de nos actions dans 8 pays.



### Cap' devant !

Tél. : 01 43 49 22 33  
Fax : 01 43 49 42 23  
Contact Dons et Legs :  
BOIDIN LIONNEL  
Mail : [l.boidin@capdevant.fr](mailto:l.boidin@capdevant.fr)  
Site Web : [www.capdevant.fr](http://www.capdevant.fr)

Cap' devant ! (anciennement ARIMC-Idf) est une association à but non lucratif de personnes en situation de handicap (notamment), de leurs parents et amis. Reconnue d'utilité publique, elle dispose de 18 établissements et services en Ile-de-France. Notre finalité est de permettre à chaque personne en situation de handicap d'accéder au bien-être et au bonheur comme tout citoyen, et de lui garantir le respect de ses droits fondamentaux.



### Centre Paul Strauss

3 rue de la porte de l'hôpital  
67065 Strasbourg cedex  
Tél. : 03 88 25 24 24  
Site internet :  
[www.centre-paul-strauss.fr](http://www.centre-paul-strauss.fr)

Responsable développement de la collecte de fonds :  
Claire-Marie Freudenberg  
Tél. : 03 88 25 87 08  
Mail : [dons-legs@strasbourg.unicancer.fr](mailto:dons-legs@strasbourg.unicancer.fr)

Le Centre de lutte contre le cancer Paul Strauss, spécialisé dans la prise en charge des personnes malades du cancer, assure trois missions de service public :

- SOINS de qualité pour tous
- RECHERCHE clinique et translationnelle
- ENSEIGNEMENT aux étudiants, aux professionnels de santé.

Les dons et legs versés au Centre Paul Strauss contribuent :

- Au développement des travaux de recherche biologiques, épidémiologiques et cliniques
- A l'amélioration de la qualité des soins.



### Enfants du Mékong

5 rue de la Comète  
92600 Asnières-sur-Seine  
Contact : Marie-Gabrielle de Wolbock, chargée de legs et donations.  
Tél. : 01 47 91 75 28  
Mail :  
[mgdewolbock@enfantsdumekong.com](mailto:mgdewolbock@enfantsdumekong.com)  
Site web : [www.enfantsdumekong.com](http://www.enfantsdumekong.com)

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



### Fondation 30 Millions d'Amis

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

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



### Fondation Jérôme Lejeune

37 rue des Volontaires  
75015 Paris  
Contact : Marie-Alice Billecocq  
Tél. : 01 44 49 73 37  
Mail : legs@fondationlejeune.org  
Site Web : www.fondationlejeune.org

Depuis plus de 20 ans, la Fondation Jérôme Lejeune agit en faveur des personnes atteintes d'une déficience intellectuelle d'origine génétique, notamment la trisomie 21. Elle poursuit trois missions : la recherche de traitement pour mettre en échec la déficience intellectuelle, le financement des consultations médicales et paramédicales des 10 000 patients soignés par l'Institut Jérôme Lejeune et la défense de la vie des personnes handicapées de la conception à la mort naturelle.



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

14, rue Jules Vanzuppe  
94200 Ivry sur Seine  
Tél. : 01 43 90 39 39  
Fax : 01 43 90 14 51  
Site Web : www.arsep.org

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

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

La Sclérose En Plaques, maladie du système nerveux central invalidante, affecte près de 110 000 personnes en France dont  $\frac{3}{4}$  sont des femmes. 39 projets de recherche ont pu être financés en 2018 à hauteur de 2,3 millions d'euros. Les dons et legs sont une nécessité pour la Recherche.



### 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

Depuis 50 ans, au sein d'une œuvre atypique, religieux et laïcs sont au service des communautés monastiques chrétiennes et de leur patrimoine religieux, culturel et artistique. La Fondation peut leur apporter **un soutien financier** sous la forme de subventions pour la conservation du patrimoine, l'aménagement des hôtelleries et lieux d'accueil, les aides sociales, mais aussi de prêts pour l'amélioration de leur outil économique. Elle leur propose, d'autre part, un **conseil administratif, juridique ou fiscal**. Reconnue d'utilité publique, elle recueille, dans ce but, tous dons, 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.

L'**Espace Notaires** de son site, permet aux notaires et à leurs collaborateurs, d'accéder à une documentation adaptée aux libéralités à la Fondation des Monastères ainsi qu'aux spécificités des legs et donations aux communautés religieuses, et donne de précieux conseils sur la rédaction des testaments en leur faveur.

Dans sa revue, *Les Amis des Monastères*, disponible à la vente au numéro et sur abonnement, elle présente, chaque trimestre, une chronique fiscale et juridique traitant des problématiques du monde monastique. À noter en particulier : la chronique *Moines et moniales, testateurs et héritiers*, parue dans sa version actualisée dans le n°191 (disponible à la Fondation au prix de 7€).

En 2019, la Fondation des Monastères invite ses partenaires notaires à célébrer avec les communautés, leurs amis et bienfaiteurs, cinquante années d'un défi plein d'avenir !

**LEGS / DONATION / ASSURANCE-VIE**

# PARCE QUE LES ANIMAUX AURONT TOUJOURS BESOIN DE VOTRE PROTECTION



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.

infipening © Fotolia

**FONDATION**



**MILLIONS  
D'AMIS**

reconnue d'utilité publique

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

FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE DEPUIS 1995

## Annuaire des Associations

**France-AVC Fonds de Dotation**

7 avenue Pierre Sépard  
01000 BOURG-EN-BRESSE  
Tél. : 04 74 21 94 58  
Mail : [contact@franceavc.com](mailto:contact@franceavc.com)  
Site Web : [www.franceavc.com](http://www.franceavc.com)  
Contact : Françoise BENON

Prévenir et informer le public sur les accidents vasculaires cérébraux avec campagne de préventions :  
Sur les signes de l'AVC - appel du 15 - et les facteurs de risques, 1 AVC toutes les 4 minutes en France.

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

**La Cimade**

91 rue Oberkampf  
75011 Paris  
Tél. : 01 44 18 66 06  
Mail : [dons@lacimade.org](mailto:dons@lacimade.org)

Depuis 80 ans, La Cimade manifeste une solidarité active avec les personnes réfugiées et migrantes.  
Grâce à ses 2 500 bénévoles présents dans toute la France, elle poursuit 4 missions principales : accompagner les personnes et défendre leurs droits ; agir auprès des personnes enfermées ; construire des solidarités internationales et défendre les droits des personnes dans les pays de transit ; témoigner, informer et mobiliser autour des réalités migratoires.

**La Fondation Droit Animal, Éthique et Sciences**

39 rue Claude Bernard  
75005 Paris  
Tél. : 01 47 07 98 99  
Mail : [contact@fondation-droit-animal.org](mailto:contact@fondation-droit-animal.org)  
Site Web : [www.fondation-droit-animal.org](http://www.fondation-droit-animal.org)  
Réseaux sociaux :  
[f fondationLFDA](https://www.facebook.com/fondationLFDA) [t fondationLFDA](https://www.instagram.com/fondationLFDA)

La Fondation Droit Animal, Éthique et Sciences (LFDA) a pour objectif de faire connaître et améliorer les législations visant au respect de tous les animaux, domestiques ou sauvages, captifs ou libres, et à préserver de la disparition les espèces animales. Elle travaille avec les pouvoirs publics, les chercheurs, les ONG et les professionnels en lien avec l'animal, remet des prix, publie des ouvrages, organise des colloques et informe le public et les consommateurs.

**Le Souvenir Français**

20 Rue Eugène Flachet  
75017 Paris  
Tél. : 01 48 74 53 99  
Fax : 01 48 74 20 29  
Président : Serge Barcellini Contrôleur Général des Armées (2S)  
Mail : [infos@souvenir-francais.fr](mailto:infos@souvenir-francais.fr)  
Site Web : [www.souvenir-francais.fr](http://www.souvenir-francais.fr)

Conserver la mémoire de ceux et celles qui sont morts pour la France au cours de son histoire, ou qui l'ont honorée par de belles actions en entretenant leurs tombes ainsi que les monuments élevés

à leur gloire en France et à l'étranger  
Transmettre le flambeau du souvenir aux générations successives en leur inculquant, par la connaissance de l'Histoire, l'amour de la Patrie et le sens du devoir ;  
Dans le cas d'un legs, le Souvenir Français s'engage à étudier la conservation de la tombe du testateur.

**Secours Islamique France (SIF)**

Organisme habilité à recevoir Legs et Donations.  
10 rue Galvani  
91300 Massy  
Tél. : 01 60 14 14 14  
Mail : [legs@secours-islamique.org](mailto:legs@secours-islamique.org)  
Site web : [www.secours-islamique.org](http://www.secours-islamique.org)

**OBJECTIFS :**

Fondé en 1991, le SIF est une Organisation Non Gouvernementale de solidarité nationale et internationale, agissant depuis plus de 25 ans, chaque année dans une vingtaine de pays.  
Le SIF se consacre à réduire la pauvreté et la vulnérabilité en France et dans le monde.

**MISSIONS :**

Le SIF intervient là où les besoins humanitaires et sociaux l'exigent.

**En France, 3 domaines :**

- L'urgence sociale (maraudes sociales, dispositifs d'accueil et d'hébergement, épiceries solidaires..)
- L'insertion socioéducative et professionnelle,
- L'économie solidaire.

**A l'international, 4 domaines d'interventions :**

- Eau, hygiène et assainissement.
- Education et promotion du bien-être de l'enfant
- Sécurité alimentaire et moyens d'existence
- Mise à l'abri et hébergement



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

# LEGS & DONATIONS

## OFFREZ-LEUR UN AVENIR MEILLEUR EN HÉRITAGE !

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



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

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





## L'immobilier des Français à l'étranger : les clés pour bien investir

*L'international occupe aujourd'hui une place toujours plus importante dans nos vies. Un défi pour les notaires de la France entière, qui doivent garantir une sécurité juridique de tous les instants dans la vie des Français, et notamment lors de l'achat d'un logement. Comment bien investir ? Quels écueils éviter pour ne pas se faire piéger à l'étranger ? Tour d'horizon des principales problématiques soulevées.*

Environ 2,5 millions de Français vivent à l'étranger, de toutes les générations et de toutes les situations : étudiants, retraités, actifs, familles. Et tous sont susceptibles d'investir dans l'immobilier. Une opération qui ne peut se faire à la légère car il est déconseillé de partir sur un coup de tête sans n'avoir rien préparé.

### Les risques à prévenir dans l'expatriation

Tout d'abord, il faut aborder un point essentiel : la résidence fiscale. Celle-ci concentre une grande partie des obligations fiscales futures dans la vie d'un expatrié. Et ces impératifs seront différents selon que l'on est résident Français ou non résident Français. Est considéré comme résident Français, le citoyen Français qui : a son foyer (conjoint, enfants) ou lieu de séjour principal en France durant son expatriation ; exerce une activité professionnelle en France, qu'elle soit ou non salariée ; a la majeure partie de ses intérêts économiques situés en France<sup>(1)</sup>.

A première vue, le non résident fiscal Français doit donc être exonéré de tout impôt

en France. C'est sans compter les quelques 170 conventions fiscales bilatérales signées entre la France et les autres pays. Ainsi, mieux vaut-il vérifier si l'endroit où le citoyen français va résider est ou non lié par un tel accord qui fixera le lieu d'imposition des revenus<sup>(2)</sup>.

A partir de là, les formalités fiscales vont différer. Si la personne est toujours considérée comme résidente Française, elles restent les mêmes que lorsqu'elle résidait en France. Mais si elle ne l'est plus, elle devra informer les services fiscaux français de sa nouvelle adresse, et dans l'année suivant son départ, déclarer en France ses revenus perçus entre le 1er janvier et la date de votre départ.

Avant de se lancer pleinement dans la recherche du bien immobilier de ses rêves à l'étranger, quelques précautions à suivre. D'abord, il faut suffisamment étudier l'emplacement de l'habitation, en s'y déplaçant. Aller voir par soi-même est certainement la meilleure décision avant de faire définitivement son choix. Discuter sur place avec des professionnels du droit de propriété local

(1) - <https://www.impots.gouv.fr/portail/resident-de-france-residents-france>

(2) - <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2509-PGP.html>

tout en maintenant un contact en France avec un notaire permet de garantir une sécurité juridique.

L'achat d'un bien immobilier nécessite généralement de souscrire un prêt auprès d'une banque. Une démarche qui est rendue plus compliquée par le fait que l'expatrié soit non résident Français et que le bien se trouve dans des pays extérieurs à la zone euro, en mettant de côté les grands pays d'expatriation que sont les États-Unis et le Canada. Les garanties ne sont en effet pas les mêmes pour le banquier français qui demandera probablement une hypothèque sur un bien déjà présent dans le patrimoine de la personne et non grevé de crédit, et un apport conséquent. Des exigences lourdes, et une surveillance accrue de la banque envers l'expatrié, qui peuvent le freiner. Une autre voie de financement est de se tourner vers une banque du lieu de résidence. Mais encore une fois, attention à la spécificité du droit bancaire local qui peut être beaucoup moins protecteur pour l'emprunteur que le droit français.

Il est enfin nécessaire d'avoir en tête les successions internationales. Acquérir un bien immobilier est une bonne chose, mais le faire perdurer entre les générations est également important. Or, la grande diversité des droits de par le monde rend nécessaire de réfléchir à une stratégie juridique sur l'état futur de son bien. Dans ce cas, soit le pays de résidence est en Europe, et le règlement européen sur les successions du 17 août 2015 s'applique (soit la loi de l'État dans lequel le défunt avait sa résidence habituelle au moment de son décès, ou celle de la nationalité du défunt s'il l'avait désignée avant son dé-

cès comme loi applicable au règlement de sa succession). Ou bien, si le pays de résidence se trouve hors de l'Europe, il est recommandé de spécifier dans son testament que la loi française s'appliquera.

### Les raisons de l'investissement immobilier à l'étranger

Cet investissement peut permettre de se créer un patrimoine plus facilement qu'en France, de se loger, que ce soit pour les études ou pour le travail, de bénéficier d'un avantage fiscal, et/ou de réaliser un rêve de retraite au soleil. Pour toutes ces raisons, le terrain de jeu devient mondial, même si les chiffres communiqués par le ministère des Affaires étrangères indiquent que près de la moitié de la communauté des Français de l'étranger se concentre sur cinq pays, dont quatre sont européens : la Suisse, les États-Unis, le Royaume-Uni, la Belgique et l'Allemagne<sup>(3)</sup>.

Concernant les étudiants, le programme Erasmus tisse déjà des liens entre les pays européens ce qui facilite la circulation des étudiants français, séduits par l'idée d'aller à l'étranger pour découvrir une autre culture. L'aire francophone et/ou la proximité des pays, mais aussi l'excellence académique sont des critères très importants, ce qui ouvre également à des pays comme le Canada ou le Royaume-Uni.

Quand on part travailler à l'étranger, les destinations préférées sont surtout européennes : Royaume-Uni, Allemagne, Suisse, Italie, Belgique etc. Une proximité géographique et quelques fois culturelle qui n'exige pas

(3) - <https://www.diplomatie.gouv.fr/fr/services-aux-citoyens/inscription-consulaire-registre-des-francais-etablis-hors-de-france/article/la-communaute-francaise-inscrite-au-registre-des-francais-etablis-hors-de-240335>



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

une capacité d'adaptation excessive aux nouveaux arrivants.

S'agissant des retraités, ceux-ci, lorsqu'ils se décident à choisir leur pays de destination, réfléchissent aux avantages fiscaux qu'ils peuvent retirer d'une expatriation, mais aussi à la proximité géographique et culturelle avec la France et sa population, et au coût de la vie sur place. Pour ces raisons, figure au top du classement des terres d'accueil, le pourtour méditerranéen : Espagne, Portugal, Grèce, Maroc, Tunisie. Il faut cependant être vigilant aux différences de législations et aux particularités administratives qui peuvent compliquer l'opération d'investissement.

L'appel du large fait parfois voyager des Français jusqu'à des contrées plus lointaines comme le Canada, la Thaïlande ou l'île Maurice. Au 31 décembre 2017, 103 967 Français étaient inscrits dans le pays du grand nord-américain, attirés par la proximité de la langue et pour les actifs, par l'implantation de 360 filiales d'entreprises

françaises sur place. Le cadre de vie et la qualité de vie ainsi que la facilité d'y lancer une entreprise sont des atouts clés<sup>(4)</sup>.

Ils sont nettement moins en Thaïlande, 12 974, mais les raisons d'y vivre sont tout aussi justifiées du point de vue de l'emploi et de la qualité de vie. En 2012, la France y comptait 220 filiales sans compter les nombreux entrepreneurs individuels français. La croissance du pays est forte (3,9%) et les opportunités d'emplois à haute valeur ajoutée peuvent assurer aux expatriés de trouver une place sur le marché du travail<sup>(5)</sup>.

Enfin l'île Maurice est un coin privilégié pour les retraités grâce à un environnement fiscal très léger et à un cadre de vie assez exceptionnel. Pour pouvoir y résider il faut faire des examens médicaux moins de six mois avant la demande de permis ; être âgé d'au moins 50 ans et verser 40 000 dollars minimum sur un compte bancaire mauricien pour chacune des 3 années du permis. Concernant le logement dans l'île, la réglementation est très stricte pour un étranger et passe par un programme de construction dédié<sup>(6)</sup>.

### Quels conseils juridiques à l'étranger ?

Le contexte juridique de cet investissement immobilier est propre à chacun des pays où la personne de nationalité française désire s'installer. De ce fait, il est probable que le notaire, si familier pour le citoyen de l'Hexagone, n'existe pas à l'étranger, ou en tous cas, pas avec les mêmes missions. Compte tenu de la très grande diversité des exemples possibles, nous nous focaliserons sur les pays du pourtour méditerranéen, les plus proches de la France.

En Espagne, pour éviter les mauvaises surprises, l'appel à un avocat ou un conseiller juridique francophone est fortement recommandé. En effet, tout d'abord, contrairement à la France, les notaires espagnols n'ont pas l'obligation de vérifier les informations relatives à l'achat immobilier. Ensuite, la grande diversité des dix-sept politiques fiscales des régions autonomes espagnoles rend l'opération d'achat encore plus risquée et coûteuse. L'acquisition d'un Numéro d'Identification Espagnol est le préalable à toute éventuel achat. Mais il faut s'armer de

(4) - <https://www.diplomatie.gouv.fr/fr/services-aux-citoyens/preparer-son-expatriation/dossiers-pays-de-l-expatriation/canada/>

(5) - <https://www.diplomatie.gouv.fr/fr/services-aux-citoyens/preparer-son-expatriation/dossiers-pays-de-l-expatriation/thaïlande/>

(6) - <https://www.retraite.com/dossier-retraite/retraite-a-l-etranger/retraite-ile-maurice.html>

**Lexpertissimmo**  
L'expertise en évaluation immobilière de qualité !

Pour vos clients Particuliers ou Professionnels ?  
Qui ont besoin d'un avis sur un projet immobilier ?  
Pour leur habitation ou local d'activité ?

Tél. 09 62 63 95 41  
secretariat@lexpertissimmo.fr

rev Guillaume Philippon  
Certifié Expert Européen REV-TEGoVA  
Certifié à l'Expertise Judiciaire par Sciences Po Aix



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

# Abonnez-vous gratuitement au Journal du Village des Notaires



**Journal dédié au Management d'une étude notariale**  
vous y trouverez des dossiers pratiques, l'actualité des partenaires,  
veille et actualités juridiques...

..... ✂

Etude : .....  
Madame / Monsieur : .....  
Prénom : .....  
Nom : .....  
Adresse : .....  
Code Postal : .....  
Ville : .....  
Mail : .....  
Téléphone : .....

**Abonnement gratuit au Journal du Village des Notaires**

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

patience car les procédures peuvent prendre des semaines, surtout si le citoyen français n'est pas présent dans le pays.

Au Portugal, l'acte de vente peut être établi par un notaire, par le conservateur du registre foncier ou par acte sous seing privé authentifié soumis un notaire, un avocat ou un solliciteur<sup>(7)</sup>.

En Grèce, attention aux mauvaises surprises, surtout venant des agences immobilières : la majorité d'entre elles, au contraire des agences françaises, ne vérifient pas les titres de propriété des maisons qu'elles vendent. C'est pourquoi il est conseillé de se tourner vers une agence venant de l'Hexagone et opérant également en Grèce, et vers un avocat francophone, afin de garantir la sécurité juridique de la transaction et la vérification des titres. Une nécessité étant donné que le cadastre est souvent inexistant dans beaucoup de municipalités grecques.

Le 115<sup>ème</sup> congrès des Notaires doit être l'occasion pour cette profession, de réfléchir aux problématiques juridiques et sociétales qui fleurissent dans la compétition internationale que se livrent les différents systèmes juridiques, et qui touchent la vie des citoyens du monde entier. Son rôle est unique et primordial : un pont entre les sphères publique et privée. Le notariat doit être un outil de promotion du droit continental, en opposition au droit anglo-saxon

principalement, pour faire rayonner dans le monde l'Europe et la France.

Et les étrangers non-résidents en France ? Les notaires de France ont publié un rapport d'études statistiques immobilières en janvier 2019 sur l'achat de logements en France par les étrangers. Il en ressort que 5,4% des achats ont été réalisés par des étrangers en 2017, résidents comme non-résidents.

Parmi les différentes nationalités, les principaux acquéreurs viennent du Royaume-Uni (26%), de Belgique (19%) et d'Allemagne (8%).

*Simon Brenot*

(7) - <http://www.jachetemonlogement.eu/>

**RESERVEZ dès maintenant votre espace  
sur notre prochain numéro qui sera dédié à L'IMMOBILIER !  
BOUCLAGE LE 30 JUIN**

**LES RUBRIQUES DE L'IMMOBILIER**

**Enquête :** Les partenaires immobiliers

**Actualités :** Crédit Immobilier

**Installation :** Locaux et Financements

**Immobilier :** Etat du marché immobilier

**Point :** Où passer vos annonces immobilières

Contactez Sandrine MORVAND au 01 70 71 53 88  
ou par mail à [smorvand@villages-notaires.com](mailto:smorvand@villages-notaires.com)



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



ACCIDENT VASCULAIRE CÉRÉBRAL  
**CHAQUE MINUTE COMPTE**



COMPOSEZ VITE LE

**15**  
SAMU

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

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

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

En France : **par an 155.000 personnes** sont touchées par un AVC,

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

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

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

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

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

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

L'AVC frappe  
tout le monde :  
Du nouveau né  
aux adultes,  
en passant par  
les enfants et les  
adolescents

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

MERCI de nous soutenir, **grâce à vous, à vos dons, legs, donations,**  
nous pouvons continuer :

- à faire de la prévention sur les facteurs de risques
- à informer sur les signes de l'AVC,
- sur l'urgence à appeler **le 15** si l'un des signes apparaît,
- ainsi que soutenir les patients, leur famille, la recherche sur les AVC, et financer nos bourses.

*Présidente Nationale : Françoise Benon*

**FRANCE-AVC** - 7, avenue Pierre Sénard 01000 BOURG-EN-BRESSE  
[www.franceavc.com](http://www.franceavc.com) - Tél. 04 74 21 94 58  
Mail : [contact@franceavc.com](mailto:contact@franceavc.com)

Présidente Nationale Françoise BENON 06 61 98 49 60



# PARTIE I : LA RESPONSABILITE CIVILE NOTARIALE

En pratique la responsabilité a une grande importance et constitue une problématique récurrente. La jurisprudence n'a cessé de renforcer les obligations qui incombent au notaire, ce dernier doit donc s'adapter et assurer sa protection. Pour ce faire, le notaire doit développer des qualités essentielles et faire preuve d'une grande rigueur dans l'exercice de sa profession (II). Cependant, l'anticipation du notaire ne suffit pas lorsque les juges étendent le champ de son devoir de conseil. Pour cette raison, nous étudierons le devoir de vérification et d'enquête qui incombe au praticien (I).

Cette partie sur la responsabilité notariale se terminera par une nouvelle illustration du caractère non subsidiaire de la responsabilité notariale à travers une sage judiciaire ayant retenu que, du fait de l'autorité de chose jugée des arrêts de condamnation, le notaire ne peut être appelé en garantie de la partie condamné (III).

## I. LE NOTAIRE, SIMPLE CONTRÔLEUR DES FAITS OU VÉRITABLE ENQUÊTEUR ?

Le notaire se voit imposer une obligation d'information renforcée dont l'étendue exacte est difficilement déterminable. Cette dernière est en pratique analysée au cas par cas, ce faisant nous chercherons à déterminer dans quelles conditions le notaire peut être tenu d'un devoir de vérification des faits (A) ou d'un devoir d'enquête (B).

### A. Un devoir de vérification des faits imposé au notaire

Dans un arrêt du 15 novembre 2018, la cour d'appel d'Amiens commence sa solution sur la responsabilité civile délictuelle de la SCP NOTARIALE, en rappelant « *les obligations professionnelles mises à la charge* » du notaire. Or, parmi la liste donnée, les juges du fond soulèvent notamment « *l'obligation, avant de dresser des actes, de procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires pour assurer l'utilité et l'efficacité des actes qu'ils authentifient* » ainsi que « *l'obligation de se conduire en notaire avisé et en juriste compétent et méfiant* ».

Le cadre est fixé mais cela reste flou. En effet, que faut-il entendre par « *procéder à la vérification des faits et conditions nécessaires* » ?

Jusqu'où le notaire doit-il aller ? Cette question peut sembler superflue, pourtant tiers et parties peuvent s'avérer méticuleux dans la recherche de l'élément qui conduira à l'engagement de la responsabilité du notaire.

Ainsi, il peut être intéressant de préciser les délimitations du devoir de vérification du notaire. Or, les 14 et 28 novembre de l'année 2018, ont été rendus des arrêts assez pertinents sur le sujet : si le premier vient rappeler que le notaire ne doit pas se fier aux dires de ses clients et doit donc effectuer des recherches afin d'en vérifier la véracité, le second limite ces recherches à des procédés et moyens qui ont une reconnaissance officielle.

### Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> du 14 novembre 2018, n°17-22.069

Cet arrêt démontre la nécessité pour le notaire de constater de ses propres yeux les autorisations évoquées par les parties.

En effet, en l'espèce, Monsieur et Madame X, propriétaires d'une parcelle enclavée, bénéficiaient d'une servitude de passage sur la parcelle voisine appartenant à Monsieur et Madame Z. Par acte notarié du 13 mars 2007, les consorts X ont renoncé à ladite servitude. Par le même acte, les consorts Z ont consenti à constituer sur leur fonds, au profit de la parcelle des époux X, une nouvelle servitude de passage donnant accès à la route départementale.

Or, le locataire de la parcelle des époux X a fait constater que l'issue ouverte par la nouvelle assiette de la servitude était dangereuse. Par ailleurs, l'administration chargée des infrastructures routières a relevé qu'aucune demande d'autorisation de voirie n'avait été présentée pour la réalisation de cette sortie. Par conséquent, par ordonnance du juge des référés confirmée en appel, l'assiette initiale de la servitude a été rétablie.

Les consorts X assignent le notaire en responsabilité pour manquement à son devoir de conseil et à son obligation de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes dressés par lui. Toutefois, pour avoir pleinement conscience de la problématique qui se pose ici, il faut savoir qu'avant la rédaction de l'acte, les époux Z ont déclaré au notaire avoir obtenu l'accord de la

direction départementale de l'Aude pour la sortie sur le chemin départemental et se sont engagés à réaliser tous les travaux nécessaires à l'aménagement de cet accès. Le notaire a d'ailleurs consigné cette affirmation dans son acte. Or, en réalité, la demande d'autorisation n'a été faite que postérieurement et n'a finalement pas été obtenue.

La question est donc de savoir si le notaire peut voir sa responsabilité engagée pour avoir dressé un acte dont l'efficacité pourrait être remise en cause alors même que celle-ci serait due à l'absence de transparence de l'une des parties.

Le 4 mai 2017, la cour d'appel de Montpellier a rendu une décision favorable au notaire puisque selon elle, « *il n'appartenait pas au notaire de se faire remettre copie de ces actes, alors même que leur annexion à l'acte qu'il rédigeait n'était pas nécessaire et qu'il n'avait aucune raison de mettre en doute la parole de M. et Mme Z..., que n'ont pas non plus remise en cause M. et Mme X* ». Ici, les juges du fond semblent reprendre une solution présentée dans la première Veille Juridique de cette année, selon laquelle « *Si le notaire dresse un acte qui se révèle ultérieurement erroné, il n'engage sa responsabilité* » que s'il disposait d'éléments de nature à le faire « *douter de la véracité des énonciations dont il lui était demandé de faire état* » (CA d'Agen du 21 août 2018 (n°17/00421)).

Toutefois, la décision du 4 mai 2017 paraît plus critiquable que celle étudiée lors de la première Veille. En effet, à suivre le raisonnement de cette cour d'appel, le notaire ne devrait jamais demander copie des documents qui pourraient pourtant avoir une incidence notable sur l'acte reçu, et ce, dès lors que la partie qui lui fait face semble de parole. Pour exemple, concernant un PACS ou un contrat de mariage, le notaire doit-il se contenter de croire la partie à l'acte qui dit être mariée ou pacsée sous tel régime, ou doit-il opérer une vérification de ses affirmations en demandant une copie du PACS / contrat de mariage ?

Sans imaginer que la partie puisse être de mauvaise foi, la plupart du temps, il s'agit d'un profane qui peut ignorer l'importance de certaines informations.

Même si cela peut paraître regrettable, le notaire est l'équivalent d'un douanier : il ne doit pas laisser n'importe quel acte passer dans le système juridique. Ainsi, il doit vérifier in concreto la véracité des faits allégués par les parties. Comme l'a si bien dit Talley-

rand, homme d'État et diplomate français à cheval entre le XVIII<sup>e</sup> et le XIX<sup>e</sup> siècle, « *La parole a été donnée à l'homme pour déguiser sa pensée* »<sup>1</sup>.

Heureusement pour la sécurité juridique, le 14 novembre 2018, la Cour de cassation a cassé la décision de la cour d'appel du 4 mai 2017 car selon elle, « *il appartenait au notaire de vérifier la déclaration de M. et Mme Z. relative à l'autorisation de l'administration compétente, dont dépendait l'efficacité de l'acte du 13 mars 2007 et, à cette fin, de demander la production de ce document* ». Selon la Cour de cassation, le notaire s'est rendu coupable d'un manquement à son devoir de donner efficacité aux actes qu'il reçoit. En effet, pour que son obligation de vérification soit remplie, il ne peut pas se fier aux dires des parties, il doit vérifier les allégations de ces dernières dès lors que l'efficacité de l'acte qu'il reçoit dépend de l'élément énoncé par les parties.

Plus précisément, l'ultime juridiction française de droit privé affirme que « *si le notaire, recevant un acte en l'état de déclarations erronées d'une partie quant aux faits rapportés, n'engage sa responsabilité que s'il est établi qu'il disposait d'éléments de nature à faire douter de leur véracité ou de leur exactitude, il est, cependant, tenu de vérifier, par toutes investigations utiles, les déclarations faites par l'une des parties et qui, par leur nature ou leur portée juridique, conditionnent la validité ou l'efficacité de l'acte qu'il dresse* ».

Il est difficile de faire plus clair : si le notaire a, à sa disposition, des moyens qui lui permettent de vérifier les déclarations des parties sur un point déterminant du dossier pour sa validité et son efficacité, il est du devoir du notaire de les utiliser.

En l'espèce, peu importe que Monsieur et Madame Z aient affirmé avoir reçu l'accord de la direction départementale de l'Aude pour la sortie sur le chemin départemental et qu'ils se soient engagés à réaliser tous les travaux nécessaires à l'aménagement de cet accès, le notaire aurait dû exiger des parties la production du document d'autorisation.

Plus largement, il semble, selon la Cour de cassation, que l'absence de doute ne soit invocable que dans la mesure où le notaire a fait les investigations nécessaires pour ne pas douter. Il faut donc effectuer les recherches et vérifications

1 - La confession de Talleyrand, Charles-Maurice de Talleyrand-Périgord, 1891

qui s'avèrent utiles pour le type d'acte concerné. Ce n'est qu'à la fin des recherches, si aucun doute ne fait irruption dans l'esprit du notaire, que ce dernier peut estimer avoir correctement rempli sa mission de vérification.

Peut-être est-ce donc pour la Cour de cassation une manière de dire aux notaires que si la jurisprudence lâche du lest avec la notion de doute, cela ne signifie pas qu'ils doivent se reposer sur cette notion et ne plus réaliser les vérifications qui s'imposent. Néanmoins, cela reste une supposition.

En revanche, cet arrêt amène à se poser une autre question : jusqu'où le notaire doit-il aller dans ses recherches ? L'arrêt parle de « *toutes investigations utiles* » mais existe-t-il une limite à cela ? Il semble qu'une réponse soit donnée du moins partiellement par la première chambre civile de la Cour de cassation dans un arrêt du 28 novembre 2018 (n° 17-31.144).

#### *B. Un devoir d'enquête limité*

#### **Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> 28 novembre 2018, n° 17-31.144**

En l'espèce, un jugement du 18 décembre 1998 a placé la société P. en liquidation judiciaire. Puis, un jugement du 12 octobre 2007 a mis en liquidation judiciaire Monsieur Z, précédemment gérant de cette société, pour défaut d'exécution de sa condamnation au titre de l'action en comblement de passif.

Cependant, Monsieur Z ne se démonte pas et par acte authentique du 26 mars 2014, lui et son épouse vendent à Madame D une maison à usage d'habitation moyennant le prix de 40 000 euros. Or, par ordonnance du 15 avril 2014, le juge-commissaire a autorisé le liquidateur de la liquidation de Monsieur Z, à vendre cette maison aux enchères publiques pour 40 000 euros.

Le problème est que le bien censé faire l'objet d'enchères publiques, a déjà été vendu. Le liquidateur a donc assigné les époux Z, l'acquéreur et le notaire, sur le fondement des articles L640-1 et suivants du Code de commerce, en inopposabilité à son égard de la vente de l'immeuble et en paiement du prix de vente, déduction faite de la somme de 20 000 euros versée par le Trésor public.

Le 5 septembre 2017, la cour d'appel de Paris déclare l'acte de vente inopposable à la liquidation judiciaire de Monsieur Z et condamne in solidum ce dernier et le notaire à payer au

liquidateur la somme de 20 000 euros. En effet, bien que le vendeur ait menti sur sa profession et même s'il n'était inscrit au RCS ni en tant que commerçant ni comme personne soumise à une procédure collective, la cour d'appel prend partie pour le liquidateur qui établit, par la production de captures d'écran, qu'une simple recherche sur Internet, via le moteur de recherche google.fr, en entrant les termes « Y... Z... », renvoie au site [www.société.com](http://www.société.com). Or, la consultation de ce site permet semble-t-il de constater que le nom recherché figure comme dirigeant de la société P et qu'à partir de là, le notaire était en mesure de consulter le Kbis de cette société, qui lui aurait révélé l'existence de la procédure collective.

Les juges du fond ont-ils eu raison de suivre le raisonnement du liquidateur ? Autrement dit, les investigations auxquelles est assujéti tout notaire comprennent-elles l'utilisation d'un moteur de recherche et la consultation de sites non officiels comme [société.com](http://société.com) ?

Malheureusement pour le liquidateur, non, Google n'est pas votre ami. En effet, le 28 novembre 2018, la première chambre civile de la Cour de cassation a cassé l'arrêt de la cour d'appel car pour elle, « *le notaire n'était pas tenu de procéder à d'autres recherches que celles consistant en la consultation des publications légales, dont il n'était pas établi qu'elles auraient permis de déceler la mise en liquidation judiciaire de M. Z..., la cour d'appel a violé le texte susvisé* ». Le notaire doit donc effectuer toutes les investigations utiles mais visiblement, les moteurs de recherche et sites non officiels n'entrent pas dans ce champ. En ne se satisfaisant pas des dires du vendeur selon lesquels il serait agent d'entretien et en consultant les publications légales et notamment le RCS, le notaire a donc correctement rempli sa mission de vérification des informations. Or, en l'espèce, il s'avère que le vendeur n'était pas inscrit au registre du commerce et que si la mention de la procédure collective ouverte à son égard a été portée au registre du commerce et des sociétés, ce n'est pas à son nom mais uniquement à celui de la société P, société dont le notaire n'avait pas connaissance. Ainsi, contrairement à l'arrêt précédemment étudié (Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> du 14 novembre 2018 (n° 17-22.069)), ici, le notaire a tenté de vérifier les affirmations des parties et pour sa défense, le résultat de ses recherches ne permettait pas de le faire douter de leur véracité ou de leur exactitude.

Cet arrêt est intéressant car s'il reste, sur le fond, en adéquation avec l'arrêt du 14 novembre 2018, il pose une limite à l'expression « *toutes investigations utiles* ». Il s'agit d'une précision importante car en se contentant de lire la décision du 14 novembre 2018, la tentative du liquidateur ne semble pas illogique. En effet, même si cela semble être une démarche assez longue et pas forcément intuitive, le liquidateur a apporté la preuve que le moteur de recherche Google ainsi que le site [www.societe.com](http://www.societe.com) constituent des moyens d'investigation utiles. Or, l'adjectif « utile » qualifie la chose dont l'usage satisfait un besoin : dans le cas présent, l'usage de ces sources d'information non officielles aurait pu permettre au notaire de constater la liquidation judiciaire qui pesait sur le vendeur. Cependant, la solution apportée par le 28 novembre 2018 est de bon augure pour les notaires car une solution contraire aurait largement alourdi la charge de travail de ces derniers.

Le notaire, même s'il n'a pas un rôle d'enquêteur au sens large du terme, doit tout de même se renseigner sur l'intention de ses clients.

### **Cour d'appel de Paris du 8 février 2019, n° 16/13396**

Dans cet arrêt, la cour d'appel rappelle une nouvelle fois que le notaire ne peut être tenu d'un devoir d'assurer l'efficacité d'un acte sur un point qui n'a pas été porté à sa connaissance. En l'espèce, par acte authentique du 19 mars 2010, La SARL « Les villas de Mélody », a vendu en l'état futur d'achèvement un appartement pour un prix de 122.142 euros aux époux M. Le jour de la signature, les époux étaient représentés par un clerc de l'étude suivant procuration authentique du 17 mars 2010. Précédemment à ce contrat de vente, avait été conclu un contrat de réservation par acte sous seing privé prévoyant que le bien acheté serait donné à bail commercial à une société. Ledit bail est signé le 25 novembre 2010 pour 9 ans à compter du 1er juin 2010. Le bien est délivré le 30 juin 2010 et la société preneuse du bail peut commencer à exercer son activité. Toutefois, ladite société est mise en redressement le 7 mai 2012 puis en liquidation le 11 avril 2013.

Les époux M assignent les vendeurs ainsi que le notaire sur plusieurs fondements notamment en nullité de la vente pour dol ou erreur et subsidiairement la résolution et le versement de dommages et intérêts. Leur demande est rejetée par un jugement du tribunal de grande instance de Paris du 12 avril 2016.

Les époux décident d'interjeter appel. Ils prétendent d'une part que leur consentement a été vicié en ce qu'ils avaient érigé en condition essentielle de la vente que le bien soit situé dans un ensemble immobilier destiné à une résidence de tourisme. Les époux souhaitent acquérir ce bien dans un but de défiscalisation suivant le dispositif « Censi Bouvard » permettant au contribuable de bénéficier d'une réduction d'impôt en cas d'investissement locatif meublé. Pour bénéficier de ce dispositif, il est nécessaire que le bien objet de la location soit situé dans une résidence tourisme classée. Ils se fondent sur une discordance entre le permis de construire et le règlement de copropriété pour justifier un changement de destination de l'immeuble. En effet, le permis de construire initial et le permis modificatif contenus dans le règlement de copropriété prévoyaient que l'immeuble serait classé en tant que résidence service mais pas le règlement de copropriété. Ce changement de destination implique selon eux un vice de leur consentement et donc la nullité de l'acte.

D'autre part, ils ont essayé d'engager la responsabilité du notaire sur deux points. D'une part pour manquement à son devoir de conseil en ce qu'il n'a pas attiré leur attention sur cette discordance. Ils considèrent que le notaire n'a pas rempli son devoir de conseil pour ne pas les avoir avertis de cette discordance sur un élément qui était, selon leurs dires, essentiel à leur consentement. D'autre part, ils reprochent au notaire de ne pas avoir rempli son devoir d'assurer l'efficacité de l'acte en ce qu'ils n'ont pu atteindre leur objectif de défiscalisation qui était là encore essentiel pour eux.

Par cet arrêt de la cour d'appel de Paris du 8 février 2019, les juges viennent rejeter toutes les prétentions des parties. Concernant la demande en nullité de l'acte, la cour démontre que le contrat de réservation précisait que la situation du bien dans un ensemble immobilier destiné à une résidence de tourisme était une condition initiale de la vente. Toutefois, l'acte authentique ne prévoyait pas cette condition. Or, l'acte de vente précisait qu'en cas de contradiction avec le contrat de réservation les parties convenaient expressément que l'acte de vente prévaudrait. Il en résulte que le placement dans un ensemble immobilier destiné à une résidence service n'avait pas été érigé en condition essentielle du contrat. Ce contrat ne pouvait être annulé sur ce fondement. Les juges vont plus

loin en précisant que le but de défiscalisation n'était ni précisé dans le contrat de réservation, ni dans l'acte de vente. Les parties ne pouvaient donc se fonder sur cet élément pour demander la nullité de l'acte. Cette précision est importante car si ce but fiscal avait été stipulé dans le contrat de vente, les époux auraient pu obtenir l'annulation de la vente du fait du non classement de l'immeuble en résidence de tourisme. En effet, le classement en résidence de tourisme est une condition nécessaire à l'application du dispositif. Puisque cet élément est déterminant dans le but de défiscalisation, il serait un élément essentiel du consentement des parties ce qui aurait pu justifier la nullité, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Concernant la responsabilité du notaire, la cour commence par rappeler que le règlement de copropriété ne prévoyait pas le classement de l'immeuble en résidence tourisme contrairement au permis de construire initial et modificatif. Le notaire n'a pas attiré l'attention des requérants sur cette discordance. De plus, il n'a pas atteint le but fiscal que se fixaient les époux, il n'a donc pas assuré l'efficacité de l'acte selon les époux. Pourtant, la cour ne retient pas sa responsabilité. En effet, elle précise que le but de défiscalisation n'avait pas été porté à la connaissance du notaire. Il en résulte que le devoir d'assurer l'efficacité de l'acte du notaire ne comprenait pas l'efficacité du dispositif. Il n'a donc pas manqué à son devoir.

Toutefois, il convient d'analyser cette solution avec méfiance. En effet, si cette solution est avantageuse pour le notaire, elle risque toutefois d'être remise en cause en cas de pourvoi ou dans une autre situation d'espèce. Ici, le notaire est libéré de sa responsabilité car il n'avait pas connaissance du but fiscal de l'opération. Il n'avait donc pas à assurer l'efficacité de la vente sur ce point, ni même à conseiller spécialement les époux sur la discordance entre le permis de construire et le règlement de copropriété au sujet du classement de l'ensemble

immobilier en résidence tourisme. Pourtant, le devoir de conseil implique un devoir de se renseigner sur l'intention de ses clients. Ici, la cour a considéré que les époux étaient en tort car ils n'avaient pas renseigné le notaire sur leur but qui était de profiter du dispositif « Censi Bouvard », impliquant le classement de l'immeuble en résidence tourisme. Toutefois, la cour a ou aurait très bien pu considérer que le notaire devait se renseigner sur l'intention des parties au sujet de cette vente et considérer que le notaire avait manqué à son devoir de conseil et donc à son devoir d'efficacité.

(Voir Tableau ci-dessous)

## II. LE NOTAIRE, UN PROFESSIONNEL COMPÉTENT, PAS OMNISCIENT

Le notaire et ses collaborateurs se doivent d'être rigoureux (A). Cette rigueur qui est exigée du notaire est essentielle, tant pour l'image de la profession que pour sa pérennité. Toutefois, l'on ne saurait attendre du praticien qu'il fasse preuve d'omniscience (B).

### A. La rigueur au cœur de la responsabilité notariale

Dans bien des cas, la responsabilité du notaire est retenue en raison d'une faute d'inattention. L'erreur est humaine, le notaire aussi. Malheureusement, la Cour de cassation ne voit pas les choses de cette manière et en demande toujours plus au praticien. Le notaire doit ainsi, plus que jamais, faire preuve de rigueur pour assurer l'efficacité des actes qu'il dresse. Nous illustrerons cette nécessité au travers de plusieurs arrêts.

### CA Douai, 15 novembre 2018, n° 17/04640

En l'espèce, une promesse authentique de vente avait été conclue le 1<sup>er</sup> juillet 2015 entre la société Caloin, promettant, et la société Eiffage, bénéficiaire. La société C. promettait de vendre

Ce que le notaire n'a pas l'obligation de faire selon cet arrêt	Conseil pratique :
<p>Il ressort de cet arrêt que le notaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• n'est pas tenu d'assurer l'efficacité des éléments dont il n'a pas eu connaissance.</li> <li>• n'est pas tenu d'informer le client sur une discordance dans les documents si cet élément a une influence sur un objectif dont il n'avait pas connaissance.</li> </ul>	<p>Très classiquement le notaire doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se renseigner sur l'intention notamment fiscal de ses clients dans leurs opérations d'acquisition.</li> <li>• Informer les discordances importantes entre deux documents, notamment quand cette incohérence porte sur un point permettant de bénéficier d'un dispositif de faveur fiscale.</li> </ul>



à la société E. des terrains sur lesquels étaient construits des bâtiments industriels désaffectés. Classiquement, la promesse contenait une clause pénale, une indemnité d'immobilisation ainsi que plusieurs conditions suspensives. Or, suite à la non-réalisation de l'une d'entre elles, la société E. se rétracte. La société C. considérant la rétractation infondée, assigne le bénéficiaire pour obtenir le paiement de la clause pénale.

Dans un jugement du 17 octobre 2012, le tribunal de grande instance de Dunkerque se prononce en faveur de la société E. et ordonne la restitution de la clause pénale jusque-là retenue par le notaire.

Sur appel de la société Caloin, la cour d'appel de Douai, dans un arrêt du 3 juin 2013, confirme le jugement de première instance. Les juges considèrent que le bénéficiaire de la promesse était fondé à demander la résolution de la vente pour manquement du promettant à l'obligation d'information qui lui incombait sur le fondement de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

La société C. entendant bien être dédommée du préjudice qu'elle estime subir, assigne le notaire instrumentaire. Elle soutient que le notaire a commis une faute, d'une part en ne sollicitant pas les services de l'Etat et d'autre part en n'interrogeant pas la société demanderesse sur l'existence d'activités soumises à autorisation qui auraient été exercées sur le terrain objet de l'avant-contrat.

Par un jugement du 30 mai 2017, le tribunal d'instance de Dunkerque déboute la société C. de sa demande. Cette dernière non lassée des années de procédure, interjette appel du jugement. La société C. impute la résolution de la vente à la responsabilité du notaire. Elle considère que le praticien a manqué à son obligation d'information à l'égard des parties. L'appelant maintient que la simple mention à l'acte de l'article L.514-20 du Code de l'environnement sans préciser qu'il s'appliquait en l'espèce, était insuffisante. La cour d'appel de Douai donne raison à l'appelant. Selon elle, le notaire aurait dû faire figurer dans l'acte la mention de l'information donnée par le vendeur à l'acquéreur, de l'existence d'installations classées sur le site objet de la vente. Ce faisant, la cour retient une faute du notaire.

La cour d'appel de Douai admet également l'existence d'un préjudice subi par l'appelant, toutefois le lien de causalité étant incertain, la responsabilité du praticien ne sera pas retenue.

Cet arrêt s'inscrit dans la continuité d'une jurisprudence constante exigeant du notaire une grande rigueur dans la rédaction des actes qu'il dresse. En l'espèce, la responsabilité n'est pas retenue, le caractère certain du lien de causalité n'étant pas démontré. Toutefois, une faute a été commise. Cette dernière résultait d'un manquement du notaire à son devoir d'information mais également d'un défaut de rédaction. En l'espèce, le notaire s'était contenté de retranscrire les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement dans l'acte sans respecter la mention imposée par ce dernier. L'acte aurait dû comporter la mention de l'accomplissement par le vendeur de son obligation d'information à l'égard de l'acquéreur. La solution rendue par les juges de la cour d'appel de Douai fait écho au devoir du notaire d'assurer l'efficacité des actes qu'il dresse et plus précisément en l'espèce, de s'assurer que les dispositions de l'article cité dans l'acte soient appliquées par les parties. Au-delà de l'application, le notaire doit également s'assurer de la compréhension des parties, comment pourrait-il sinon prétendre assurer l'efficacité de l'acte ? L'époque de la confiance aveugle est révolue, nous évoluons dans une ère où l'information qu'elle soit juste ou erronée est facile d'accès. Le notaire ne peut ignorer cela et doit s'assurer, que celui qui pense savoir ait compris, tout en se ménageant la preuve de l'information donnée.

Pour atteindre cet objectif, le notaire peut recourir à la clause de conseil donné. Plus pour la forme que le fond, rappelons que ces clauses ne sont que des commencements de preuve par écrit : elles ne permettent en aucun cas de décharger le notaire de sa responsabilité. Ces clauses permettent au notaire de renverser la charge de la preuve. Si elles s'avèrent essentielles lorsque plane une incertitude, elles le sont également lorsque le client est de mauvaise foi ou que ce dernier souhaite aller à l'encontre de l'avis donné par le praticien.

Ces clauses remplissent ainsi parfaitement leur rôle sous réserve toutefois d'être rigoureusement rédigées. Dans le cas contraire, la clause perdrait tout intérêt et pourrait même être utilisée contre le notaire.

#### **Cass. Civ. 1<sup>er</sup> du 9 janvier 2019, n° 17-31609 17-31610**

En l'espèce, le 20 juillet 1991, la société Batimap-Sicomi (société BC) avait consenti à la société civile immobilière BMP (société

BMP) constituée par les consorts X un crédit-bail immobilier. Par acte authentique du 4 septembre 2008, la société BMP a levé l'option du crédit-bail. Un bail commercial a alors été établi entre la société BMP et la société PTA à effet le 1er août 2008. Ledit bail commercial s'est substitué à une sous-location précédemment conclue entre les mêmes parties. Les consorts X demandèrent à bénéficier du report d'imposition de la plus-value constatée lors de la levée d'option. L'administration fiscale la leur refuse en précisant que la demande aurait dû être réalisée dans l'acte du 4 septembre 2008 constatant le transfert de propriété. Les consorts X estimant le notaire responsable, l'ont assigné aux fins d'obtenir indemnisation.

Au terme de la procédure, les juges de la première chambre civile cassent l'arrêt d'appel qui condamnait le notaire en se fondant sur l'absence de lien de causalité entre la faute commise et le préjudice subi. La solution n'est en rien novatrice, cependant il nous semble opportun de nous arrêter sur un argument du pourvoi. En l'espèce, selon les demandeurs au pourvoi, le notaire a commis une faute en « *s'abstenant de rechercher le régime fiscal auquel était soumise la société civile immobilière et en ne mettant pas en mesure ses associés de demander le report d'imposition de la plus-value conformément aux dispositions de l'article 93 quater IV-1 et 3 du CGI* ». Au soutien de leur argumentation, les demandeurs utilisaient un document intitulé, « reconnaissance de conseil donné décharge de responsabilité ». La démarche bien qu'infructueuse en l'espèce, ne doit pas être prise à la légère. La rédaction du document permettait selon les demandeurs de prouver que le notaire avait commis une faute en n'accomplissant pas son devoir de conseil.

L'utilisation de ce document par les demandeurs au pourvoi sonne comme un avertissement, sans remettre en cause l'utilité des clauses de conseil donné, elle en illustre les limites. Le notaire ne peut se permettre l'à peu près, la rigueur fait sa force tant pour satisfaire ses clients que pour se protéger en cas de contentieux. Dans la même finalité, le notaire doit apporter à ses clients toutes les informations dont il dispose.

#### **CA Rouen, 4 décembre 2018, n° 17-01498**

En tant qu'officier public, le notaire a la mission d'instrumenter les actes en leur donnant

pleine efficacité sous peine de voir engager sa responsabilité civile délictuelle. Pour donner pleine efficacité à un acte, le notaire doit conseiller le client et lui apporter toutes les informations dont il dispose en tant que professionnel du droit.

En l'espèce, dans l'arrêt de la cour d'appel de Rouen du 4 décembre 2018, il est reproché au notaire de ne pas avoir transcrit dans l'acte, l'obligation née de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 de procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an après l'acte de vente, lorsque l'installation d'assainissement n'est pas conforme.

Par acte sous seing privé du 7 décembre 2010, une EURL et les acquéreurs ont consenti une promesse synallagmatique de vente d'un pavillon situé à Villequier pour un prix net de 148 000 euros. Les vendeurs s'engageaient à fournir pour la signature définitive, divers diagnostics dont le « document établi à l'issue d'un contrôle de l'assainissement non collectif ».

Par lettre du 31 janvier 2011, le notaire chargé de rédiger l'acte authentique, a reçu le rapport de contrôle du 25 janvier 2011 concluant que l'installation d'assainissement était « non conforme mais fonctionnelle, sans nuisances apparentes ». Il était précisé dans ce courrier que, conformément à la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 : « en cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de l'acte authentique de la vente, l'acquéreur doit procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an après l'acte de vente ». Le service public d'assainissement non collectif procéderait à une contre visite de contrôle dont le coût serait supporté à hauteur de 50 € HT par l'acquéreur.

Le 4 avril 2011, lors de la signature de l'acte authentique de vente, les acquéreurs, assistés de leur notaire, ont été informés de la non-conformité des installations d'assainissement du bien immobilier, sans que l'acte ne fasse état de l'obligation pour eux de procéder aux travaux de mise en conformité. Or, comme prévu, les 11 et 29 mai 2012, les services de la communauté de communes ont effectué une contre visite du bien immobilier et ont conclu que l'ensemble de l'installation devait être refaite. Les acquéreurs ont assigné les vendeurs et la SCP solidairement pour voir retenir l'existence d'une réticence dolosive des vendeurs ainsi qu'un manquement du notaire à son obligation de conseil et d'information pour ne pas

les avoir prévenus des conséquences de l'existence du rapport de visite des services d'assainissement.

Le 25 juillet 2017, le tribunal de grande instance de Rouen considère que la SCP a commis une faute de négligence à l'égard des acquéreurs et condamne la SCP à payer la somme de 18 536, 15 euros indexée en fonction de l'indice du coût de la construction.

La SCP notariale demande à la cour d'appel d'infirmier le jugement entrepris et de débouter acquéreurs de leurs demandes faites à son encontre. En effet, le notaire souligne que les acquéreurs avaient connaissance de la non-conformité de cette installation par le contenu du rapport annexé à l'acte authentique de vente, et prétend en outre qu'il les avait informés verbalement lors de la signature de cet acte de l'obligation d'effectuer les travaux de mise en conformité dans le délai d'un an en application des dispositions légales.

Mais le 4 décembre 2018, selon la cour d'appel de Rouen, il n'est pas seulement reproché au notaire de ne pas avoir informé les acquéreurs du délai qui leur était imparti pour effectuer les travaux, mais aussi et surtout de ne pas les avoir informés de l'obligation qu'ils avaient de procéder à la mise en conformité, obligation qui ne résultait pas du rapport de non-conformité mais seulement de la lettre du 31 janvier 2011, dont ils affirment qu'elle n'a pas été portée à leur connaissance, sans que la preuve contraire en soit apportée.

La cour estime donc que la SCP notariale a commis une faute en lien avec le préjudice invoqué. Par conséquent, les juges confirment le jugement entrepris en ce qu'il a retenu sa responsabilité. Le préjudice est constitué par une perte de chance d'avoir pu acquérir le pavillon à un prix inférieur que la cour fixe au taux de 75 %.

#### **Civ, 1<sup>ère</sup>, 28 novembre 2018, n°17-21566**

En l'espèce, par acte reçu le 17 octobre 2011 par M.A avec la participation du notaire Monsieur X, la société civile immobilière CFCL a vendu à la SCI La Fontaine un immeuble à usage industriel. Il convient de préciser que c'est sur le conseil du notaire que M. et Mme B ont constitué la SCI La Fontaine. Ils assument les fonctions de gérants afin de pouvoir être assujetti à la TVA. La vente était conclue moyennant un coût de 360 000 euros représentant pour le prix

HT 301 000 euros de l'immeuble, 45 000 euros pour la remise en état et aux normes de sécurité du bâtiment, des parkings et espaces verts et 14 000 euros pour les frais annexes au moyen d'un emprunt pour la totalité.

Le but était que dans l'acquisition le prix d'achat de ce bien soit TTC afin de récupérer le montant correspondant à la TVA pour l'affecter auxdits travaux de remise en état lesquels avaient été calculés à concurrence du montant de la TVA d'où l'intervention du notaire, d'un banquier et d'un expert-comptable pour les conseiller, les particuliers ne pouvant récupérer la TVA.

Cependant lors de la conclusion de l'acte notarié, à la différence du compromis de vente, le prix d'acquisition au prix de 360 000 euros était hors taxe. La SCI La Fontaine, reprochant au notaire de ne pas l'avoir informé que le prix de vente n'incluait pas la TVA, qu'elle ne pouvait pas donc être récupérée, la SCI assigne le notaire et son assureur la MMA IARD en responsabilité et en indemnisation.

Par un arrêt rendu le 16 mai 2017, la cour d'appel de Pau fait droit à la demande de la SCI et condamne le notaire pour « *avoir commis des manquements fautifs à ses obligations de conseil et d'information, ainsi qu'à celle d'assurer l'efficacité de son acte* ». Estimant que les fautes professionnelles du notaire sont directement à l'origine du préjudice subi par la SCI. En effet les gérants de la SCI se trouvaient contraints d'ajouter au prix acquitté une somme correspondant au coût des travaux qui avaient été évalués précisément, dans le plan de financement, au montant de la TVA qu'ils escomptaient pouvoir récupérer. Dès lors, la cour d'appel condamne le notaire in solidum avec la société mutuelle MMA IARD au paiement de la somme de 58 997 euros au titre du préjudice économique.

Bien que le compromis de vente mentionnait le prix d'acquisition sans précision de TVA laissant une suspicion d'un prix TTC pour les époux B, l'acte notarié précisait dans ses dispositions fiscales que « *le vendeur est assujetti à la TVA au sens de l'article 256A du code général des impôts* » mais surtout « *que le bien vendu est achevé depuis plus de 5 ans et n'entre pas dans le champ d'application de l'article 261-5 alinéa 2 du code général des impôts* », et dès lors le prix ne pouvait être juri-

diquement et fiscalement HT ce qui aurait dû être mentionné dans l'acte notarié d'autant plus que par les échanges opérés entre les acteurs du montage fiscal, « *le régime de la TVA était manifestement présent dans les pourparlers préalables à l'acte incriminé* ». Le notaire en conséquence ne pouvait qu'être informé de l'objectif poursuivi par ses clients. Il aurait dû selon la cour attirer l'attention, la vigilance des parties sur la nouvelle clause de l'acte notarié, « *en sa qualité de juriste et par sa fonction, il ne peut ignorer les règles du droit positif et est donc responsable lorsqu'il commet une erreur de droit lorsqu'elle porte sur une question juridique certaine ou lorsqu'il méconnaît une solution jurisprudentielle et doit informer ses clients de ce qui est juridiquement possible et de ce qu'il ne l'est pas* ».

La responsabilité du notaire ne peut qu'être retenue, d'une part le praticien n'avait pas permis la réalisation des prévisions économiques de ses clients, et d'autre part il les avait accompagné dans un projet d'acquisition immobilière pourvu d'un objectif fiscalement irréalisable. Dès lors, le préjudice économique résulte de la différence entre le prix d'acquisition effectivement payé et le montant de l'emprunt initial correspondant au prix prévu dans le compromis de vente.

Suite au pourvoi formé par le notaire, la première chambre civile de la Cour de cassation, sur le fondement de l'article 1382 devenu 1240 du code civil, casse et annule partiellement l'arrêt rendu le 16 mai 2017. Elle condamne la SCI aux dépens mais seulement en ce que la cour d'appel n'a pas recherché « *si la SCI, informée de ce que la vente n'était pas en principe soumise à TVA, aurait néanmoins pu bénéficier du régime de la TVA et acquitter cette taxe avant d'en récupérer le montant* ».

La TVA ne peut être mise à la charge du notaire que s'il est certain que son client, s'il avait été mieux informé, n'y aurait pas été soumis. En l'espèce, lorsque la cour a condamné le notaire à payer à la SCI le montant de la TVA qu'elle entendait acquitter lors de l'acquisition de l'immeuble afin de la récupérer auprès du Trésor public pour financer les travaux de remise en état et remise aux normes de cet immeuble, elle aurait dû rechercher si mieux informée de ce que la vente n'était pas en principe soumise à la TVA immobilière, la SCI La Fontaine aurait acquitté cette taxe avant de la récupérer en obtenant de sa cocontractante la soumission de la vente à la TVA pour le même prix de 360 000 euros

avec TVA incluse ou en acquérant un immeuble équivalent pour le même prix avec TVA incluse. De plus, il convient de souligner qu'en application de l'article 271 du Code général des impôts, une personne qui a payé la TVA ne peut en récupérer le montant que si elle peut la déduire de la TVA qu'elle a, par ailleurs, récoltée. Dès lors qu'un notaire intervient dans le cadre d'une optimisation fiscale en matière de TVA immobilière par le biais de montages sociétaux, il doit évaluer les caractéristiques des biens objets du contrat.

En effet, si l'on se trouve en présence d'immeubles neufs soit datant de moins de 5 ans, il faut différencier suivant que le vendeur est assujéti à la TVA ou non :

- s'il est assujéti à la TVA, la constitution d'une SCI pour les acquéreurs est inutile, la TVA s'appliquant sur le prix total de plein droit quelle que soit la qualité de l'acheteur, qu'il soit assujéti ou non à la TVA

- s'il n'est pas assujéti à la TVA, cela dépendra si le cédant avait au préalable acquis l'immeuble cédé comme un immeuble à construire auquel cas, la TVA sera applicable sur le prix total (article 257-I-3-b-I°) et à défaut de cette qualité d'immeuble à construire, on sera hors champ de la TVA.

En présence d'immeubles autres que neufs, si le vendeur est assujéti à la TVA qu'importe la soumission de l'acheteur ou non à la TVA, le principe est l'exonération de TVA (261-5-2°) bien que l'option soit toujours possible (article 260-5° bis) pour une taxation sur le prix total ou sur la marge.

Si le vendeur n'est pas assujéti à la TVA, et qu'importe que l'acheteur soit assujéti ou non à la TVA, dans ce cas l'opération est hors champ d'application de la TVA.

De plus, en vertu de ce devoir de délivrer l'information la plus complète, concernant la déductibilité, il y a lieu de mentionner le montant de la TVA récupérable compte tenu de ce qui sera récolté postérieurement.

**Travail réalisé par Nicolas BENEFACTE,  
Clarisse BAIZ, Alexandre BOIRON et  
Alexandre BICENS.**

**Master II Droit Notarial UNIVERSITE  
MONTPELLIER I – Promotion 2018-2019  
L'ensemble des veilles juridiques et des  
travaux scientifiques réalisés par nos soins  
est consultable sur notre site internet :  
[www.lou-notari.fr](http://www.lou-notari.fr)**

## Agenda



### LA S.C.I. APPROFONDIR SON ENVIRONNEMENT JURIDIQUE ET FISCAL

4 et 5 juin 2019

- **Organisateur : Sirius Formation**
- Tél. : 04 91 07 02 52
- Mail : inscription@sirius-formation.fr
- Site Web : www.sirius-formation.fr

#### Objectifs :

Formation fiscale qui pour objectifs de comprendre l'intérêt de constituer une S.C.I., en apprécier les avantages et inconvénients, et maîtriser la S.C.I. dans le choix à exercer dans son objet social et sans son régime fiscal, les incidences au regard des responsabilités des associés du gérant

Animé par un ex dirigeant du service fiscal du CRIDON de Bordeaux, rédacteur dans diverses revues fiscales et de notes et veilles fiscales au sein de revues fiscales. Il intervient depuis plusieurs années chez Sirius Formation avec un retour plébiscité par des participants exigeants.

Un support PDF sur clé USB est remis à chaque stagiaire.

Formation de 14 heures homologuée par le Conseil Supérieur du Notariat pour 2019. Les participants sont de niveaux experts.

Nous consulter pour autres dates ou pour une réalisation dans vos locaux

### LA MAITRISE DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

19 juillet 2019

- **Organisateur : Sirius Formation**
- Tél. : 04 91 07 02 52
- Mail : inscription@sirius-formation.fr
- Site Web : www.sirius-formation.fr

#### Objectifs :

Formation fiscale qui pour objectif de maîtriser les difficultés induites par la détermination du montant de la plus-value et ses modalités de taxation liées à de nombreuses situations particulières.

Animé par un ex dirigeant du service fiscal du CRIDON de Bordeaux, rédacteur dans diverses revues fiscales et de notes et veilles fiscales au sein de revues fiscales. Il intervient depuis plusieurs années chez Sirius Formation avec un retour plébiscité par des participants exigeants.

Un support PDF sur clé USB est remis à

chaque stagiaire.

Formation de 7 heures homologuée par le Conseil Supérieur du Notariat pour 2019. Les participants sont de niveaux experts.

Nous consulter pour autres dates ou pour une réalisation dans vos locaux.

### 4<sup>ÈME</sup> SALON FRANÇAIS DE LA LEGALTECH 2019

26 et 27 novembre 2019

- Paris
- **Organisateur : Open Law\* et Village de la Justice**
- Tél. : 01 70 71 53 80
- Site Web : village-legaltech.fr

#### Objectifs :

Le Village 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.

Entrée gratuite.

# Le Journal du Village des Notaires

**PUBLIÉ PAR**  
LEGI TEAM  
17 rue de Seine  
92100 Boulogne  
RCS B 403 601 750

**DIRECTEUR DE LA PUBLICATION**  
Pierre MARKHOFF  
Mail : legiteam@free.fr

**ABONNEMENTS**  
legiteam@free.fr  
Tél : 01 70 71 53 80

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

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

**RESPONSABLE**  
Sandrine MORVAND  
Mail : smorvand@village-notaires.com  
Tél. : 01 70 71 53 88

N° ISSN 2103-9534

**MAQUETTE**  
Cyriane VICIANA  
Mail : pao@legiteam.fr

**DIFFUSION**  
6 000 exemplaires

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

### CLERC RÉDACTEUR DROIT IMMOBILIER H/F – LABÈGE – HAYS

Nous recherchons pour notre client, étude notariale à taille humaine, un Clerc rédacteur (H/F) en Droit immobilier dans le cadre d'un CDI.

En tant que Clerc de Notaire sous la responsabilité d'un Notaire salarié, vos principales responsabilités sont la prise en charge de manière autonome de la constitution et de la rédaction d'actes dans des dossiers d'actes courants principalement en Droit immobilier (ventes de biens immobiliers principalement, divisions foncières, lotissements).

A ce titre, vous êtes le garant de la conformité du dossier.

Vous assurez également la gestion des appels des clients et l'organisation des rendez-vous.

De formation notariale avec une expérience confirmée en Droit immobilier, vous faites preuve d'autonomie et de rigueur dans vos dossiers.

Vous avez au moins 4 ans d'expérience à un poste similaire.

**Merci de postuler par email à [schmittm.82011.2944@haysfrance.aplitrak.com](mailto:schmittm.82011.2944@haysfrance.aplitrak.com) sous référence « VillageJustice »**

### COLLABORATEUR (H/F) - IMMOBILIER DES PROFESSIONNELS ET PARTICULIERS – PARIS – TEAMRH

TeamRH recherche pour l'un de ses clients :

Collaborateur/trice - Immobilier des professionnels et particuliers (H/F)

Au sein d'une belle étude notariale à taille humaine, qui accorde une importance toute particulière à la transmission du savoir et à l'évolution professionnelle, dirigée par 3 Notaires associés et

composée d'une vingtaine de collaborateurs, vous travaillerez en binôme avec un Associé.

Vous accompagnerez une clientèle composée d'institutionnels, promoteurs, développeurs, foncières, hôtels, et autres professionnels de l'immobilier. Vous assurerez le suivi des dossiers, au sein desquels vous serez directement impliqué(e).

Accessoirement, vous accompagnerez une clientèle de particuliers dans la gestion de leurs transactions immobilières. Vous intégrerez une étude dynamique en pleine expansion, avec des évolutions en perspective !

#### Profil :

- Issu(e) d'une formation en Notariat, vous êtes clerc de Notaire (BTS, Licence professionnelle ou DIMN), ou Notaire assistant (DSN/DAFN) et avez une première expérience d'au moins 3 ans sur un poste similaire ;
- Idéalement une expérience auprès d'une clientèle d'institutionnels, mais un profil actes courants est bienvenu ;
- Dynamique, précis(e), souhaitant acquérir de la technicité, ou découvrir une nouvelle méthode de travail auprès d'un véritable technicien de l'immobilier ;
- Qualités rédactionnelles, bon relationnel.

Poste formateur et évolutif.

Contrat : CDI

Horaires : temps plein

Salaires : selon profil

Lieu de travail : Paris

Date prévisionnelle d'embauche : ASAP

**Envoyez-nous vite votre CV à l'adresse suivante : [team3\[@\]teamrh.com](mailto:team3[@]teamrh.com) en précisant la référence Team3356.**

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

#### TeamRH

5 rue de Hanovre

75002 PARIS

Tél : 01 42 33 26 12

**TeamRH accompagne ses clients sur l'ensemble des postes en :**

- Juridique et Fiscal
- Informatique et Comptabilité
- Assistanat et Réception

Consultez toutes nos offres sur [www.teamrh.com](http://www.teamrh.com)

### CLERC RÉDACTEUR ACTES COURANT (H/F) - RUEIL-MALMAISON (92) – JURISPARTNER

Spécialités : Droit Notarial, Droit Immobilier, Actes Courants

Jurispartner, Groupe William Sinclair, cabinet de recrutement spécialisé dans les fonctions juridiques et fiscales, recherche pour l'un de ses clients, une étude de notaires jeune et dynamique située à Rueil-Malmaison, pour travailler en étroite collaboration avec deux de ses associés, un(e) Clerc Rédacteur(trice) en Actes Courants (H/F) pour rejoindre ses équipes.

En tant que clerc rédacteur en actes courants (ou notaire assistant), le candidat sera en charge de la rédaction des actes inhérents aux dossiers de droit immobilier, tels que :

- Promesse de vente et vente ;
- Prêt hypothécaire ;
- Echange ;
- Licitations ;
- Règlements de copropriété et modificatifs ;
- Droit des sociétés : rédaction de statuts.

Le candidat devra être capable :

- de gérer le suivi des dossiers en totale autonomie ;
- d'assurer la relation par téléphone et par mail avec les clients et avec les partenaires ;
- d'assurer l'accueil physique des clients pour les rendez-vous d'ouverture de dossiers ou les rendez-vous pendant l'instruction du dossier ;
- d'accompagner les clients en rendez-vous de signature chez les confrères.

Les qualités requises sont les suivantes :

- Rigueur
- Application
- Dynamisme
- Enthousiasme
- Relationnel aisé

**Merci de postuler par email à [blandinpellat@jurispartner.com](mailto:blandinpellat@jurispartner.com) sous référence « VillageJustice »**



# 1<sup>ÈRE</sup> BANQUE DES PROS\*

**Vous aussi faites-nous confiance,  
rencontrons-nous.**



île de  
France

ca-paris.fr



## 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](mailto:contact@danahumancapital.com)  
[www.danahumancapital.com](http://www.danahumancapital.com)