

flash info - Ventôse express - flash info

CONTINUONS LE COMBAT ET AGISSONS

Le ministre Macron va sans doute tenter de négliger les travaux de la commission mixte Sénatoriale et de dégainer à nouveau l'article 49.3 pour faire «passer» son projet dans sa forme initiale

Ne baissons pas les bras et continuons à maintenir la pression pour (il n'est pas interdit d'espérer) faire entendre raison aux décideurs politiques.

Nous avons deux moyens (encore légaux) de nous manifester :

1/ **la fin du téléactage** doit être appliquée par toutes et tous ; cette mesure a été rappelée à juste titre dernièrement par le Conseil Supérieur et le Syndicat continue à la soutenir ; même si elle nous gêne, elle constitue un signal ferme de notre détermination, à destination des pouvoirs publics.

2/ plus subtil est le mot d'ordre d'ouvrir un deuxième **compte en banque en dehors de la CDC pour notre trésorerie étude** ; l'interrogation d'un certain nombre de confrères montre qu'en moyenne c'est moins du tiers de la trésorerie des Offices qui est déposé en dehors de la CDC ; nous pouvons faire mieux et atteindre 90 %, ce qui représenterait près d'un milliard d'euros.

Pour l'instant, cette mesure est légale et, compte tenu des conditions financières peu intéressantes que nous propose la CDC, aussi bien pour les prêts d'installation que pour les prêts de restructuration, nous n'aurons aucun scrupule à la mettre en œuvre.

Et ensuite, nous serons prêts pour d'autres manœuvres plus dures si les événements imposent une épreuve de force ; bien entendu nos clients conserveraient intégralement leur bénéfices du 1 % de rémunération de la consignation.

Soyons tous solidaires et adoptons déjà tous ensemble ces deux mesures de manière complète ; ceci n'empêche pas de préparer l'après Macron, au cas où...



À suivre...

Régis HUBER
Président

52e Congrès du SNN

MALTE du 1er et 4 octobre 2015
Programme et bulletin d'inscription sur
www.syndicat-notaires.fr
Renseignements au 01 43 87 96 70
secretariatsnn@orange.fr

Le 28 mars dernier ont été élus :

COMITÉ DE DIRECTION

Régis Huber, Président, notaire à Versailles
Philippe Glaudet, 1er vice-président, notaire à Angoulême
Hugues Baudère, vice-président, notaire à Pugnac
Michel Burgan, vice-président, notaire à Toulouse
Christian Millet, vice-président, notaire à Vagny
Georges Rabbe, vice-président, notaire à Jargeau
Monique Brajou, secrétaire général, notaire à Hardselot
Lionel Perrin, secrétaire adjoint, notaire à Bollène

Philippe Klein, trésorier général, notaire à La Flèche
Sacha Neuman, trésorier adjoint, notaire à Lens

Membres :

Anne-Laure Regard, notaire à Jouars Pontchartrain
Olivier Combe-Laboissière, notaire à Porte les Valences
Jean-Pierre Ferrandes, ancien notaire à Paris
Thierry Gauroy, notaire à Melun
Michel Golain, notaire Honoraire

POUR UNE SECURITE AUTHENTIQUE

Le 111ème congrès des notaires de France avait, de façon quasi prémonitoire par rapport à l'actualité, choisi il y a deux ans comme thème, la **"sécurité juridique - un défi authentique"**.

Les menaces vis-à-vis de notre profession depuis quasiment un an firent de ce congrès un congrès nécessaire d'une part pour répondre de façon positive et non strictement défensive aux attaques, d'autre part pour sceller l'unité par l'affirmation de la signification et de la force de l'authenticité.

Ce congrès débuta spectaculairement par une absence, celle de Madame le Garde des Sceaux qui, pour de justes raisons, n'était pas là. Cela conduisit Pierre-Luc Vogel à un long monologue lors duquel il fit l'historique du projet Montebourg devenu la loi Macron et surtout de la façon dont les prétentions de nos gouvernants à notre égard avaient été combattues.

Il recueillit l'adhésion de la salle mais dans une ambiance qui sentait moins le théâtre ou la corrida (chacun choisira son terme) que d'habitude.

LA PREMIÈRE COMMISSION portait sur la **sécurité authentique**.

C'est donc logiquement qu'il fut d'abord proposé d'intégrer, dans le règlement national des notaires, **une définition de l'acte notarié**. La définition proposée prenait en compte, de façon équilibrée et assez exhaustive à la fois, la jurisprudence (l'arrêt Unibank et l'arrêt sur la condition de nationalité) et ce que le notariat avait redécouvert, depuis plusieurs années, sur les fondements de l'authenticité. Il fut d'abord regretté que ne soit pas proposée une définition de l'acte authentique qui prendrait place dans le Code civil. Cette définition serait utile tant au niveau français qu'au niveau communautaire à l'heure où l'acte authentique doit se distinguer des autres actes et notamment de l'acte d'avocat et où les professions conférant l'authenticité doivent se distinguer des autres professions libérales. Cet avis fut partagé par M. Sébastien Huygue, présent dans la salle, et ardent défenseur du notariat (dont il est issu) au Parlement et dans sa formation politique. Mais les rapporteurs avaient initialement indiqué à la salle que les vœux ne seraient pas amendés. Or, ceci n'est possible au congrès (à la différence de l'assemblée de liaison) que si les rapporteurs les reprennent. La proposition ne put donc être adoptée qu'en l'état.

La seconde voulait que soit apposé, à côté du sceau national, dans tout acte authentique, un sceau d'identification européen qui serait créé par le conseil des notariats de l'Union européenne. Là encore, était en jeu une définition de l'authenticité puisque le sceau n'est qu'une image d'une fonction juridique. La salle pouvait-elle refuser ? Bien sûr que non.

La troisième proposition était beaucoup plus pratique et ne pouvait qu'emporter la conviction de la salle. Elle visait à résoudre le problème, que tous les notaires connaissent, de l'article 924-4 du Code civil. C'est donc quasiment unanimement que fut décidé que tout héritier réservataire présomptif, dûment informé par acte extra judiciaire du projet de l'aliénation, serait réputé consentir à cette aliénation s'il ne s'y op-

posait pas dans le mois de la signification.

La quatrième proposition fut la première rejetée par la salle. Son objet était d'autoriser le notaire ayant numérisé des documents pour constituer des annexes à un acte authentique électronique, à les détruire. Ce terme détruire eut un effet destructeur et puisque les rapporteurs avaient décidé de ne pas modifier leur proposition, celle-ci fut rejetée. Et ce bien que, comme il fut rappelé, l'assemblée de liaison avait voté en 2013 un vœu quasi similaire. Mais à l'assemblée de liaison, la salle peut amender.

LA SECONDE COMMISSION traitait de la **sécurité juridique et de la conjugalité**.

La première proposition reconnaissant un droit d'attribution préférentielle facultative à l'indivisaire du bien ou des droits assurant son habitation principale effective en contrepartie d'une soule payable comptant était d'évidence. Ce dont la salle prit acte.

La seconde proposition demandait que toute conclusion d'un PACS dérogeant au régime légal et toute modification d'un PACS existant soient obligatoirement réalisées par acte notarié. Déçus, certains auraient préféré que le contrat de PACS, de façon générale comme le contrat de mariage, soit reçu par acte authentique. Cette déception ne conduisit évidemment pas au rejet.

La troisième proposition était l'une des plus belles sur le plan intellectuel de ce congrès. Les rapporteurs avaient relevé la diversité des règles d'évaluation des créances entre époux, entre partenaires et sur l'indivision et l'absence de prévisibilité liée à la faculté, pour le juge, de modifier la créance pour un motif d'équité. Il était donc proposé que toutes ces créances entre époux soient liquidées, de façon identique, quel que soit le régime matrimonial, selon l'article 1469 du Code civil dans sa globalité et que le 1er alinéa de l'article 815-13 du Code civil renvoie également à ce même article 1469. Le tout sauf convention contraire. Cette exception nécessitait quelques éclaircissements et motiva quelques réserves. Mais l'université, comme les notaires, apportèrent massivement leur adhésion à cette intelligente proposition.

Le combat fut beaucoup plus difficile pour les rapporteurs lors du débat sur la **quatrième proposition**. Il était prévu qu'aucune recherche relative à l'indemnité d'occupation due par un époux à raison de la jouissance privative du logement indivis durant la procédure de divorce ne soit recevable pour une période excédant cinq ans. Plusieurs confrères relevèrent les résultats injustes auxquels ces propositions pouvaient aboutir : par exemple, pas d'indemnité d'occupation due par l'époux titulaire pourtant créancier au titre du remboursement du prêt, du paiement de la taxe foncière, etc... Plusieurs professeurs d'université émirent également des réserves. Il fut refusé d'ajouter une mention sur l'équité. Le succès de cette proposition était devenu incertain et d'ailleurs le vote le fut également. Les rapporteurs eurent l'élégance de considérer qu'elle était rejetée.

Il est vrai qu'une proposition ne recueillant pas une majorité claire ne peut être véritablement considérée comme reflétant la volonté des notaires.

LA TROISIÈME COMMISSION se préoccupait, dans le cadre général de la **sécurité juridique, de transmission**.

La première proposition entendait modifier l'article 1077-2 alinéa 2 du Code civil pour que l'action en réduction ne puisse être introduite qu'après le décès du disposant qui a fait le partage et ce sur le fondement de l'incertitude pesant, à ce jour, au premier décès, sur chaque héritier ou légataire relativement à ses droits. Après une discussion très technique, l'offre de modification fut validée.

La seconde proposition était dans l'air du temps : le temps de l'Europe (bien sûr) et le temps du notariat (?). Les rapporteurs souhaitaient que l'Union européenne se dote d'un règlement portant création d'un certificat de coutume européen par une définition, en conférant force probante au certificat, en déléguant à chaque Etat la désignation des autorités et des professionnels habilités à le délivrer et en permettant à ce certificat de circuler sans aucune formalité de reconnaissance ou d'acceptation au sein de l'Union. Ce certificat, s'il advenait, constituerait une avancée majeure pour l'espace juridique européen et pour le notariat, car l'on peut penser que dans tous les pays connaissant l'authenticité, le notaire sera reconnu comme apte à délivrer un tel certificat. Il y était ajouté l'exigence d'une traduction certifiée de tout document ou acte public en langue étrangère lorsque le notaire ne maîtrise pas la langue concernée. Le remarquable exposé préliminaire conduisit à un vote positif à l'unanimité.

La troisième proposition, prenant en compte la généralisation de la réduction en valeur des libéralités, l'absence de protection efficace de l'héritier réservataire quant au paiement de l'indemnité et l'insécurité de cet héritier réservataire en raison du caractère incertain de la possibilité de réévaluer l'indemnité au jour de la liquidation demandait d'ajouter à l'article 924-2 du Code civil une référence à l'époque de la liquidation quant au calcul et la création d'un droit de rétention sur les effets légués jusqu'à complet paiement de l'indemnité de réduction, sous réserve d'une demande en réduction dans l'année de l'assignation en délivrance. La réaction de la salle fut des louanges et les rapporteurs triomphèrent donc à nouveau.

La quatrième proposition visant à ce que l'Union européenne se dote d'un règlement consacrant la libre circulation de l'acte authentique, avec la force probante et la force exécutoire que lui confère sa loi d'origine, sans préjudice des règles relatives aux registres publics ne pouvait qu'être adoptée quasiment sans débat. Il y allait de l'intérêt de l'Europe...et des notaires.

Dans ce climat quasi euphorique, la proposition d'abrogation de l'article L.181-B du livre des procédures fiscales (**cinquième proposition**), permettant à l'administration une faculté de rehaussement de la valeur déclarée dans un délai de 15 ans, fut plébiscitée.

LA QUATRIÈME COMMISSION traitait de la **vente d'immeubles**.

La première proposition avait pour volonté de sécuriser l'acte de notoriété acquisitive qui nous est parfois demandé. La procédure gracieuse de titrement sur requête du possesseur faisant l'objet d'une publicité élargie et reposant évidemment sur un acte authentique tranquillisa les notaires et légitima leur pratique.

La deuxième proposition avait pour finalité de prendre en compte la forme authentique de l'avant contrat pour fixer au lendemain de sa signature le point de départ du délai de rétractation de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de substituer à l'annexe formelle à l'acte de vente de tous documents, et notamment des diagnostics techniques, la simple mention de renvoi à l'avant contrat lorsque ces pièces ont été annexées à l'avant contrat. Cette promotion de la forme authentique pour l'avant contrat qui a déjà motivé de nombreux vœux de l'assemblée de liaison fut évidemment approuvée, même si certains regrettèrent que tout avant contrat ne soit pas reçu en la forme authentique.

La troisième proposition entendait reconnaître à l'ensemble des officiers publics et ministériels le droit de consulter directement et à distance tous les fichiers immobiliers. Pouvait-on voter contre ? Il était également proposé que soit engagée, avec les pouvoirs publics, une réflexion en direction d'une centralisation nationale des fichiers immobiliers. Ce que la proposition ne disait pas mais que beaucoup comprirent, c'est que cette centralisation pourrait avoir lieu par délégation au notariat.

La quatrième proposition du congrès incitait les pouvoirs publics à adopter, au plus vite le nouvel article 1124 du Code civil (figurant au projet d'ordonnance réformant le droit des contrats) faisant obstacle à la rétractation du promettant pendant toute la durée de la validité de la promesse. Ceci en vue de contrecarrer la jurisprudence tant du Conseil d'état que de la cour de cassation. La sécurité juridique conduisit à l'adopter.

Enfin, une **innovation** fut proposée et retenue : la possibilité de grever un immeuble d'une charge, nécessairement temporaire, de nature réelle permettant au bénéficiaire désigné dans le pacte d'en devenir propriétaire, aux conditions convenues, par simple déclaration unilatérale de volonté. Les notaires aimant bien l'audace raisonnable, le travail des commissions put se terminer par un succès.

Il restait à Michel Grimaldi à faire la synthèse. Je pourrais la relater mais je préfère vous inviter à la lire intégralement.



Philippe GLAUDET

LA RESPONSABILITÉ SOCIALE DE L'ENTREPRISE NOTARIALE : DE LA CONSCIENCE À L'ESPRIT NOVATEUR POUR LE NOTARIAT DE DEMAIN

Par son **52ème congrès**, le Syndicat National des Notaires a souhaité mettre en avant le concept de "la Responsabilité Sociale de l'Entreprise" et étudier comment celui-ci peut être appliqué au Notariat.

Le notariat ne s'est jamais véritablement penché sur le sujet. Et pourtant ! N'avons-nous jamais accordé un temps partiel volontairement à une jeune mère de famille? N'essayons-nous pas de consommer moins de papier (écologique... et économique) ? N'y-a-t-il pas d'aide du notariat français pour développer le titrement dans des pays moins développés? N'assurons-nous pas un service public du droit avec des consultations gratuites ?

La **Responsabilité Sociale de l'Entreprise Notariale** (RSEN), ce sont de nombreuses petites actions sociales, sociétales ou environnementales que nous pratiquons au quotidien ...comme Monsieur JOURDAIN pratiquait la prose.

La RSE doit donc être comprise comme une tentative de mise en œuvre d'un régime de croissance plus respectueux (ou durable). Elle cherche à promouvoir un management où l'optimisation de la performance financière va de pair avec la préservation des ressources naturelles et humaines. Elle s'efforce de rendre compte de l'exercice par les entreprises d'une responsabilité vis-à-vis des différents groupes avec lesquels elles interagissent et qui se situent au-delà de leurs strictes obligations techniques, légales et économiques.

Celle-ci a souvent été associée au développement durable ou encore à la mondialisation alors qu'elle a vu le jour dans les années 1950 aux Etats Unis : "*les hommes d'affaires ne doivent prendre que des décisions qui vont dans le sens des orientations et des valeurs souhaitées par la Société*" est à la base du mouvement bienpensant. La RSE est ensuite devenue un thème de recherche pour le courant "Business and Society" qui s'intéressait aux relations entre l'entreprise et son environnement sociétal. Ce n'est qu'en 1970, que le concept a été repris en France : l'entreprise est un système c'est à dire une entité organisée, nantie d'une finalité et déployant ses activités au sein du milieu avec lequel elle échange en permanence. La réalité de l'entreprise est donc globale. Sa qualité résulte de l'interaction de ses trois dimensions indissociables : techniques, économiques et sociales. La montée de

la société civile et quelques scandales financiers de grandes entreprises expliquent le regain d'intérêt dans les années 1990 pour ce concept. Ce sont alors bon nombre d'entreprises qui se sont investies dans la RSE (TOTAL, DANONE, RENAULT, VIVENDI, ARTHUR ANDERSEN...)

Avec la loi Macron dont l'issue est encore incertaine, le **notariat français** est à un moment critique de son histoire. Des changements importants pourraient survenir si le pouvoir exécutif et le pouvoir législatif persistaient dans leur désir de modifier le système actuel du notariat français en affaiblissant le Service Public rendu par notre profession, en introduisant délibérément du libéralisme économique et juridique à l'anglo-saxonne. Nous pourrions même être en présence d'une mutation culturelle radicale. Ces nombreuses menaces expliquent et justifient des levées de boucliers mais celles-ci ne doivent pas occulter l'ampleur et la richesse des opportunités qui peuvent se présenter.

Si l'heure est à la réflexion, elle doit être aussi à la cohérence. Et tout d'abord cohérence dans la manière d'appréhender le notaire de demain. Le voyons-nous comme un grand argentier dont le but est d'engranger et thésauriser au maximum (la chrématistique caractérisant notre époque !), ou plutôt comme un chef d'entreprise soucieux de ses collaborateurs, de ses clients, écologiquement responsable. Bien évidemment, la seconde évolution proposée sera prônée par l'ensemble de la profession.

Dans ce cas, le fil rouge des réflexions ne pourra être que la RSEN. **L'évolution indispensable** du notariat doit se faire à travers le prisme du service aux autres. Nous sommes des officiers ministériels au service du client. Nous exerçons une mission de service public avec les avantages et les contraintes en résultant. Il convient de conserver cet ADN notarial. La société a fortement évolué au cours des cinquante dernières années et les repères sont de moins en moins nombreux. Le notaire doit rester l'un d'entre eux. Il doit montrer qu'il sait prendre de la hauteur dans une société dont l'argent est devenu le moteur.

L'entreprise notariale de demain sera RSEN ou ne sera pas...

Elisabeth COUTURON, présidente du congrès
Edouard LEMBRÉZ, rapporteur général



Un groupe européen de plus de 35 succursales

Près de 120 ans d'expérience

250 collaborateurs à votre service

Plus d'1 milliard de données numérisées



SIÈGE SOCIAL : 21, BOULEVARD SAINT-GERMAIN - 75005 PARIS / TÉL. : +33 (0)1 44 41 80 80 - FAX : +33 (0)1 43 29 16 17 / www.coutot-roehrig.com

Notaires de France- Syndicat National des Notaires — 73, bd Malesherbes—75008 PARIS
Tél.: 01.43.87.96.70 / Fax.: 01.43.87.12.37

e-mail: secretariatsnn@orange.fr - site internet : www.syndicat-notaires.fr

Responsable de la rédaction : Philippe GLAUDET - Mise en page et illustrations : Stéphanie TRIFAUD