

Le Journal du Village des Notaires

www.village-notaires.com



8

LE CRÉDIT IMMOBILIER : UN SÉSAME DIFFICILE À OBTENIR !



INTERVIEW DE PHILIPPE GLAUDET

Président du Syndicat national de Notaires

3



IMMOBILIER NOTARIAL : UN ÉCOSYSTÈME À VOTRE SERVICE

12



LES CHOIX IMMOBILIERS DES NOUVELLES ÉTUDES

14



LES ORGANISATIONS DE DÉFENSE ANIMALE ABORDENT UN ÉTÉ AUSSI CHAUD QUE LEUR ACTUALITÉ

16



UN MARCHÉ IMMOBILIER QUI TENDRAIT À SE STABILISER ?

24

PROTÉGEZ LA PLUS BELLE DES VALEURS : LA FIDÉLITÉ



Bonheurs complices, réconfort dans les moments de peine...
Rien n'est plus beau que la fidélité d'un animal.

Vous aussi, vous pouvez rester fidèle à nos petits compagnons : par un legs, un contrat d'assurance-vie ou une donation à la SPA, vous leur donnez la chance de vivre une belle histoire.

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS SUR LA TRANSMISSION EN FAVEUR DE L'ACTION DE LA SPA ?

FORMULAIRE DE CONTACT ET DE DEMANDE D'INFORMATION

à renvoyer sous enveloppe affranchie à : La SPA – Vincent Lazzarin - 39 bd Berthier - 75847 Paris cedex 17

Je souhaite recevoir gratuitement la brochure de la SPA consacrée aux legs, donations et contrats d'assurance-vie, en toute confidentialité et sans engagement de ma part.

Mr Mme Mlle Nom Prénom

Adresse

..... Code postal [] [] [] [] [] Ville

Je souhaite être contacté(e) par Vincent Lazzarin, Responsable des relations avec les testateurs, en toute confidentialité et sans engagement de ma part.

Téléphone [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

Adresse email : @.....

Vincent LAZZARIN au 01 43 80 72 83 ou par mail : v.lazzarin@la-spa.fr



Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès de suppression et de rectification des données personnelles vous concernant en vous adressant au siège de notre association.

INTERVIEW DE PHILIPPE GLAUDET

PRÉSIDENT DU SYNDICAT NATIONAL DE NOTAIRES



Quelles sont, encore aujourd'hui, les craintes par rapport à l'interprofessionnalité ?

La première crainte avec l'interprofessionnalité est que notre spécificité ne soit, sinon pas reconnue, du moins mélangée, et que l'on perde ce qui fait notre véritable personnalité. La seconde raison, pour les professionnels particulièrement craintifs, est la peur que certains notaires intègrent des structures beaucoup plus importantes et deviennent dépendants économiquement. Face à ces craintes, le message serait plutôt : « Faisons de l'interprofessionnalité, mais restons notaire ». Pour moi, l'interprofessionnalité est l'usage intelligent de l'ensemble des spécificités de chacun.

Aujourd'hui, peu de notaires y ont finalement réfléchi. Il n'y a donc pas de danger immédiat. Ceci étant, l'une des craintes peut aussi venir du fait que des notaires en difficulté économique, ne serait-ce que les nouveaux notaires – certains marchent très bien, mais d'autres moins bien – ne se « vendent » au cours d'une association pluriprofessionnelle.

Les jeunes notaires et les nouveaux installants sont-ils d'ailleurs plus ouverts à l'interprofessionnalité ?

Jusqu'à présent nous constatons peu de retombées, tout simplement parce qu'ils s'installent. Aujourd'hui, leur souci principal est d'exister. Après un certain temps, ces nouveaux notaires réaliseront un bilan et se poseront ce type de questions. L'impact des nouveaux notaires n'est pas totalement mesurable aujourd'hui, d'autant plus qu'une nouvelle série d'installations arrive et je crains que ce soit au détriment des précédents tirés au sort, plutôt que des notaires existants.

Vous organisez un colloque sur cette thématique le 8 juillet, avec l'Association des avocats conseil d'entreprises, l'Institut français des experts-comptables et des commissaires aux comptes et la Compagnie nationale des conseils en propriété intellectuelle. Comment va se dérouler cette journée ?

Le colloque sera découpé en quatre temps. Le premier sera l'intervention du professeur

Simon de Charentenay, qui présentera l'aspect sociétal de l'enjeu de l'interprofessionnalité. Il considère en effet qu'elle est nécessaire, et qu'elle répond à l'intérêt des professions. Il y aura ensuite un compte-rendu des expériences actuelles d'interprofessionnalité, qui concernent autant des petites structures que des structures plus importantes. Puis l'après midi sera divisé en plusieurs ateliers. L'un d'eux sera, de façon assez classique, sur les bonnes pratiques, et évoquera les structures, la déontologie, le secret, et des questions très notariales. Il y aura également un atelier concernant l'impact de l'interprofessionnalité sur la performance globale et le RSE de l'entreprise, un troisième sur le Dream design - qui est, aujourd'hui, un concept qui concerne plus l'avocat que le notaire -, et enfin un au cours duquel nous parlerons de la blockchain, qui est un sujet qui peut être très notarial et sur lequel nous travaillons actuellement.

La journée se terminera par une synthèse de ces travaux, qui sera notamment réalisée par Pierre Berlioz, actuel directeur de l'École de formation du Barreau de Paris et qui a participé à la rédaction des textes sur lesquels nous allons travailler.

L'interprofessionnalité a donc un intérêt pour les professions, mais également pour les clients des professionnels ?

Oui, tout à fait. Le concept de l'interprofessionnalité est d'avoir un « full service », afin que le client puisse trouver en un même endroit des compétences différentes et complémentaires. Parce que l'interprofessionnalité est véritablement l'idée de complémentarité, et pas celle du juriste unique. C'est donc aussi dans l'intérêt du client.

Quel premier conseil donneriez-vous à des notaires qui souhaiteraient se lancer dans l'interprofessionnalité ?

Pour ce conseil, je vais reprendre la formule de Philippe Pierre, qui était notre rapporteur de synthèse lors de notre congrès de Saint-Pétersbourg, au cours duquel nous avons parlé de l'interprofessionnalité : « Mes chers confrères, n'ayez pas peur, mais soyez vigilants sur le sujet ».

Propos recueillis par Clarisse Andry



Congrès des Notaires : la profession comme socle de la construction du droit international privé

Avec 13 propositions, toutes adoptées lors des commissions, le 115^{ème} Congrès des Notaires avait pour objectif de suggérer un droit international privé simplifié et harmonisé, et de donner aux notaires les clés pour mieux appréhender ces problématiques internationales de plus en plus présentes dans les études. Rendez-vous annuel de la profession, le Congrès, qui a réuni 4 100 participants cette année, a également été l'occasion de faire un point sur les questions qui se posent ou se poseront à la profession dans les prochains mois.

« L'identité notariale », une ressource juridique européenne

En se saisissant du droit international privé (DIP), l'équipe de ce 115^{ème} Congrès a élaboré des propositions qui permettraient de faciliter la pratique des professions du droit, français ou étrangers. Achats de biens immobiliers à l'étranger, mariages mixtes, expatriations, ... Les dossiers avec des éléments d'extranéité, aujourd'hui, ne sont plus des exceptions. « A l'époque, le droit international privé était un droit au cas pas cas, appliqué à des personnes et des situations exceptionnelles, a souligné le rapporteur général Pierre Tarrade lors de la séance d'ouverture du Congrès. *Aujourd'hui, le DIP est Monsieur et Madame Tout le monde* ». « *En 20 ans, le droit international privé est passé d'un droit particulariste, non écrit et pratique à un droit internationalisé, écrit et technique* » a confirmé lors de son rapport de synthèse Cyril Nourissat, professeur à l'Université de Lyon 3. Et compte tenu de la moyenne

d'âge de la profession, « *le DIP que le notaire a appris n'a plus grand-chose à voir avec celui d'aujourd'hui.* »

Et c'est le notaire qui était justement au centre de la construction des travaux de ce Congrès. « *Le rapport du 115^{ème} Congrès a en effet été conçu comme un guide de voyage à l'usage des notaires, a rappelé Pierre Tarrade. C'est lui, le notaire, qui est le sujet de l'ouvrage, au centre de nos travaux : le notaire, sa pratique, et son instrument, l'acte authentique.* » Marc Cagniard, président de cette 115^{ème} édition, a même placé le notaire et l'identité notariale comme une ressource indispensable du droit européen. Dans une quête de collectif, mise à mal par une place de plus en plus prépondérantes des intérêts individuels, le droit et la culture juridique jouent, pour lui, un rôle central dans la construction de l'identité européenne. Et « *parmi ces ressources européennes, il en est une qu'il nous faut explorer et exploiter, une ressource qui est tout autant culturelle que juridique : c'est l'authenticité,*

c'est l'identité notariale. Elle est un lien précieux entre les souverainetés et les identités individuelles. »

« *Il y a une place pour le notaire au sein de l'Europe, mais aussi dans le monde* » a également déclaré Philippe Bosseler, président de la Fédération royale du Notariat belge. Son intervention a été l'occasion de témoigner de la confiance que les citoyens belges accordent au notaire, tout en soulignant que « *cette confiance nous devons la mériter, la préserver et l'entretenir* ». Pour ce faire, le notariat belge a lancé de nombreux projets pour s'adapter aux évolutions et aux nouveaux besoins des citoyens, en se reposant sur la digitalisation, mais aussi sur la coopération et l'ouverture à d'autres professions.

Cyril Nourissat a également relevé les différents rôles que peut – et doit – jouer le notariat dans la construction de ce droit privé international. A la fois témoin et protagoniste, le professeur d'université a ainsi désigné le notaire comme un « *spectateur engagé du DIP* », notamment au regard des propositions adoptées. Besoin de codification, évolution de la structure de la règle de conflit, outils de sécurisation du respect de la volonté des parties, ... Alors que l'État se désengage de certaines responsabilités et que le notariat se voit confier des fonctions internationales, « *la pratique notariale est, au niveau international, une source de droit*, a ainsi affirmé Cyril Nourissat. *L'acte authentique notarié est le fondement du droit notarial, et trois ou quatre propositions prouvent que l'acte authentique a un avenir dans l'ordre international.* »

Pour conclure son rapport de synthèse, il a soumis à son tour deux propositions. D'une part, que les 88 pays qui ont aujourd'hui en commun l'acte notarié créent un véritable réseau international par le biais du notariat. Et d'autre part, que les professionnels français prennent la véritable mesure de l'importance du DIP, notamment du côté de la formation, alors que les instances travaillent actuellement sur les formations qui seront dispensés par l'Institut national des formations notariales (INFN), créé par un décret du 25 juillet 2018.

« *Le réflexe de de l'international est un réflexe de survie* »

Si le notariat a un rôle à jouer dans la construction du droit international, il est donc aussi dans son intérêt de se saisir de ce volet du droit pour être en capacité de répondre aux besoins actuels. « *Le réflexe de de l'international est un réflexe de survie* » a ainsi affirmé Thomas Andrieu, directeur des Affaires civiles et du sceau, lors de son intervention en séance d'ouverture. Car ce rendez-vous annuel de la profession est également l'occasion de faire un point sur les problématiques en cours. Jean-François Humbert, président du Conseil supérieur du notariat (CSN), a notamment dénoncé « *un despotisme tarifaire* » et la nouvelle vague d'installation de 733 notaires supplémentaires, lancée par un arrêté du 3 décembre 2018, trop hâtive – rappelant que la profession attend actuellement une décision du Conseil d'État, suite au recours formé par le CSN. Jean-François Humbert a d'ailleurs souligné un besoin de modifier la procédure devant l'Autorité de la concurrence, afin que les observations des instances notariales soient mieux entendues.

Si Thomas Andrieu a admis la possibilité d'améliorer cette procédure, pour la « *rendre plus contradictoire* », il a néanmoins confirmé que les grands principes mis en place par la loi demeureront. De même, s'il sait que la profession reste

116^{ème} Congrès : des travaux sur toutes les dimensions de la protection

Le Congrès de Bruxelles s'est conclu avec la présentation de l'équipe et de la thématique du Congrès de 2020. Celui-ci, qui aura lieu à Paris du 4 au 6 juin, a pour thématique « *Protéger* ». Dans un format plus court de trois jours, quatre commissions vont étudier les multiples dimensions de la protection : celle des personnes vulnérables, des proches, du logement, et des droits. Des travaux qui mettront une nouvelle fois la profession au coeur des problématiques, car « *dans l'âme de chaque notaire, il y a le désir de protéger* » a déclaré son président Jean-Pierre Prohaszka.

inquiète, voire mécontente, des vagues d'installation instaurées par la loi Croissance de 2015, le directeur des Affaires civiles et du sceau a tenu à souligner l'attraction de la profession de notaire. Avec 40 000 demandes, 22 000 arrêtés de création et 4 300 arrêtés relatifs aux études existantes depuis 2016, « *il faut quand même se féliciter de l'attractivité de la profession auprès des jeunes hommes et femmes. Celui qui prétendra vous dire à quoi ressemblera la profession de notaire dans 10 ans sera très prétentieux.* »

Autre impératif appuyé par le représentant de la Chancellerie : la nécessité de communiquer. « *Le notaire est une profession libérale, elle a besoin de faire connaître ses services* ». Un impératif que le décret du 29 mars 2019, qui fixe le cadre de la sollicitation personnelle et de l'offre numérique, veut justement faciliter, tout en respectant la déontologie. Jean-François Humbert a d'ailleurs annoncé que le CSN renouvellera son guide

de la communication, « *qui rappellera que la communication est non seulement possible, mais souhaitable* ».

Face à ces nouveautés, le notariat apparaît comme une profession renforcée, et ceux malgré les inquiétudes. Une observation partagée par Philippe Bas, président de la Commission des Lois du Sénat : « *Vous avez survécu à beaucoup de révolutions et vous survivrez à cette réforme que vous estimez difficile à mettre en place* ».

Clarisse Andry

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

Abonnez-vous gratuitement
au
Journal du Village des Notaires



Journal dédié au Management d'une étude notariale

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



.....

Etude : Madame / Monsieur :

Prénom : Nom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Mail : Téléphone :

Abonnement gratuit au Journal du Village des Notaires

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

VITALIMMO le Viager Mutualisé

Le viager, sous cette **nouvelle forme** de démembrement a reçu l'adhésion de nombreux notaires. Il permet d'apporter des réponses à des situations délicates telles que le besoin d'aides à domicile, l'entrée en résidence senior du conjoint, la gestion de la succession par anticipation, les donations aux proches et la prévention d'éventuels conflits familiaux.



VITALIMMO
le Viager Mutualisé



Rendez-vous sur
vitalimmo.fr
0800.500.520
(appel gratuit)

VITALIMMO
est une solution présentée par Virage-Viager
carte T CPI 7501 2017 000 022 733,
et commercialisé via son réseau
SOLUVIA FRANCE
Carte T CPI 7501 2017 000 022 718

VITALIMMO le Viager Mutualisé, des avantages garantis :

- **Un droit d'usage et d'habitation à vie de son logement.**
- **Un capital versé totalement et immédiatement, dès la signature chez le notaire par la cession de la nue-propriété de son bien à un acheteur institutionnel (mutuelles et institutions de prévoyance) à forte capacité financière.**



Le crédit immobilier : un sésame difficile à obtenir !

Le secteur de l'immobilier représente en France 10% du PIB et 8,2% de la population active¹ et doit s'adapter aux nouveaux usages et aux nouvelles habitudes de consommation de la population. Les Français sont en effet très attachés à l'immobilier, qui demeure parmi leurs premiers postes de dépense, que ce soit via la location ou via l'accession à la propriété. Pour cette seconde option, le chemin passe généralement par le crédit immobilier, autour duquel orbite de multiples problématiques tant économiques, que sociologiques.

La démarche pour obtenir un crédit immobilier est ardue car elle concentre une multitude de variables qui peuvent vous refuser l'accès à la propriété. Dans cette épreuve, des acteurs, historiques ou nouveaux, interviennent pour soutenir une demande de crédit.

Un écosystème en pleine mutation

Le premier, le courtier immobilier, intervient soit une fois le logement trouvé, soit lors de la recherche, selon les préférences des clients. Son rôle est large car il va s'occuper tant de la budgétisation du projet immobilier, que des démarches administratives afférentes à celui-ci, voire même de la renégociation de l'emprunt, si besoin est.

Ensuite, époque d'innovation permanente oblige, les start up de l'immobilier participent de la transformation de ce secteur. L'association Real Estech, lancée par Robin Rivaton le 23 janvier 2018, en présence du secrétaire d'État Julien Denormandie, a pour objectif de « recenser, étudier et promouvoir les multiples innovations du secteur. Nous nous fixons trois missions : l'évangélisation - informer, si vous préférez -, la connexion, via des

événements rassemblant les start-up du secteur qui rencontrent beaucoup de barrières à l'entrée, et la coopération et la recommandation auprès des pouvoirs publics. »²

Quatre-cents start-up sont déjà référencées sur quatre segments (Financement, Construction, Propriété, Résidence), et 47% d'entre elles sont spécialisées dans la gestion immobilière. L'immobilier avait pu être « vu comme une rente » rappelle Robin Rivaton, mais « ces nouveaux acteurs viennent nous prouver qu'au contraire l'innovation va répondre aux nouveaux besoins exprimés ».

Secouées un peu plus par l'arrivée de ces nouveaux concurrents, les prestataires traditionnels du domaine du crédit que sont les banques avaient déjà été concurrencées au début des années 2 000 par les banques en ligne qui basent leur business model sur une stratégie de réduction des coûts. Se sentant menacées, les banques traditionnelles se sont livrées à une campagne de rachats massive. Aujourd'hui, les six principales banques en ligne (Hello bank, ING, Boursorama, Bfor-Bank, Monabanq et Fortuneo) sont donc des filiales de grands groupes bancaires.⁴

1 - <https://www.bienici.com/article/etude-les-metiers-de-limmobilier-et-de-la-ville-dynamisme-et-innovation-au-rendez-vous>

2 - <https://www.latribune.fr/regions/ile-de-france/l-immobilier-devient-une-industrie-mobile-robin-rivaton-765806.html>

3 - <https://home.kpmg/fr/fr/home/media/press-releases/2018/01/barometre-start-up-real-estech.html>

4 - <https://www.choisir.com/comparatifs/banque/le-comparatif-des-6-principales-banques-en-ligne>

Conscientes des difficultés pour les clients de trouver la meilleure option pour obtenir un crédit immobilier lors d'une recherche de bien, les start-up du secteur cherchent à agir en permettant à leurs utilisateurs de comparer les solutions de crédit auprès des banques partenaires en France. Pretto, par exemple, « s'appuie sur des algorithmes et des experts financiers pour analyser plusieurs millions de combinaisons afin de définir le mode de financement le plus adapté pour chaque projet. Le service est accessible gratuitement, la plateforme étant directement rémunérée par les banques. »⁵

Comment maximiser ses chances d'avoir un emprunt

Avant même d'entamer les recherches d'un bien immobilier, se rendre dans une banque permet de vérifier si son dossier de demande de crédit est assez solide. Quelles sont les différentes conditions permettant d'optimiser ses chances de décrocher ce sésame ?

Les banques se méfient de ceux qui ne sont pas capables de gérer leur argent. Le fait d'épargner est un excellent moyen de les rassurer. Aujourd'hui, une banque exige au moins 10 % d'apport personnel. Donc plus l'apport est important, plus la banque est disposée à accorder un crédit avantageux. Le taux d'endettement ne devra pas excéder 33 % des revenus mensuels, en prenant en compte tous les crédits en cours (voiture, travaux...).

Cependant, sous certaines conditions, il est possible d'obtenir un prêt sans apport soumis à des conditions plus strictes et les taux accordés sont plus élevés (jusqu'à 0,2 % de plus) que ceux des crédits classiques, ce qui peut coûter cher sur une longue période d'emprunt. Certains profils d'emprunteurs sont favorisés par les banques comme les primo-accédants, des clients disposant de revenus élevés et des investisseurs immobiliers.

Un profil en CDD oblige à devoir prouver sa solidité financière sur le long terme pour convaincre la banque. Les CDD de la fonction publique sont considérés par la banque comme un CDI et bénéficient même d'offres spécifiques quand ceux du secteur privé sont étudiés au cas par cas (durée du contrat, nature de l'activité exercée...), voire sont refusés systématiquement. Dans tous les cas,

plus le contrat est long, plus il y a de chances d'obtenir un prêt. Il en va de même en cas de cumul de CDD dans un même secteur d'activité et avec peu d'interruption.

Au contraire du CDD, le CDI bénéficie d'une très belle côte qui facilite beaucoup l'emprunt, à condition de respecter les critères d'octroi des prêts immobiliers. La mensualité de crédit ne doit pas dépasser le tiers des revenus et le reste à vivre (la somme qui demeure disponible une fois la mensualité du crédit prélevée) doit être suffisant pour assurer le fonctionnement du ménage. Travailler dans un secteur en difficulté peut affecter de manière négative le taux. Si le salaire a été réévalué à la hausse en passant en CDI, il est conseillé de patienter trois mois avant de faire sa demande de crédit, afin que la banque prenne en compte les nouveaux revenus : cela permettra d'obtenir des conditions d'emprunt plus attractives.^{6,7}

Les effets de la politique monétaire de la BCE sur le marché immobilier français

Lors de la négociation du crédit immobilier, le taux d'intérêt est la donnée à avoir en tête. Mais il fluctue beaucoup, notamment à cause de la croissance, du pouvoir d'achat, de la démographie et des changements dans la législation. Des tendances qui sont également influencées par les politiques monétaires de la BCE.

La BCE a deux missions principales : maintenir le pouvoir d'achat de l'euro et la stabilité des prix dans la zone euro. Cette stabilité peut être définie comme « le maintien du taux d'inflation moyen dans l'ensemble de la zone euro à des niveaux inférieurs à, mais proches de 2%. »⁸

La BCE s'appuie notamment sur l'analyse monétaire pour influencer les prix. Grâce à cette maîtrise de la masse monétaire circulant dans la zone euro, la Banque Centrale peut réguler l'inflation pour la maintenir autour des 2%. De plus, les taux d'intérêts directeurs lui servent à piloter les taux d'intérêts qu'elle prélève quand elle fournit de la liquidité au système bancaire. Ce faisant, elle agit indirectement sur les taux appliqués par les banques aux prêts et dépôts de leurs clients et donc sur nos comportements de consommation et d'épargne.

5 - <https://www.frenchweb.fr/pretto-leve-8-millions-deuros-pour-aider-les-francais-a-trouver-le-credit-immobilier-qui-leur-convient/346277>

6 - <https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/acheter/les-conditions-d-obtention-d-un-pret-immobilier-book.html>

7 - <https://financer.com/fr/credit-immobilier/monter-dossier/>

8 - <https://www.lafinancepour-tous.com/decryptages/marches-financiers/acteurs-de-la-finance/banque-centrale-europeenne/la-politique-monnaire-de-la-bce/>

Depuis quelques années, l'influence parallèle de la concurrence entre les banques et de la politique monétaire de la BCE a largement permis aux taux des crédits immobiliers de fondre, s'établissant en mai 2019 à 1,29%... du jamais vu. Une situation qui est favorable au crédit immobilier et qui peut aussi inciter les détenteurs de prêts anciens à renégocier leur taux.

2019 : Un marché immobilier Français en déséquilibre et ralenti ?

Cette chute progressive des taux d'intérêts sur le crédit immobilier date de quelques années maintenant. Elle permet surtout un accès plus simple aux emprunts pour beaucoup de personnes. Pour preuve, la machine du crédit immobilier a tourné à plein régime. En novembre 2018, selon la Banque de France, l'encours de crédits immobilier a passé la barre symbolique des 1 000 milliards d'euros.

Néanmoins, force est de constater que depuis un an le paysage immobilier français est coupé en deux : d'un côté, un marché en croissance dans les métropoles régionales où les prix de l'immobilier continuent à augmenter, certes de manière inégale mais l'augmentation est réelle ; de l'autre des villes petites et moyennes qui souffrent à la fois d'une faible densité d'habitants et d'une dégringolade des prix.⁹

A quoi cela est-il dû ? Il y a globalement un effet de désertion des Français qui se fait des campagnes et villes de province vers les métropoles où se concentrent les activités, à la fois du secteur privé et du secteur public. L'Etat a en effet choisi de privilégier les métropoles aux territoires en périphérie. Ainsi, pour accéder à un service, les populations de province doivent souvent se déplacer en voiture sur plusieurs kilomètres pour atteindre les agglomérations plus grandes.

Avec une évolution des prix de l'immobilier aussi infernale ces derniers mois, peut-on craindre l'éclatement d'une bulle immobilière en 2019 ?

La BCE s'est engagée à laisser inchangés ses taux jusqu'à l'été 2019, voire à les baisser encore. Ainsi, pour la majeure partie de l'année, les valeurs ne s'écarteront pas des moyennes de 2018.

Une inversion de la tendance sur les taux pourrait être attendue entre 2019 et 2020 : « dans son rapport trimestriel, l'observatoire *Crédit Logement-CSA* pronostique un taux moyen restant très bas en 2019, avant de remonter doucement en 2020 et 2021 ». Pourquoi ? En cause, « la politique monétaire moins accommodante ; la hausse des emprunts d'Etat ; enfin les conditions d'octroi des crédits plus restrictives. 2019 signera un repli des transactions après des années records. »¹⁰

Cette situation qui paraît explosive sur le plan immobilier a des répercussions sociales également. Le logement est le budget le plus important pour les Français et les soubresauts des taux de l'immobilier alliés à des éléments économiques, sociologiques et démographiques font qu'une grande partie des Français alimentent un sentiment d'exclusion et de frustration par rapport à leurs aspirations de vie.

La métropolisation du territoire français

Comme dans de nombreux pays, en France se déroule depuis de nombreuses décennies un phénomène de métropolisation, qui peut se définir comme le mouvement de concentration de populations, d'activités, de valeur dans des ensembles urbains de grande taille.¹¹ Depuis le 1er janvier 2018, la France en compte 22.¹²

Elles ont toutes pour mission d'être les moteurs de la croissance et de l'attractivité du territoire dans le cadre d'un pacte avec l'Etat. Ainsi, les prix de l'immobilier correspondent, à Paris comme à Londres, à une attractivité globale et une concentration des activités économiques à très forte valeur ajoutée. En conséquence, Paris, ville-monde par excellence, voit ses prix tellement augmenter que les populations aux budgets moindres doivent s'exiler dans les villes périphériques.

Baromètre des territoires 2019 : une fracture territoriale et sociale

Une étude publiée le 19 février 2019 par Elabe et l'Institut Montaigne, en partenariat avec France Info et les grands titres de la presse quotidienne régionale, mettait en avant la fracture territoriale et sociale qui a lieu en France. Celle-ci comporte 120 questions sur le rapport des Français à leur territoire à travers les filtres de la mobilité qu'elle soit sociale, économique ou géographique. Problématiques posées : la

9 - <https://www.lesechos.fr/finance-marches/banque-assurances/le-credit-immobilier-franchit-la-barre-des-1000-milliards-deuros-347790>

10 - <https://www.capital.fr/immobilier/credit-immobilier-pourquoi-les-taux-ne-vont-pas-remonter-avant-lete-2020-1337290>

11 - <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/metropolisation>

12 - <https://www.vie-publique.fr/focus/infographie/metropoles-au-1er-janvier-2018.html>

France d'aujourd'hui est-elle une mosaïque de territoires qui s'opposent ? Quel regard les Français portent-ils sur leur territoire ?¹³

Globalement, d'après l'étude, la vie privée des Français est heureuse mais il y a un sentiment de relégation et d'exclusion. Ils subissent une crise du pouvoir d'achat et vivent dans une société inégalitaire et injuste. Depuis 20 ans, la population de diplômés de l'enseignement supérieur grossit et se concentre dans les métropoles pour travailler, alors que l'habitation est plus en périurbain. Ainsi, quand une partie de la population se sent exclue, l'autre profite des évolutions du territoire.

La majorité des Français s'indigne des inégalités notamment concernant le pouvoir d'achat qui coupe la France en deux : 48% des citoyens français vivent des fins de mois difficiles et parmi eux, 13% sont obligés de puiser dans leurs réserves ou d'emprunter. Plus concrètement, il y a pour eux une difficulté à subvenir à l'essentiel car 18% d'entre eux ont eu des difficultés à payer leur loyer ou leur crédit immobilier au cours des 12 derniers mois. De même, beaucoup ont eu à renoncer à certains services ou certaines dépenses de soin

ou bien à arbitrer entre les produits à acheter selon le prix.

Cette somme de données traduit un véritable pessimisme des Français (53%) dans leur avenir personnel. Pire, ils estiment à 45% que leurs enfants, à leur âge, vivront moins bien qu'eux ; avec une préoccupation concernant le logement et la difficulté d'être propriétaire au plus près des emplois.

L'étude illustre la fracture décrite au travers de profils types qui peuvent être résumés comme ceci : 21% des Français sont « *affranchis des contraintes territoriales et sociales* » et réalisent leur projet de vie sans entraves alors qu'au contraire, une grande partie de la population (57%) est « *assignée à un territoire* » ou « *sur le fil* » et subit les inégalités sociales, économiques et territoriales. Pour conclure, les auteurs indiquent que parmi les déterminants de l'évaluation de son propre parcours de vie et de l'état de la société « *le pouvoir d'achat et le capital socio-culturel des individus sont beaucoup plus puissants que les caractéristiques objectives de nos territoires* ».

Simon Brenot

Le cas de l'Ile-de-France

La métropolisation est pleine de contradictions. La région Ile-de-France, par exemple, abrite 12 millions d'habitants soit près de 19% de la population française et produit près d'un tiers du PIB. Elle est un mélange entre grande richesse et grande précarité, toutes deux cloisonnées. En 2015, le taux de pauvreté y a grimpé à 15,9%, soit un point de plus que la moyenne nationale.¹⁴ Le projet du « *Grand Paris* » est un exemple des considérations sociologiques et démographiques qu'apporte ce phénomène, et l'étude de l'IAU intitulée « *Gentrification et paupérisation au coeur de l'Ile de France* » l'illustre.¹⁵

Concrètement, la répartition historique de la population francilienne demeure avec un côté Ouest (XVI^e le VII^e, le VIII^e, et le versant ouest du XVII^e et Neuilly-sur-Seine) qui s'embourgeoise et un côté Est et Nord-Est qui demeure dans la pauvreté.¹⁶ Néanmoins, le phénomène de « *gentrification* », avec l'arrivée de cadres dans des quartiers populaires (18^{ème} arrondissement Est, Les Lilas, Clichy, Saint Ouen) entraîne un renchérissement des prix du logement, repoussant irrémédiablement les populations les plus modestes vers la périphérie.

Parmi les moteurs de la crise dite des « *gilets jaunes* » qui a cours depuis de nombreux mois, on retrouve la hausse continue des dépenses contraintes, avec le logement en tête, qui plombe le pouvoir d'achat, notamment des plus pauvres. Les jeunes ménages vivant en centre-ville sont les plus pénalisés par les hausses. Le reste à vivre est très inégal : on parle de 80 euros par mois pour les plus pauvres ; quand les plus riches disposent de 1 474 euros par mois.¹⁷ Et ce, sans compter les charges de la dette comme les remboursements de crédit qui font plonger cette somme dans le négatif : 785 euros de mensualités en moyenne.¹⁸

13 - <https://elabe.fr/barometre-territoires-france-morceaux/>

14 - <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=REG-11>

15 - https://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1807/Gentrification_et_pauperisation.pdf

16 - https://www.francetvinfo.fr/replay-radio/les-pourquoi/pourquoi-les-beaux-quartiers-de-paris-sont-ils-a-l-ouest_1787279.html

17 - <http://www.observationsociete.fr/modes-de-vie/logement-modevie/depenses-contraintes-le-poids-du-logement.html>

18 - https://www.challenges.fr/france/l-ile-de-france-le-territoire-le-plus-inegalitaire-de-france_656977



Immobilier notarial : un écosystème à votre service

L'immobilier est un secteur crucial pour les notaires. Il le sera d'autant plus à mesure que les nouveaux « notaires Macron » s'installeront, et qu'il faudra augmenter le revenu notarial global pour que chacun puisse vivre correctement de son activité. La première étape consiste à améliorer l'activité immobilière actuelle, afin de laisser les notaires se recentrer sur l'essentiel. La deuxième étape vise le développement de cette activité immobilière au travers notamment de la négociation et de la gestion locative. Quels sont les outils et les instruments qui peuvent vous aider dans ces domaines ? Les réponses au questionnaire diffusé par le Journal du Village des Notaires nous permettront de mieux comprendre l'état des lieux en matière de pratique immobilière, et les directions à envisager.

Les premiers partenaires d'un notaire sont ses propres confrères. Une démarche intéressante consiste à créer un réseau local pour mettre en place une approche collective et agréger les annonces immobilières des différents offices. Au niveau national, le réseau NCI est un réseau de notaires qui se spécialisent en immobilier, sur le conseil et sur l'acte, et développent leur expertise et leur capacité à l'intermédiation. Le réseau se donne les moyens de faire de la prospection en ligne, alors que moins de cent études en ont aujourd'hui la capacité en France. Il met en outre à disposition une communauté d'entraide, au travers d'une plateforme collaborative pour l'échange de bonnes pratiques, avec notamment un *chat* et un annuaire, ainsi qu'un logiciel de négociation inclus dans l'adhésion. Des formations sont bien sûr proposées, en partenariat avec l'INAFON, et dans le cadre de son « université », dont la prochaine session aura lieu à Cannes en mars 2020.

Des partenaires pour créer les annonces

Les logiciels notariaux facilitent désormais grandement la mise en place de toutes

vos annonces immobilières, à travers la gestion des visites virtuelles et des photos, l'enregistrement des biens conformément aux recommandations Perval / Bien, le calcul automatique des frais d'acte et des émoluments de négociation, ainsi que la localisation précise des biens et leur affichage en mode « Street view ». En complément, des plateformes permettent d'obtenir des précisions pour nourrir et affiner vos offres immobilières. Est-ce un bon emplacement pour une acquisition immobilière ? L'adresse est-elle bien desservie par les transports en commun ? Où se trouve la crèche ou le médecin le plus proche ? Les environs sont-ils bruyants ? L'adresse est-elle exposée à de la pollution électromagnétique ? Le bien immobilier est-il exposé à un risque naturel ? Quelle est la qualité du réseau internet ou mobile de cette adresse ? Etc. Le notaire peut ainsi offrir une description la plus exacte aux acquéreurs/loueurs des biens qu'il met en avant.

Des partenaires pour diffuser ses annonces

Environ 20 % des notaires interrogés par le Journal du Village des Notaires travaillent

avec une agence immobilière. Les raisons de le faire sont aussi diverses que les raisons de ne pas le faire : ceux qui pratiquent cette activité mettent en avant la visibilité accrue grâce à la « *multiplicité des agences* », la « *convivialité* » de l'accueil dans les agences, mais aussi tout simplement le fait qu'il « *s'agit d'acteurs majeurs du secteur* » dont il serait dommage de se priver. À l'inverse, ceux qui s'y refusent arguent de la réglementation et de la déontologie de la profession notariale, quand d'autres « *n'y voient pas d'intérêt* », privilégient leur « *liberté* » ou bien encore disposent en interne « *d'un service de négociation immobilière* ».

Une approche intermédiaire consiste à privilégier les sites du type LeBonCoin, ou SeLoger, ou bien, dans un genre plus professionnel, un site comme Immonot, tout particulièrement dédié au monde notarial, qui constitue un portail de qualité vers l'ensemble de l'immobilier notarial. Celui-ci met en ligne plus de 80 000 biens à vendre et à louer, offrant en outre des modalités alternatives de vente à mi-chemin entre la vente classique et la vente aux enchères.

Des partenaires pour constituer le dossier

Plusieurs logiciels permettent désormais aux notaires de se recentrer sur leur fonction de conseil. L'idée centrale étant de réunir le vendeur, l'acquéreur, et les intermédiaires – le notaire et, quand il y a lieu, l'agent immobilier – sur une même plateforme pour éviter à chacun l'attente liée à la transmission de documents papier par courrier. « *Grâce à notre plateforme, il devient possible de rédiger un compromis en moins de dix minutes* », assure Pierre-André Treillard, cofondateur de Dooxi. Vous déterminez ce qui doit être fait, quels documents pour quelle partie, et vous pouvez informer ou solliciter les intervenants de la vente de façon totalement automatisée. Les parties prenantes remplissent les parties qui les concernent : identification de l'acquéreur et du vendeur, la description du bien, le mode de financement, les professionnels fournissent les documents, et l'ensemble des acteurs peuvent interagir, via la plateforme, notamment en cas de pièces manquantes.

Les informations collectées sont automatiquement normalisées afin de simplifier la lecture et de gagner un temps précieux lors de l'importation dans le logiciel de rédaction d'actes. Ces plateformes offrent une visibilité sans pareil sur l'avancement des dossiers en cours et sur les tâches à accomplir afin de vous permettre d'agir au bon moment. Les résultats sont surprenants, puisque les intervenants mettent, en moyenne, 3 jours à fournir l'ensemble des informations requises. Pour développer encore la clientèle, ces plateformes permettent de réaliser des ventes à distance grâce à des solutions de signature électronique accessibles depuis l'étranger.

Des partenaires pour les documents techniques

Pour se faciliter la vie, des prestataires proposent désormais de vous fournir, en un temps record, tous les documents techniques relatifs notamment à l'état des risques et pollutions. Non seulement se les procurer par soi-même prend du temps, mais, en plus, la mise à jour n'est pas toujours garantie.

Des partenaires pour la gérance immobilière

Parmi les perspectives de développement de l'activité immobilière notariale, la gérance est un élément souvent sous-estimé. Pourtant, des logiciels très efficaces permettent de baliser toute la chaîne d'activités qui permettent de se lancer dans ce domaine : les calculs des loyers au prorata, les appels de loyers, les encaissements et les paiements bien sûr, les relances, les révisions et renouvellements des baux, les départs des locataires, la publicité, la gestion des charges, les projets de déclaration des revenus fonciers, mais aussi l'ensemble des tâches annexes, qui peuvent être très chronophages, comme les quittances CAF, la gestion des factures fournisseurs, des assurances et des contrats d'entretien.



Les choix immobiliers des nouvelles études

Dans toute création d'entreprise, le choix de l'emplacement est extrêmement important à bien des égards. Il va structurer autant la relation avec le public, avec sa clientèle, que la qualité de travail pour soi et au sein de l'équipe de travail. Malgré tout cela, beaucoup de récents tirés au sort n'ont pas ou peu réfléchi au choix qu'ils feront, et sont parfois pris au dépourvu quand vient le moment de faire le choix d'un lieu d'activité. Le Journal du Village des Notaires s'est donc penché sur ce sujet central du lieu d'activité pour aider les nouveaux notaires à réussir cette étape.

Pendant longtemps, les notaires arrivaient à l'étape de l'installation avec un dossier complètement structuré, notamment au niveau de l'implantation, car c'était un des éléments essentiels du dossier Chancellerie. Ce n'est plus le cas. Un projet dûment mené devrait toutefois inclure une étude du foncier disponible dès que le notaire se trouve en attente de publication au JO, si ce n'est avant. Parmi tous les tirés au sort, ceux qui s'en sortent le mieux sont d'ailleurs ceux qui ont pris en compte l'ensemble des éléments le plus tôt possible et ont une perspective la plus claire possible sur leur local d'activité. Quels doivent en être les différents éléments ?

Le premier critère est déterminé par le dossier de candidature puisque la commune où le notaire est tiré au sort est celle où il doit chercher à s'installer. Il y a des exceptions, dans la mesure où la commune en question peut ne pas offrir de locaux adaptés. Il est alors possible de se tourner vers des communes à proximité, tout en gardant en tête l'emplacement géographique initial de son projet, notamment en termes de durée de transport pour la clientèle. Ensuite, le critère second est la visibilité. Pas de clientèle sans visibilité, et pas d'étude viable sans clientèle. Le fond de cour le plus

confortable ne vaudra jamais une devanture dans une rue commerçante, surtout pour un notaire s'installant dans une ville où de nombreux confrères sont, et seront, présents – car il faut également prendre en compte le fait que la réforme Macron va beaucoup changer le paysage local du notariat. Il est également important de regarder l'environnement économique pour ne pas se retrouver avec plusieurs créateurs notaires dans la même rue. Cette primauté de la visibilité peut être minorée quand le notaire a une expertise – conseil aux entreprises, droit agricole, ... – qui le distingue des autres notaires et lui permet de développer sa clientèle par le démarchage direct et le bouche-à-oreille.

Le choix du lieu de situation de l'office est également primordial car il va participer à la création de l'image que le notaire souhaite renvoyer et véhiculer : quartier plus ancien et immeuble plutôt traditionnel ? Ou quartier plus récent et immeuble contemporain ?

Toutefois, dans les métropoles, rien ne garantit de trouver un local en rez-de-chaussée avec une façade rue et qui soit abordable en termes de tarif. Il est donc fréquent que les nouvelles études s'installent dans les étages, avec une belle plaque en bas d'immeuble et un travail sur

la communication de l'étude. Il faut néanmoins veiller à une accessibilité optimale (cf. infra).

Concernant la taille, c'est un vrai choix qui n'a de réponse qu'en fonction de l'énergie du notaire et de ses projections. Soit la priorité est donnée à l'emplacement, quitte à avoir une petite surface, ce qui pourra amener le notaire à déménager rapidement, soit la priorité est donnée à la surface qui ouvre la possibilité d'embaucher rapidement et plus facilement, quitte peut-être à prendre trop grand au tout début. Chaque choix a donc ses défauts, puisque le premier place l'étude dans une situation temporaire, et peut induire quelques mois difficiles si le personnel de l'étude grandit sans que les locaux n'y soient adaptés ; quant à l'autre choix, il implique évidemment un effort supplémentaire en matière de communication pour suppléer un emplacement moins optimal.

Accessibilité et évacuation

Non seulement le règlement national demande aux notaires de disposer d'un « local décent susceptible de recevoir la clientèle dans les meilleures conditions possibles », mais il va de soi que l'accessibilité est un critère majeur, pour les personnes à mobilité réduite, mais aussi toutes les personnes vieillissantes qui vont constituer un pourcentage de plus en plus important de nos populations. Dans le même esprit, les conditions d'évacuation du local choisi doivent être parfaitement conformes aux réglementations.

Faut-il acheter ou louer ?

Acheter est un acte fort, qui permet de se projeter dans un lieu et de l'aménager en sachant qu'on y restera longtemps. Cela représente un investissement de long terme qui peut même

s'avérer très profitable dans les communes où l'immobilier augmentera ces prochaines années. Néanmoins, la location a cet avantage de réduire les coûts à court et moyen terme, et d'envisager plus sereinement la possibilité d'un changement de local. À cet égard, il est même possible d'envisager un bail dérogatoire, idéal pour se tester sur l'activité et sur l'emplacement, le lieu pouvant être quitté sans formalité ni préavis.

La qualité du réseau

Désormais incontournable pour toutes les activités, internet est particulièrement important au quotidien pour les notaires, à telle enseigne qu'il faut absolument contacter REAL pour s'assurer que le local que vous choisissez est éligible au dispositif. En outre, de plus en plus de logiciels et de stockage de données sont sur le cloud, et un accès optimal au réseau est indispensable. L'accès de tous les postes de travail concernés doit ensuite faire l'objet de travaux réalisés par des spécialistes.

Prévoir les travaux

Les travaux d'aménagement vont à la fois déterminer la qualité du travail pour soi et ses collaborateurs, mais aussi véhiculer l'image vers la clientèle, les confrères et les collectivités. Aujourd'hui, les notaires privilégient une image moderne, tournée vers l'accueil, et marquée notamment par la clarté des locaux. La budgétisation de ces travaux doit intégrer l'ensemble des tâches à accomplir pour pouvoir commencer à travailler aussi vite que possible : mobilier, informatique, bureautique, téléphonie, archivage, négociation des contrats.

Jordan Belgrave

S'installer seul ou à plusieurs ?

S'installer à plusieurs peut être une réponse à plusieurs enjeux pour un nouveau notaire : partage des tâches en cas de surcharge temporaire, possibilité de se déplacer tout en assurant l'accueil à l'office sans avoir besoin d'embaucher, mutualisation des embauches. Néanmoins, il existe d'abord une impossibilité légale, car les notaires doivent obligatoirement créer l'étude de la même manière qu'ils ont horodaté. Ils ne peuvent donc s'installer à plusieurs à moins de l'avoir proposé dans le dossier. Mais, une fois signé ses premiers actes, un notaire peut envisager un rapprochement avec une étude déjà en place pour un fonctionnement multi-offices. Il est cependant important de se poser la question des points de convergence entre les différents notaires qui décident de travailler ensemble – quelle stratégie ? quelle perspective de développement – mais aussi les complémentarités qui peuvent exister, et qui vont produire de très bonnes synergies, telles que des spécialisations différentes – droit de la famille, négociation immobilière, droit agricole...



Les organisations de défense animale abordent un été aussi chaud que leur actualité

Avec 2,17% des suffrages recueillis en mai, le Parti animaliste a créé la surprise de l'élection européenne. Malgré une campagne discrète et une présence plutôt rare dans les médias, la liste apolitique emmenée par l'avocate Hélène Thouy a réalisé un score remarqué, témoignant de l'attachement d'une frange importante de la population à la cause. Par sa générosité, une bonne part d'entre elle exprime d'ailleurs son intérêt soutenu pour les fondations et les associations qui se mobilisent sans cesse pour mieux protéger l'animal.

La nouvelle campagne du WWF va voguer tout l'été sur les ondes de Radio France. Le message d'appel aux legs est court, mais il est efficace. Par la voix d'Isabelle Autissier qui préside l'Ong, des mots justes alertent sur l'état critique de la planète, suscitant toutefois l'espoir d'un monde meilleur. « *Il est encore temps de redresser la barre, affirme la navigatrice, et nous sommes la génération capable d'accomplir cela.* »

Car l'heure est à l'urgence. Daté de novembre 2018, le dernier « Rapport Planète Vivante » du WWF ⁽¹⁾ dresse en effet le constat accablant d'un monde « *qui court à sa perte* », estimant à 60% la baisse effrénée des populations d'animaux sauvages en à peine plus de 40 ans. Si les Caraïbes et l'Amérique du Sud sont les plus touchées (-89%), la zone Europe, Afrique du Nord et Moyen-Orient accuse une chute de 31% sur la même période.

En cause, l'urbanisation à outrance, l'agriculture intensive et les extractions minières qui entraînent les déforestations,

l'appauvrissement des sols et détruisent l'habitat animal. Le dérèglement climatique, la pollution, la surpêche, les épizooties et le braconnage aggravent encore une situation déjà préoccupante. Selon les scientifiques de l'IPBES ⁽²⁾, seul un quart des terres de la planète reste à ce jour indemne de traces humaines. Or, la part pourrait se réduire à 10% d'ici 2050.

Pour inverser la tendance à l'échelle mondiale, le WWF déploie ses réseaux actifs dans plus d'une centaine de pays où il compte six millions de membres. En France, 93 salariés, 4 000 bénévoles et un million de sympathisants (dont 183 000 donateurs actifs en 2017-2018) viennent à la rescousse pour défendre les milieux naturels et les espèces, promouvoir le développement durable, former les décideurs, accompagner l'entreprise dans la réduction de son empreinte écologique et sensibiliser les plus jeunes ⁽³⁾.

« *Nous dépendons en majorité de nos donateurs et de nos testateurs dont la générosité*

1 - Rapport Planète Vivante « Soyons ambitieux », WWF avec la collaboration de la Zoological Society of London (ZSL), novembre 2018.

2 - Créée en avril 2012, la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES) est un organisme ouvert à tous les états membres des Nations-Unies. Ils sont 132 cette année.

3 - projets.wwf.fr

est primordiale pour financer nos actions de conservation de la nature et mener à bien nos missions » souligne Camille Perrier, en charge des libéralités et des relations testateurs au sein de l'Ong qui, l'an passé, a recueilli près de 14 M€ de dons, dont 2 M€ de legs.

Le WWF France prend encore une part active à la préparation de la COP 15 de la Convention sur la diversité écologique qui se tiendra en novembre 2020 à Kunming (Yunnan, sud de la Chine). Les enjeux de cette rencontre sont d'autant plus cruciaux que l'Homme et la Nature devront s'entendre à tout prix sur un accord mondial qui scellera les profondes mutations nécessaires à la sauvegarde et l'équilibre des écosystèmes.

Droits fondamentaux

À la veille des départs en vacances, la nouvelle campagne nationale de la Fondation 30 Millions d'amis livre les images brutes d'une vidéo où des anonymes se séparent de leurs chats, chiens, lapins ou hamsters... En fond sonore, « *We are the Champions* » du groupe Queen rappelle que la France détient toujours le triste record d'Europe des 100 000 abandons par an, dont 60 000 en été. « *Ça suffit !* » s'indigne avec force la présidente Reha Hutin, résumant clairement le fond d'un message qui sera désormais diffusé sans relâche.

Auparavant, la Fondation a lancé en avril la deuxième édition enrichie et réactualisée du Code de l'Animal, auquel ont collaboré des spécialistes du droit dirigés par les universitaires Jean-Pierre Marguénaud (Limoges) et Jacques Leroy (Orléans). Avec un sommaire plus détaillé, la nouvelle version se dote d'un index alphabétique plus exhaustif et elle s'épaissit de 222 pages. Conçu pour un usage pratique, l'ouvrage de référence rassemble quelques milliers de dispositions françaises et européennes en complément de 250 jurisprudences essentielles.

Les auteurs ont également effectué les mises à jour nécessaires après l'adoption de la loi Agriculture et Alimentation (dite « Egalim », automne 2018), l'entrée en vigueur de textes relatifs aux nouveaux animaux de compagnie (NAC), l'évolution de

la réglementation européenne ou la révision de la Déclaration universelle des droits de l'animal. Pour Reha Hutin, « *la promotion du droit animalier, par la transmission du savoir juridique, est plus que jamais un enjeu majeur dans une société moderne* ».

Délégué général, Jean-François Legueulle va lui aussi dans le même sens. « *Après le succès de la première version inédite, précise-t-il, nous avons souhaité que l'élan se prolonge et que tous les praticiens du droit animal aient le réflexe de s'y référer pour aller à l'essentiel et gagner en efficacité.* » Le Code de l'Animal 2019 (1 250 pages) est proposé à 50 euros dans la boutique en ligne de l'éditeur.

Déterminée à faire évoluer le statut légal de l'animal, la Fondation reste par ailleurs mobilisée pour la reconnaissance officielle de sa « *personnalité juridique* », ouvrant à des « *droits fondamentaux* », garants d'une protection pérenne. L'animal deviendra dès lors « *un véritable sujet de droit* », protégé pour lui-même, « *dans son intérêt propre et non plus à l'aune des intérêts humains* », selon la Fondation dont la pétition en ligne a déjà sensibilisé 65 000 signataires sur le sujet.

Mobilisation urgente

Des aboiements, des gémissements et des pleurs s'élèvent sur un fond sinistre d'écran noir : le message de la SPA est sobre mais il va frapper fort cet été pour que se taisent enfin les « *souffrances de l'abandon* ». Président bénévole de l'association, Jacques-Charles Fombonne en appelle même à « *une mobilisation urgente* » jugée « *nécessaire* » pour endiguer un « *fléau* » encore accru depuis le début de l'année. Comparés à 2018, les chiffres révèlent maintenant une hausse inédite de 28% des abandons dans les 62 refuges et Maisons SPA dont l'association dispose en France.

En plus des soins prodigués en refuges et dispensaires (102 585 en 2018), la SPA intervient sur le terrain où elle délègue ses enquêteurs et inspecteurs de la Protection animale, chargés de détecter les infractions et les cas de maltraitance. La Cellule Anti-Trafic (CAT) agit de son côté pour démanteler le commerce illégal des animaux domestiques à destination ou en provenance

d'Europe centrale et d'Europe de l'Est. Les investigations opérées en 2018 (10 614 chez les particuliers et aux environs de 400 chez les professionnels) ont abouti à 342 dépôts de plainte et 633 procédures devant les tribunaux (+58% en cinq ans).

Au printemps dernier, l'association a en outre repris son offensive contre la tauromachie pour abolir « *une tradition qui repose sur des pratiques barbares et la souffrance animale* ». Un courrier transmis aux parlementaires demande la « *réécriture de la loi* » tandis qu'une pétition, initiée au même moment, alerte à la fois l'opinion et les pouvoirs publics sur « *les violences (...) commises sur les animaux* ». La SPA relaie depuis son appel sur un nouveau site ⁽⁴⁾ où le nombre des signatures est en passe à ce jour de franchir le seuil convoité des 100 000. Dès la page d'accueil, une courte vidéo malmène les consciences pour convaincre de la nécessité à poursuivre « *le combat* » afin que « *les arènes ne se transforment plus en scènes de crimes* ».

En 2018, la SPA a réuni 17,4 M€ de dons et 33,1 M€ de legs dont le volume est en nette augmentation (15,6 M€ et 31,5 M€ en 2017). « *Les raisons sont celles du cœur et de la notoriété* » résume Vincent Lazarin, responsable des relations testateurs, pour expliquer une croissance de ressources qui « *proviennent essentiellement des particuliers* ». « *La plupart des Français ont eu une histoire personnelle avec un animal et sont enclins à donner* » souligne-t-il, ajoutant que la SPA reflète à présent « *une image plus dynamique* » après « *s'être modernisée sans se renier* ».

Très récemment, l'association a obtenu le renouvellement pour trois ans du label « Don en Confiance » qu'elle détient depuis 2016. Réattribué à l'issue d'un contrôle continu de conformité par des experts indépendants, le gage de fiabilité atteste de la gestion rigoureuse et de l'usage transparent des legs et des dons qui sont effectués en faveur de la SPA.

462 000 adhérents

Basée à Lyon, la Confédération nationale Défense de l'animal regroupe un vaste réseau de 269 associations locales

indépendantes, implantées dans 95 départements de métropole et d'outre-mer. Fondée en 1928 et reconnue d'utilité publique, elle a pour rôle de soutenir les structures qu'elle fédère et de valoriser leurs actions (secours, hébergement, protection) en contribuant à leur reconnaissance par les services de l'État.

Outre un accompagnement technique et humain, l'organisme propose une assistance administrative et il vient en aide par des conseils juridiques lors de procédures pour mauvais traitements ou actes de cruauté. Porte-parole auprès des ministères, il participe encore aux commissions d'études qui élaborent les futures lois favorables à l'amélioration de la protection animale.

Dans leur ensemble, les associations membres revendiquent 462 000 adhérents et elles s'appuient sur un effectif complémentaire de 3 000 bénévoles et 1 200 salariés. Sur le territoire, les refuges disposent de plus de 30 000 places qui, en 2018, ont accueilli 80% des animaux en détresse. Près de 180 000 ont été secourus et la plupart a été proposée à l'adoption.

« *Globalement, le montant des dons et des legs que nos associations ont collecté l'an passé est supérieur à 50 M€* » estime Hervé Belardi, le délégué général de la Confédération qui chiffre « *à plus de 100 M€* » le budget total nécessaire au fonctionnement de ces structures. « *Pour notre part, ajoutait-il, nous avons réuni 9,5 M€ qui leur ont été entièrement reversés après déduction de frais.* »

À l'automne dernier, l'organisation s'est associée à l'Ong CIWF ⁽⁵⁾ pour relayer en France une initiative citoyenne européenne (ICE) visant à abolir l'élevage en cage. Un million de signatures valides, recueillies en un an dans au moins sept états communautaires, seront toutefois nécessaires avant que l'UE n'adopte une position officielle sur la question. Actuellement, le nombre d'animaux élevés en batterie en Europe est évalué à plus de 300 M.

Aucun refus

En octobre 2018, la Confédération a tenu son congrès annuel à Arthaz (Haute-Savoie) où l'association Animaux Secours

4 - stopcorrida.la-spa.fr

5 - L'Ong internationale Compassion in world farming (CIWF) a été créée il y a 50 ans pour promouvoir des pratiques d'élevage respectueuses du bien-être animal.

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

FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE DEPUIS 1995

a vu le jour il y a 55 ans, à l'initiative de Janine Vogler, son actuelle présidente. Aujourd'hui, le Refuge de l'Espoir étend de vastes structures sur un espace d'un hectare où sont accueillis les animaux domestiques, de ferme, de cirque ou des espèces plus exotiques. « *Ici, on n'en refuse aucun* » insiste Alain Torrano, directeur d'un lieu où nul ne s'étonne que les coqs et les chèvres voisinent avec des lamas et des dromadaires.

Au cœur de la nature, le refuge est ouvert à longueur d'année, week-ends et jours fériés compris, tandis que ses douze salariés, ses stagiaires et ses bénévoles restent mobilisés pour l'accueil des animaux abandonnés ou menacés qui lui viennent des communes alentour ou d'ailleurs. En 2018, l'association a ainsi pris en charge 2 000 poules maltraitées avant de sauver une vingtaine de chiots sortis d'un laboratoire. Sur la même période, elle a hébergé plus de 3 000 pensionnaires, dont 1 200 ont été adoptés.

Reconnue d'utilité publique en 1992, Animaux Secours (10 000 adhérents) fait appel depuis à la générosité pour atteindre l'équilibre d'un budget de fonctionnement chiffré à 700 000 €. Mais d'après son directeur, « *les dons et nos recettes ne suffisent pas* » aux besoins d'une structure qui doit notamment en déboursier 200 000 chaque année pour couvrir ses frais vétérinaires. « *Les legs sont la variable d'ajustement* » explique Alain Torrano,

indiquant que l'an passé, l'association a perçu 300 000 € en biens immobiliers et en assurances-vie.

Espèces menacées

En 2017, l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN) a mis à jour sa liste rouge des espèces en danger en France ⁽⁶⁾, faisant apparaître que « 33% des espèces terrestres et 32% des espèces maritimes » sont aujourd'hui « menacées ou quasi menacées », contre 23% et 25% en 2009. Le document de 16 pages mentionne par ailleurs que « 17 espèces de mammifères sont menacés » sur les 125 répertoriées sur l'ensemble du territoire.

À l'origine de conflits d'usage et cibles de braconnages, les grands prédateurs (loups, ours et lynx pourtant protégés) demeurent les plus touchés malgré leurs populations réduites et la stratégie de concertation que coordonnent les pouvoirs publics pour parvenir à une coexistence sur le long terme avec l'humain. En charge du dossier, le Préfet d'Auvergne-Rhône-Alpes a ainsi présenté fin mai de nouvelles aides destinées à faire face aux attaques de loups dans les troupeaux⁽⁷⁾. Mais ces mesures n'ont convaincu ni les éleveurs, ni les associations protectrices de l'espèce et il apparaît pour l'heure qu'une cohabitation durable « homme – animal » est encore loin d'être acquise.

Alain Baudin

6 - La Liste rouge des espèces menacées en France, Mammifères de France métropolitaine, Comité français de l'UICN, en partenariat avec la Société française d'étude et de protection des mammifères et l'Office national de la chasse et de la faune sauvage, 2017.
7 - lemonde.fr, 28 mai 2019

Vous souhaitez présenter votre organisme dans cette rubrique ?

**Prochain numéro :
Recherche médicale / Santé**

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



ON PEUT SE SENTIR TOUT PETIT ET ACCOMPLIR DE GRANDES CHOSES POUR LA PLANÈTE

LEGS · DONATIONS · ASSURANCES-VIE

En transmettant une partie ou l'ensemble de vos biens au WWF, vous vous engagez pour la survie des espèces en danger et la préservation de notre planète. Par ce choix, vous donnez toute sa dimension à votre engagement et décuplez nos actions pour offrir aux générations futures une planète vivante.

Première organisation mondiale pour la protection de la nature, agissant depuis plus de 50 ans partout dans le monde, le WWF est une fondation reconnue d'utilité publique exonérée de tous droits de succession.

VOTRE CONTACT PRIVILÉGIÉ



Camille Perrier est à votre disposition pour répondre à vos questions et vous accompagner en toute confidentialité.

Tél. : 01 73 60 40 40
E-mail : legs@wwf.fr - Site : wwf.fr

© Jürgen Freund / WWF



Vous souhaitez obtenir des informations, recevoir une documentation, échanger avec la personne dédiée aux Legs ?

Complétez le formulaire et retournez-le sous enveloppe affranchie à : Camille Perrier - WWF France - 35-37, rue Baudin - 93310 Le Pré Saint-Gervais

Je suis intéressé(e) par la transmission de mon patrimoine au WWF et souhaite recevoir gratuitement et sans engagement une documentation sur les legs, les donations et les assurances-vie.

Je souhaite être contacté(e) par téléphone.

Je souhaite recevoir la newsletter du WWF.

M. Mme M./Mme

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : [][][][][][] Ville :

Tél : E-mail :

Les données recueillies sur ce formulaire sont enregistrées dans un fichier informatisé. Elles sont destinées au service Philanthropie du WWF, à des fins de gestion interne, pour répondre à vos demandes ou faire appel à votre générosité ; elles sont conservées pendant la durée strictement nécessaire à la réalisation des finalités précitées. Conformément à la Loi Informatique et Libertés, vous pouvez vous opposer à leur utilisation et disposez d'un droit d'accès pour leur rectification, limitation, portabilité ou effacement. Pour cela, contactez notre service Relations Donateurs – cnil@wwf.fr ou par courrier au WWF France. Vous pouvez également faire une réclamation auprès de la CNIL. Vos coordonnées peuvent être communiquées à d'autres organismes faisant appel à la générosité du public, sauf avis contraire de votre part en cochant la case ci-contre : ou être envoyées hors Union Européenne pour production de courriers, sauf avis contraire de votre part en cochant la case ci-contre :

PM1018



Animaux-secours Reconnu d'Utilité Publique

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

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



Fondation Assistance aux Animaux

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

Depuis 1930, la Fondation Assistance aux Animaux, **reconnue d'utilité publique**, accueille les animaux abandonnés dans ses **refuges** où l'euthanasie de convenance n'existe pas, soigne les animaux des personnes démunies dans ses **dispensaires**, héberge dans ses **maisons de retraite** les animaux des personnes soucieuses

de l'avenir de leur protégé s'il venait à leur survivre. Fondation de terrain aux nombreux **sauvetages**, elle poursuit les bourreaux d'animaux devant les tribunaux.



Fondation 30 Millions d'Amis

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

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



La Société Protectrice des Animaux (SPA)

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

La Société Protectrice des Animaux (SPA) est la **première association de protection animale en France**.

Créée en 1845, elle a été **reconnue d'utilité publique** en 1860.

Ses missions :

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



WWF

35-37 rue Baudin
93310 Le Pré-Saint-Gervais
Tél. : 01 73 60 40 40
Contact : Camille Perrier
Responsable Relations Testateurs
Site Web : testament.wwf.fr

Le Fond Mondial pour la Nature est l'une des premières organisations indépendantes de protection environnementale, avec un réseau actif dans plus de 100 pays. Depuis 2009, Isabelle Autissier en est la présidente.

Grâce à sa reconnaissance d'utilité publique, il est habilité à recevoir les legs, donations et assurances-vie en totale exonération de droits de succession. Le patrimoine ainsi transmis bénéficiera intégralement à ses missions.



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

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

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

ILS ONT BESOIN DE VOUS,
VOUS POUVEZ LES AIDER !



FONDATION
Assistance aux Animaux

01 39 49 18 18

Siège national

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





Un marché immobilier qui tendrait à se stabiliser ?

L'état du marché immobilier est, depuis plusieurs trimestres, florissant. Sur l'ensemble du territoire, les grandes villes et métropoles affichent une hausse tranquille des prix de l'immobilier dans l'ancien, qu'il s'agisse des appartements comme des maisons. Les derniers chiffres relevés par la note de conjoncture immobilière des Notaires de France, éditée au mois d'avril, constate donc la bonne santé du marché. Si les projections laissent profiler un maintien de cette hausse pour le reste de l'année, le cas de certaines villes peuvent laisser présager une stabilisation du marché immobilier.

L'année 2018 s'est aussi bien terminée que l'année 2017, comptabilisant au total 970 000 transactions. Le quatrième trimestre affichait ainsi une hausse des prix globale de 0,7 %, permettant de constater une augmentation de 3,2 % sur l'ensemble de l'année 2018. S'inscrivant dans une tendance économique mondiale, le marché immobilier français est donc toujours aussi prospère.

Cette hausse généralisée reste toujours plus importante pour les appartements que

pour les maisons. Les prix dans les plus grandes villes de province continuent de progresser, avec par exemple une hausse de 6 % pour Rennes et de 8 % pour Lyon. Marseille constate une stabilisation des prix pour les appartements anciens, et Bordeaux, qui voyait ses prix fortement augmenter depuis trois ans, voit cette hausse ralentir. Un constat souhaitable pour le Conseil supérieur du notariat, car ce phénomène était de moins en moins en adéquation avec les revenus moyens de ses habitants et de son marché locatif.

Lexpertissimmo

L'expertise en évaluation immobilière de qualité !

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

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

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

Certaines villes, cependant, voient les prix de l'immobilier baissé, comme Grenoble et Saint-Etienne, ou encore Nancy, Orléans et Reims, qui constatent des baisses de prix comprises entre 2 et 7 %.

Du côté de l'achat des maisons anciennes, la tendance est plus mitigée. Les villes de Lille, Bordeaux, Marseille, Lyon, Nantes Toulouse et Nice notent ainsi une augmentation des prix entre 4 et 9 %, tandis qu'à Douai, Lens, Béthune, Valenciennes et Rouen, les chiffres permettent de constater une baisse de 2 à 6 %.

C'est cependant du côté du marché de l'immobilier neuf que les incertitudes demeurent. D'une nature instable, avec une confiance mise à mal par la fluctuation des dispositions fiscales, l'approche des élections municipales encourage encore moins les investisseurs. Dans l'attente de l'arrivée des nouveaux maires, de nombreuses autorisations de construction se trouvent en effet gelées.

Néanmoins, les indicateurs avancés jusqu'au mois de mai 2019 semblent confirmer que le marché immobilier va globalement poursuivre sa courbe ascendante. Les évolutions annuelles seraient de l'ordre de +4,4 % en appartements et +2,4 % en maisons. Si Paris et l'Ile-de-France se distinguent une nouvelle fois par une augmentation supérieure à la moyenne nationale (+6,3%), les villes de province resteraient proches de ces prévisions. Toulouse, Bordeaux, Rennes, Nantes et Lyon continueraient de

progresser entre 5 % à 10 %, tandis que les chiffres se stabiliseraient à Marseille et Montpellier.

Les analyses des Notaires de France tendraient d'ailleurs à un phénomène de stabilisation, sans pour autant entacher la bonne santé du marché immobilier. En effet, « aucun paramètre à ce jour ne laisse entrevoir un décrochage à court terme » : les taux d'intérêt demeurent historiquement faibles, ce qui permet encore à une nouvelle partie de la population française d'accéder à la propriété ou de s'y projeter.

L'immobilier reste toujours une valeur refuge, sans que les mouvements sociaux de ces derniers mois ne soient venus perturber ce phénomène.

Le CSN note en tout cas une corrélation entre dynamisme du marché immobilier et bassins d'emploi. C'est en effet lorsque l'on s'éloigne des zones économiques que la situation de l'immobilier ancien se complique. Une fracture qui a donc tendance à se confirmer entre les territoires français.

Le prochain trimestre nous permettra peut-être déjà de constater un certain assagissement du marché.

Clarisse Andry



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

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

► N°Azur 0 811 652 382

Prix d'un appel local

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

PARTIE I : LA RESPONSABILITÉ CIVILE NOTARIALE

B. LE NOTAIRE N'A PAS À ÊTRE OMNISCIENT

Le notaire, s'il doit être rigoureux et consciencieux, n'a pas à être omniscient. Il ne saurait être tenu à l'impossible.

CA Amiens, 4 décembre 2018, n° 17-01498

Le notaire donne pleine efficacité à l'acte au regard de toutes les informations dont il dispose. Cependant le notaire n'est pas tenu d'anticiper les revirements de décision des administrations comme le montre l'arrêt de la cour d'appel d'Amiens le 4 décembre 2018.

Des époux ont fait l'acquisition, le 9 mars 2002, d'une parcelle de terrain non bâtie, appartenant au domaine privé de la commune, pour le prix de 12 567,90 €.

Le 20 mars 2001, la commune, qui ne dispose d'aucune réglementation locale en matière d'urbanisme, avait délivré un certificat d'urbanisme indiquant qu'il était possible de construire sur cette parcelle, pour un usage d'habitation, sous réserve de prendre en charge les réseaux.

Le 28 juillet 2011, les époux ont déposé une nouvelle demande de certificat d'urbanisme et le 20 septembre 2011 la commune leur a transmis un certificat négatif motivé par la situation du terrain en lisière du village dans une zone où les constructions n'avaient qu'un usage agricole, la construction participant « d'une urbanisation dispersée risquant de compromettre un secteur voué à l'agriculture ».

Le 10 novembre 2015, les époux ont assigné la commune devant le tribunal de grande instance d'Amiens, aux fins de résolution de la vente pour défaut de conformité ou d'annulation de la vente pour erreur sur la substance. La commune a appelé le notaire en garantie.

Le tribunal a déclaré prescrite l'action en résolution sur le fondement de la garantie des vices cachés seule applicable au

litige et dit sans objet l'appel en garantie à l'encontre de la SCP, puis a condamné les époux aux dépens.

Les époux demandent l'annulation de la vente.

Le 4 décembre 2018, alors que la cour d'appel d'Amiens statue sur la recevabilité de l'action en résolution, elle rappelle que selon l'article 1109 ancien du Code civil, il n'y a point de consentement valable, si le consentement n'a été donné que par erreur et selon l'article 1110 ancien du Code civil, l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle concerne la substance-même de la chose qui en est l'objet. Or, selon la jurisprudence, cela s'entend comme une qualité qui fut déterminante pour l'acquéreur et dont le vendeur connaissait l'importance.

En l'espèce, la commune a délibéré en conseil municipal le 14 décembre 2001 pour décider de la vente de cette parcelle comme celle d'un « terrain à bâtir » et l'acte de vente a défini l'objet vendu comme « un terrain à bâtir » sans aucune réserve. Cette qualification a donné son intérêt à la vente de cette parcelle et a été déterminante pour les époux de telle sorte que la découverte postérieure de son caractère non constructible, confirmée par la juridiction administrative, est bien une erreur sur les qualités déterminantes de l'objet vendu au moment de la conclusion du contrat, portant sur une qualité de la chose que l'acheteur, sans elle, n'aurait pas contracté. La résolution de la vente est donc acceptée.

Sur les conséquences de l'annulation, les parties doivent être remises rétroactivement en l'état comme si la vente n'avait jamais eu lieu. Le prix de vente, 12 567,90 €, devra donc être restitué par la commune aux époux mais sans dommages-et-intérêts. En effet, en l'espèce, il n'est établi aucune faute de la commune antérieure ou concomitante au contrat de vente et les époux doivent être déboutés de ce chef d'accusation.

Ensuite, concernant la responsabilité de la SCP, la Cour ne la retient pas car selon elle, le notaire a fait ce que ses devoirs de conseil et de vérification de la fiabilité de l'acte lui imposaient, à savoir s'assurer de la situation du terrain au regard des règles de l'urbanisme, rappeler les dispositions du Code de l'urbanisme, proposer dans son acte une définition de l'objet conforme à ce que proposait le vendeur lui-même et à ce que voulait l'acquéreur. Il n'avait pas à supposer un revirement de la décision de la commune et à conseiller l'acquéreur en fonction de ce supposé.

Aucune faute personnelle n'a ainsi été commise par le notaire. En effet, il ne peut être demandé au notaire d'anticiper le revirement d'une décision administrative. Son devoir de conseil et d'information est limité à la situation au moment de l'acte et non à une éventuelle modification des décisions administratives. Le notaire « *n'avait pas à supposer un revirement de la commune et à conseiller l'acquéreur en fonction de ce supposé* ».

Cette décision va dans le sens de la protection des notaires. En effet, une lourde responsabilité pèse sur ces professionnels du droit, mais conseiller les parties sur un évènement futur et incertain dans son existence-même, ne constituerait plus un conseil mais de la voyance.

Cour d'appel d'Aix en Provence du 12 février 2019, n° 17-05503

Dans cet arrêt, la cour d'appel considère d'une part que dans le cadre d'un montage réalisé par des professionnels du droit, négocié et signé en dehors de la présence du notaire, la responsabilité de ce dernier ne peut être engagée pour défaut de conseil dès lors que son concours s'est cantonné à une régularisation des actes nécessitant son intervention. D'autre part, la cour rappelle qu'en tant que professionnel du droit, le devoir de conseil et d'assurer l'efficacité des actes du notaire se cantonne au domaine juridique et non pas au domaine économique.

En l'espèce, les consorts M. étaient actionnaires de la société CANNES PALACE détenant un immeuble à Cannes et un Fond

de commerce exploitant ledit immeuble. Dans un premier temps, par acte sous seing privé du 31 mars 2006, les consorts ont cédé les actions de la société pour une valeur de 19 200 000 euros à la société PRESTIGE ACQUISITION.

Dans un deuxième temps, le même jour, après la signature de l'acte sous seing privé, la société SUDINVESTMENTS se porte acquéreur de l'immeuble de la société CANNES PALACE par acte authentique reçu devant notaire. Dans un troisième temps, la société CHECP achète le fonds de commerce à la société Cannes Palace par acte sous seing privé. Il convient de préciser deux points. D'une part, les sociétés Prestige acquisition, Sudinvestments et CHECP appartenaient toutes à Monsieur G. D'autre part, l'ensemble de ces actes ont été passés en l'étude du notaire mais seul l'acte authentique a été passé en sa présence.

L'acte sous seing privé entre les consorts M et la société PRESTIGE ACQUISITION pour la vente des parts de la société CANNES PALACE a été garanti à l'aide de trois suretés à savoir, la constitution d'un nantissement sur le fonds de commerce, un cautionnement de la société SUDINVESTMENTS, ainsi que la constitution d'un cautionnement hypothécaire de second rang sur l'immeuble que la société SUDINVESTMENTS devait acquérir dans l'acte authentique ayant suivi cet acte sous seing privé.

Toujours au sujet des suretés, la banque DEXIA a consenti le 27 mars 2006 un prêt à la société SUDINVESTMENTS pour lui permettre de réaliser ces opérations. Ce prêt a été garanti par la constitution d'une hypothèque de premier rang sur l'immeuble objet de l'acquisition.

Le paiement du prix de vente des parts sociales des consorts M à la société PRESTIGE ACQUISITION devait se faire de la manière suivante :

Pour le premier acte sous seing privé, il était prévu que le règlement devait se faire :

- 6 700 000€ immédiatement, ce qui a été financé à l'aide du prêt consenti par la banque DEXIA

- 1 000 000 € pour le remboursement d'une hypothèque
- 11 500 000€ à terme, le 30 novembre 2006.

Les consorts M, n'ayant jamais obtenu le versement du paiement à terme, ont assigné le notaire, la banque DEXIA et les avocats à l'origine du montage pour obtenir 11 500 000 euros de dommages et intérêts auxquels s'ajoutent des taxes et droits de 3 013 688 euros.

Par un jugement du 7 février 2017 rendu par le tribunal de grande instance de Grasse, les juges ont rejeté les prétentions des consorts M. en ce qui concerne la responsabilité du notaire pour deux raisons.

D'une part, le notaire n'était pas intervenu lors du montage. En effet, il s'agissait d'un montage effectué entre les consorts M. et Monsieur G., par l'intermédiaire de ses différentes sociétés, avec l'aide de plusieurs avocats. Le notaire n'était quant à lui intervenu que dans le but de régulariser la vente de l'immeuble et les différentes hypothèques. Il n'était, de ce fait, pas intervenu dans la négociation concernant le paiement à terme. Ce dernier avait été discuté entre les parties et leurs avocats respectifs qui ont décidé qu'il serait garanti par la constitution d'un cautionnement, du nantissement des parts sociales et d'un cautionnement hypothécaire de second rang sur l'immeuble.

D'autre part, les juges considèrent que les consorts M avaient parfaitement connaissance de la situation des sociétés contractantes. Cela est déduit de la déclaration des parties selon laquelle ils affirment avoir négocié toutes les conditions de la cession entre elles et en toute connaissance de cause.

Pour les juges, la responsabilité du notaire ne peut être engagée pour un manquement à son devoir de conseil puisque l'accord a été passé avant son intervention, qui n'a servi qu'à authentifier les actes soumis à publication au service de la publicité foncière.

Les consorts M ont décidé d'interjeter appel en prétendant :

- Que le notaire avait manqué à son devoir de conseil en ce qu'il avait connaissance du montage du fait de son intervention pour l'authentification de la vente et des deux hypothèques ainsi que pour la rédaction du contrat de prêt. Il avait donc, selon eux, connaissance de l'insolvabilité des repreneurs de la société Cannes Palace sans en avoir informé les consorts.

- Que le notaire avait également manqué à son devoir de conseil en ce qu'il n'avait pas informé les parties sur le fonctionnement et la portée de l'hypothèque et notamment de l'incidence du second rang de celle-ci.

- Que le notaire avait manqué à son devoir d'assurer l'efficacité de ses actes car, du fait de l'existence d'une hypothèque de premier rang de grande importance (14 millions d'euros), l'hypothèque de second rang ne pouvait être efficace.

Par cet arrêt du 12 février 2019, la cour d'appel d'Aix en Provence est venue confirmer le jugement de première instance en rejetant la responsabilité du notaire.

Tout d'abord, la cour considère que le notaire n'a ni reçu, ni signé l'acte sous seing privé de cession des titres de la société Cannes Palace même si celui-ci a été passé en son étude. En effet, l'ensemble des actes ont été signés en l'étude du notaire mais celui-ci n'est intervenu que pour la constitution des hypothèques ainsi que la vente de l'immeuble. De plus, l'arrêt considère que les consorts ne pouvaient ignorer l'identité de leurs acquéreurs comme ils le prétendent car des échanges prouvent que tout le montage avait été prévu en amont et que l'identité des sociétés était connue des parties. Il en résulte que l'on ne peut reprocher au notaire un manquement à son devoir de conseil sur les discussions et la signature de l'acte de cession des parts car il s'agit d'un acte sous seing privé qui n'a pas été signé en sa présence et avec la constitution de plusieurs garanties.

D'autre part, concernant le devoir de conseil du notaire au sujet de l'hypothèque de second rang, celui-ci ne porte que sur le fonctionnement et la portée juridique et non pas économique de l'hypothèque. En la matière, son devoir s'arrête à l'exposé des conditions financières dans son acte et à l'explication de celles-ci aux parties.

Le notaire n'avait donc pas en l'espèce manqué, à son devoir de conseil.

Concernant le devoir d'efficacité de l'acte, la cour rajoute que d'un point de vue juridique l'acte était totalement valable et efficace, le notaire avait donc rempli son devoir d'assurer l'efficacité juridique de l'acte. Il n'avait pas à analyser si la sûreté était économiquement réalisable du fait de l'existence de l'hypothèque de premier rang.

La cour affirme une nouvelle fois que le notaire intervient en tant que professionnel du droit mais pas de l'économie, il ne peut être tenu d'un devoir de conseil et d'efficacité sur cette matière. Enfin, l'arrêt dispose que les requérants n'apportent pas la preuve d'un lien causal entre le manquement reproché au notaire, notamment concernant le devoir de conseil sur l'hypothèque et le préjudice allégué. En effet, les juges rapportent que rien ne prouve que les conjoints aient pu recevoir une meilleure garantie qu'une hypothèque de second rang d'autant que la banque aurait

refusé de prêter une somme d'une telle importance si celle-ci n'avait pu bénéficier d'une hypothèque de premier rang. Dans de telles circonstances, l'ensemble du montage n'aurait pu être réalisé. Il en résulte que la responsabilité délictuelle du notaire ne pouvait être engagée.

III. L'IMPOSSIBLE RÉVISION JUDICIAIRE DE LA RÉPARTITION DES CONDAMNATIONS

Cour d'appel de Douai du 7 février 2019, n°78/19

Au travers d'une affaire ayant donné lieu à trois arrêts de cour d'appel et un jugement frappé lui aussi d'appel, la cour d'appel de Douai vient réaffirmer le caractère non subsidiaire de la responsabilité notariale en affirmant que le notaire ne peut être tenu de garantir une partie pour ses condamnations si ces dernières fixent leurs répartitions entre les fautifs. Les juges se fondent sur l'autorité de chose jugée des condamnations pour justifier cette solution.

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



En l'espèce, l'affaire débute par une délibération de la ville d'Orléans du 28 mars 2004 décidant de céder à la société Zéphyr un immeuble en vue de la création de logement. Le 23 juillet 2004 est signée une promesse de vente pour un montant de 1 300 000 euros.

Par acte sous seing privé du 14 septembre 2004, la société Zéphyr décide de s'associer avec la société KKR, sous la forme d'une société en participation, la SEP Paul Langevin. Cet accord prévoyait notamment que cette société en participation serait créée pour 4 ans et fixait une réparation forfaitaire des bénéfices et des pertes.

Suite à cet accord, le 10 décembre 2004 est signé un protocole d'accord transactionnel mis au point devant notaire prévoyant plusieurs points notamment :

- La substitution de la société KKR à la société Zéphyr pour le bénéfice du compromis de vente signé avec la ville d'Orléans
- L'engagement de la société KKR à verser le prix de vente à la place de la société Zéphyr.
- La répartition des bénéfices à hauteur de 34% pour la société Zéphyr, 61% pour la société KKR et 5% placés sous séquestres pour établir le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes de revente des lots.

Le 21 décembre 2004, l'acte de vente authentique est signé entre la ville d'Orléans et la société KKR. Le notaire au cœur de cet affaire, ayant établi le protocole transactionnel, n'a pas réalisé cet acte de vente mais a rédigé le règlement de copropriété et réalisé les ventes des différents lots de copropriété.

A la suite de différentes malfaçons, les copropriétaires engagent une procédure judiciaire.

A. UNE PROCÉDURE COMPLEXE

Cette saga commence par un premier arrêt rendu par la cour d'appel d'Orléans le 18 octobre 2010 confirmant le jugement de première instance.

D'une part, cet arrêt retient la responsabilité du notaire ainsi que de la société KKR, devenue ACELOR, pour l'indemnisation

du préjudice subi par les propriétaires. Les juges ont prévu la répartition de la condamnation entre le notaire et la société en les condamnant solidairement et pour moitié chacun.

D'autre part, la cour déboute la société ACELOR qui demandait à être garantie par le notaire, le maître d'œuvre et la société Zéphyr en cas de condamnation. Elle prétendait que le choix du régime juridique pour la vente des lots de copropriété, qui n'était pas celui de la VEFA, justifiait l'engagement de la responsabilité du notaire pour que celui-ci garantisse le paiement de cette condamnation en cas de jugement défavorable. Sur ce point, les juges prouvent que la société ACELOR était une professionnelle de l'immobilier et que ce régime avait été choisi par elle dans le but de contourner la rigueur du régime de la vente en l'état futur d'achèvement. Le notaire et la société sont donc tenus solidairement responsables et pour moitié chacun de cette condamnation.

Une nouvelle condamnation est prononcée à l'égard du notaire et de la société ACELOR par un arrêt de la cour d'appel d'Orléans du 7 janvier 2013. Dans cet arrêt, les juges condamnent la société ACELOR à rembourser le prix de vente de son lot de copropriété à un certain Monsieur C après annulation de la vente. La cour d'appel condamne également la Société et le notaire solidairement et pour moitié à payer différentes sommes à Monsieur C à titre de dommages et intérêts pour le préjudice qu'il a subi consécutivement à leurs fautes. Là encore, la répartition de la condamnation entre le notaire et la société ACELOR est fixée par les juges.

Enfin, un troisième jugement du TGI d'Orléans rendu le 16 mai 2016, actuellement frappé d'appel, condamne à nouveau solidairement le notaire, la société ACELOR et différents protagonistes étant intervenus dans le montage à l'indemnisation des copropriétaires pour le préjudice qu'ils ont subi.

Suite à ces différentes condamnations, la société ACELOR a assigné le notaire devant le tribunal de grande instance de Dunkerque pour demander la réparation de

son préjudice résultant des condamnations retenues devant la cour d'appel et le tribunal d'instance d'Orléans. Il demande à être garanti par le notaire pour ces différentes condamnations.

Dans son jugement rendu le 25 avril 2017, le tribunal de grande instance déboute la société ACELOR pour l'ensemble de ses demandes.

La société interjette appel. Elle prétend tout d'abord que l'action en responsabilité délictuelle contre le notaire n'était pas prescrite le 17 mars 2014 soit la date de l'assignation. Ensuite, elle demande d'infirmier le jugement de première instance l'ayant débouté sur le fondement de l'autorité de chose jugée. Enfin, elle demande de condamner le notaire pour manquement à son devoir de conseil et de neutralité. Elle prétend d'une part qu'en érigeant le protocole, le notaire n'a pas attiré son attention sur les risques de la société occulte en participation et lui reproche de ne pas l'avoir conseillée sur la constitution d'une société commerciale. D'autre part, qu'en effectuant une répartition forfaitaire du produit des ventes, sans s'intéresser aux dépenses et charges engagées par elle, il n'a pas respecté son devoir d'impartialité.

B. L'ABSENCE DE RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE EN GARANTIE DES CONDAMNATIONS

Par cet arrêt du 7 février 2019, la cour d'appel de Douai a confirmé le jugement de première instance en déboutant la société ACELOR.

Tout d'abord, concernant le délai de prescription, la cour d'appel donne raison à la Société ACELOR. Pour se faire, elle rappelle qu'avant la loi du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, le délai de prescription de l'action en responsabilité délictuelle était de 10 ans.. Toutefois, l'article 26, II, de ladite loi précise que « *les dispositions de la présente loi qui réduisent la durée de la prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de la présente loi, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure* ». Cela signifie qu'à compter

de la date d'entrée en vigueur de la loi, le 19 juin 2008, il est ajouté cinq ans au délai ayant déjà couru sans que ce délai ne puisse dépasser 10 ans.

Ce faisant, le débat porte sur la date de consolidation du dommage pour fixer le début de ce délai. Le notaire prétendait que la date de départ de la prescription devait être fixée au 31 décembre 2007, date où la société a eu connaissance du trop-perçu de la société Zéphyr résultant de la répartition forfaitaire du produit des ventes. Par ce raisonnement, le délai d'action en responsabilité délictuelle contre le notaire aurait été prescrit le 19 juin 2013. La cour d'appel ne retient pas cette date et donne raison à la société ACELOR en définissant la date de départ au 18 octobre 2010 en disposant que l'étendue et les conséquences du préjudice n'ont été connues qu'à compter du 18 octobre 2010. L'action en responsabilité s'est prescrite le 18 octobre 2015. L'assignation ayant eu lieu le 18 mars 2014, elle était toujours possible.

Ensuite, au sujet de la fin de non-recevoir concernant l'autorité de chose jugée des arrêts de la cour d'appel d'Orléans du 18 octobre 2010 et du 7 janvier 2013. Il s'agit là de l'argument principal de la cour d'appel pour débouter la société ACELOR. En effet, ladite société demandait à être garantie par le notaire pour les condamnations prononcées contre elle par la cour d'appel d'Orléans ce que va rejeter la cour d'appel de Douai. Cette dernière relève que dans les condamnations de la cour d'appel d'Orléans, les juges ont décidé d'une répartition de la condamnation entre le notaire et la société tout en rejetant les demandes de garantie formulées les uns contre les autres. Les juges en concluent alors qu'ils ne peuvent effectuer une nouvelle répartition de ces condamnations en permettant la garantie de la société par le notaire puisque les répartitions étaient déjà frappées de l'autorité de chose jugée. Pourtant, cette répartition concernant les condamnations pour le choix de régime juridique effectué pour les ventes des lots de copropriété dans lesquelles les juges ont retenu la responsabilité de la société et du notaire, solidairement et pour moitié chacun du fait du caractère professionnel de la société en la matière immobilière et de

son choix délibéré de contourner la VEFA pour éviter son régime juridique contraignant. Les condamnations ne concernaient donc pas les prétentions ici apportées par la société à savoir :

- Le manquement du notaire à son devoir de conseil au sujet de la société en participation.

- La faute du notaire en sa position de gestionnaire de la résidence objet du litige.

- La faute du notaire au titre du séquestre.

La cour va tout de même retenir l'autorité de chose jugée de la répartition de la condamnation en considérant que les prétentions de la Société ACELOR sont des moyens qu'elle n'a pas soulevé en temps voulu, devant la cour d'appel d'Orléans. Les juges considèrent qu'il lui appartenait de présenter ces différents moyens pour obtenir une répartition différente de ces condamnations. La répartition ayant déjà été effectuée dans des arrêts frappés d'autorité de chose jugée, ces moyens sont désormais irrecevables. La cour considère donc qu'elle ne peut plus condamner le notaire à garantir la société ACELOR pour ces différentes condamnations.

Enfin, le dernier point à soulever concerne le raisonnement utilisé au sujet du jugement frappé d'appel du tribunal de grande instance d'Orléans du 16 mai 2016. La cour vient ici rappeler un point important du droit des procédures civiles. En effet, elle dispose ici que le jugement de première instance, même frappé d'appel, a autorité de chose jugée dès son prononcé. L'appel ne fait que suspendre son entrée en force de chose jugée. Toutefois, le jugement ayant lui aussi fixé la répartition de la condamnation, notamment entre le notaire et la société ACELOR, quand bien même les moyens soulevés à la présente instance n'avaient pas été soulevés devant le tribunal de grande instance, la décision est là encore frappée d'autorité de chose jugée. Par un raisonnement analogue à la solution concernant les arrêts de la cour d'appel d'Orléans, les juges en déduisent qu'ils ne peuvent effectuer une nouvelle répartition de la condamnation.

Cet arrêt rappelle que la responsabilité notariale n'est pas subsidiaire. Le notaire peut voir sa responsabilité engagée solidairement à celle des parties ayant été

condamnées. Toutefois, la condamnation du notaire et celle de la partie en tort sont indépendantes l'une de l'autre, se fondant sur les fautes de chacun. La non-subsidarité de la responsabilité notariale est une solution classique, l'importance de cet arrêt réside dans l'affirmation des juges selon laquelle, suite à la condamnation d'un notaire, solidairement avec la partie fautive, lorsque ladite condamnation fixe sa répartition entre les responsables, le notaire ne pourra plus être amené à couvrir la partie condamnée grâce à l'autorité de chose jugée de la première condamnation.

*Travail réalisé par Nicolas BENEFIGE,
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 inter-
net : www.lou-notari.fr*

Agenda


**SUCCESSION ET FISCALITÉ :
FOCUS SUR LES DIFFICULTÉS
ET LEURS SOLUTIONS**

9 et 10 septembre 2019 - Lyon

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

Objectifs :

Formation sur la fiscalité de la famille pour un public averti notaire et collaborateurs. Elle a pour objectif de recenser et gérer l'ensemble des difficultés rencontrées par le notaire dans la rédaction d'une déclaration de succession afin d'éviter des rectifications de la part de l'administration fiscale et, en cas de litige avec le service de contrôle disposer des éléments de réponse pertinents pour désamorcer la procédure.

Animé par une ex-consultante du service fiscal du CRIDON de Bordeaux, spécialisée en fiscalité en matière de droits d'enregistrement (successions, donations et donations-partages, mutations à titre onéreux)

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

**LA MAITRISE DES PLUS-VALUES
IMMOBILIÈRES**

24 et 25 septembre 2019 - Montpellier

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

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

**4^{ÈME} 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

7 000 exemplaires

Annonces d'emploi	
 Village des Notaires www.village-notaires.com	

COLLABORATEUR DROIT NOTARIAL IMMOBILIER (H/F) – NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU - MAÎTRE REGARD

L'Office notarial de Neauphle-le-Château (proche de Plaisir, 30mn Gare Montparnasse, parking gratuit) est à la recherche d'un collaborateur ou d'une collaboratrice d'un bon niveau pour son Pôle immobilier.

Rémunération attractive.

Vous aurez un assistant(e) et votre emploi du temps peut être adapté.

Rejoignez notre équipe !

Merci de postuler par email à anne-laure.regard@chambre-versailles.notaires.fr

UN NOTAIRE ASSISTANT H/F – LYON - CHRISTINE MESSIER

Étude notariale à Lyon recrute un Notaire assistant H/F.

Le candidat sera autonome en Immobilier d'entreprise et immobilier résidentiel.

Très bonne qualité de rédaction.

Poste à pourvoir rapidement.

Merci de postuler par email à christinemessier@orange.fr

ASSISTANT/CLERC/NOTAIRE (H/F) – PARIS – GITEC

GITEC recherche pour une Etude Notariale un clerc/ Assistant(e)/ et Notaire pour le service actes courants dans le cadre d'une mission intérim de plusieurs mois

expérience en actes courants de 4 ans minimum

Merci de postuler par email à anissa.chabane@gitec.fr

NOTAIRE MIN. 4 ANS (F/H) – PARIS - FED LÉGAL

Fed Légal cabinet de recrutement spécialisé sur les métiers juridiques et fiscaux, recherche pour l'un de ses clients, une très belle Etude notariale parisienne, un(e) notaire assistant ou notaire salarié en immobilier ou droit de la famille ayant minimum 3 ans d'expérience.

Votre mission :

Au sein d'une Etude parisienne dynamique et d'environ 50 collaborateurs et sous l'autorité hiérarchique d'un notaire associé, vous serez en charge de :

- Rédaction d'actes courant;
- Constitution des dossiers;
- Réception des clients.

Votre profil :

De formation notariale (DSN, CFPN), vous justifiez d'au moins 3 années d'expérience au sein d'un département immobilier ou famille. Vous souhaitez évoluer sur un poste de notaire salarié au sein d'une très belle Etude parisienne, dynamique, qui se modernise en mettant en place de nouveaux projets à l'attention de ses collaborateurs.

Pour postuler : <https://fedlegal.contactrh.com/jobs/150/30436433>

NOTAIRE ASSISTANT IMMOBILIER DES PARTICULIERS (H/F) – PARIS – TEAMRH

TeamRH, recherche pour l'un de ses clients :

Notaire assistant – Immobilier des particuliers (H/F)

Au sein d'une étude notariale parisienne de premier plan, qui compte une cinquantaine de collaborateurs, dirigée par cinq associés et organisée en pôles de compétences, vous travaillerez au sein du service Actes courants, pour accompagner une clientèle de particuliers.

Vous serez en contact direct avec la clientèle, le poste étant évolutif à moyen terme.

Vos principales missions seront :

- Constitution des dossiers, rédaction d'actes,

- Analyse juridique des dossiers,
- Réception de clientèle,
- Interface avec les clients et tout interlocuteur partie au dossier.

Profil recherché :

- Au moins 5 ans d'expérience au sein d'une étude notariale, pour un service similaire
- Titulaire du DSN/DAFN
- Autonome, dynamique, rigoureux, très bon relationnel

Salaire proposé – selon expérience et profil

Poste à pourvoir: CDI – ASAP

Envoyez-nous vite votre CV à l'adresse suivante : team3@teamrh.com en précisant la référence Team3210.

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

TeamRH

Cabinet de recrutement situé à Paris, TeamRH est un acteur incontournable du marché juridique et fiscal. Nous intervenons auprès d'une clientèle nationale et internationale pour répondre à leur quête de performance. Nos consultants bénéficient d'une connaissance approfondie du marché et des métiers du Droit afin d'appréhender au mieux les missions qui leurs sont confiées.

5 rue de Hanovre

75002 PARIS

Tél : 01 42 33 26 12

www.teamrh.com

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 500m² 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 ou à nous appeler au **0800 26 26 55**.

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

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

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

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



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

04 50 36 02 80

info@animaux-secours.fr



animaux-secours

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

284, route de la Basse Arve - 74380 Arthaz

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