## L'EAU PATRIMOINE COMMUN DES NATIONS LE NOTAIRE ET LA MAÎTRISE DE L'EAU ENJEUX ET PERSPECTIVES

46<sup>,</sup> CONGRÈS 11-15 NOVEMBRE 2015 mj.n.

VENISE



UN Motor

2015-1



e PALAZZI EN CANAL GRANDE » - RENATO AMEROSI

A. AMERO II

# **Équilibrer**Valoriser







#### Sommaire

Editorial page 03	
Le mot du président page 04	
La vie du Mouvement  - Conseil de Direction 2015 page 05  - 46e congrès MJN - Venise 2015 page 06  - Guide pratique Venise page 10	
Nécrologie - J.P. Ferret page 13	
Notariat dans le monde - Notaire au féminin page 14	
Notariat dans l'Europe - Rêvons une minute de brevets! page 16	
Le point de vue d'un ancien président - Merci Emmanuel page 18	
Savoir faire du notariat - Int. D. Chevallier Boisseau page 20	
Congrès MJN - Corse 2014 - Propos conclusif : pour un "savoir être prospectif" page 22	
Notariat au service de l'État - l'AGRASC page 28	
MOLIVEMENT IFLINE NOTARIAT	

73, boulevard Malesherbes - 75008 PARIS Tél. 01 45 22 19 74 / Fax 01 45 22 19 72 Mobile: 06 17 28 17 63

Email: info@mjn.fr - Web: www.mjn.fr

Directeur de la publication : Grégory BETTA Rédacteur en Chef: Laurent-Noel DOMINJON Coordinatrice / Fichier : Marie-Hélène FREMOND Photos : Hugues BAUDÈRE - Serge AYALA Impression: Imprimerie la Gutenberg (19) Dépôt légal à parution / ISSN 0983 - 7698



Le printemps, recommencement éternel, avec son lot de fleurs, de bourgeons et de vie est en général une période de promesse d'un bel avenir, une saison où les espoirs renaissent. En général...

Mais le printemps notarial 2015 voit son ciel assombri des nuages d'incertitudes, de doutes, voire d'angoisse venant des plus hauts sommets de l'Etat, ce même Etat que nous nous sommes engagés à servir loyalement avec exactitude et probité.

Face à la morosité ambiante, nous avons voulu afficher une position résolument positive, en tentant de vous faire vous évader de vos soucis quotidiens par des voyages allant de l'Océan Indien à la Mer Adriatique, notamment à Venise où se tiendra notre prochain congrès.

Au fil de l'eau et de la lecture de la revue, vous verrez combien notre métier peut révéler de surprises, de compétences reconnues par les Universités et les experts. Vous apprendrez quel est notre rôle dans la médiation ou dans l'aliénation des biens immobiliers confisqués. Enfin, ceux qui n'auraient pas lu le rapport ni participé au Congrès de PORTICCIO en 2014 comprendront que le savoir-faire n'est rien sans savoir-être.

Alors maintenant, puisqu'il faut savoir être, sachez être un lecteur assidu de notre revue et sachez être un adhérent, sachez participer au Mouvement Jeune Notariat et à ses congrès.

> Laurent-Noël DOMINJON Rédacteur en Chef





### Créons notre avenir:

## soyons acteurs de nos vies!

En cette période ô combien troublée, dans le respect des valeurs qui nous unissent, de l' « Esprit Jeune Notariat », « valeurs d'humanisme, de tolérance et d'ouverture d'esprit ». Avec notre passion de la science juridique, et notre conviction que servir en étant notaire est utile et nécessaire pour nos concitoyens, le Mouvement Jeune Notariat vous propose l'évolution dans la continuité.

Pérenniser ce qui fonctionne

Améliorer la communication

Créer ce que nous n'avons pas et qui, peut-être, n'existe pas encore

#### 1 - PERENNISER ce qui fonctionne très bien

Notre objectif est de rassembler dans la continuité, pérenniser ce que le Mouvement Jeune Notariat sait faire, et notamment :

- Nos congrès annuels, dont le dernier, en Corse, fût encore une belle réussite, et dont le prochain sera passionnant. Il aura lieu à Venise, du 11 au 15 novembre 2015, sur le thème de l'eau, patrimoine de la nation. Une équipe très motivée travaille depuis plusieurs mois sur le sujet, animée par son Rapporteur général, Marie-Thérèse PRUNIER, notaire à Saint Laurent du Pont (38), et présidée par Nicolas NICOLAIDES, notaire à Grenoble (38), président d'honneur du MJN;

- Le forum de l'installation, qui a fait suite au Congrès « Avenir notaire l'installation du notaire » de 2009, animé par **Martine AMSELLAM ZAOUI**, notaire à Jonage (69), présidente d'honneur du MJN;
- Nos participations à l'ACENODE, présidé par **Denis-Pierre SIMON**, notaire à Lyon (69), président d'honneur du MJN, aux rencontres notariales avec **Stéphanie GAILLARD SEROUGNE**, notaire à Paris, à l'Université du notariat et au Congrès national des notaires de France.

#### 2 - AMELIORER la communication

Le Mouvement Jeune Notariat souhaite élargir sa visibilité, en conservant le sérieux et le professionnalisme qui guide ses actions. Il s'agit notamment d'assurer une plus grande présence sur internet et sur les réseaux sociaux. Notre objectif est de faire rayonner nos actions en améliorant notre communication.

En ce but, une commission « *Communication* » est mise en place, dont le responsable est **Eric NICOLAI**, notaire à Montrouge (92). **Laurent-Noël DOMINJON**, notaire à Nantua (01), est le rédacteur en chef de la revue MJN.

Un responsable du site internet sera désigné, ainsi qu'un responsable des réseaux sociaux.

Le rôle du Mouvement Jeune Notariat est aussi de **rassembler la jeunesse du notariat**, jeunes notaires, futurs notaires et collaborateurs.

A cet effet, une commission « *Jeunes - Installation* » sera animée par **Maria TAZI**, notaire assistant à Bordeaux (33). Et une commission « *régionalisation* » sera mise en place par **Annie LAMARQUE**, vice-présidente du MJN, notaire à Collioure (66).

#### « 3 - CREER ce qui n'existe pas encore

Le Mouvement Jeune Notariat, c'est le débat d'idées, l'imagination, le brain-storming, la création.

Quoiqu'il advienne du projet de Loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » après son passage devant le Conseil Constitutionnel, à la fin du printemps, et quoique prévoient les Décrets d'application de ladite Loi, la fonction de notaire évoluera fortement et durablement dans les mois qui viennent.

Certains pensent même que les transformations seront telles qu'il s'agira alors d'un nouveau métier.

« Imaginons, créons ce qui n'existe pas encore!

Nous travaillerons régulièrement, par petits groupes, pour **imaginer**, **approfondir et créer** : Commissions, ateliers, régionalisation et déplacements pour découvrir ce qui existe ailleurs.

A cet effet, **Bertrand MARTIN**, notaire à Cambrai (59) et **Jean-Michel SEGURA**, notaire à Dijon (21) animeront la commission chargée d'inventer le notariat de demain

Comme nous le rappelions lors du Congrès sur l'installation, en 2009, Peter Drucker disait que : « La meilleure façon de prédire l'avenir, c'est de le créer ».

## Créons notre avenir : soyons acteurs de nos vies ! »

**Grégory BETTA**Président du Mouvement Jeune Notariat

## La Vie du Mouvement <<<

BETTA Grégory	Président
BERRE Stéphane	-
DUBREUIL Virginie	6
DOMINJON Laurent Noël	Rédacteur en chef de la revue
GERBET Frédéric	
CORNELLI Cécile	Secrétaire
FOURNIER Alain	Chargé de mission
GRUZON Madeleine	
GUILLAUME Aliénor	
GAILLARD SEROUGNE Stéphanie	Responsable "Rencontres Notariales'
LAMARQUE Annie	Vice présidente
LECLERC Xavier	
MARTIN Bertrand	Co-responsable de la la commission "Inventer le notariat de demain"
NALLET Alexia	
NICOLAI Eric	Responsable de la Communication
MILAN Frédéric	
PRUNIER Marie Thérèse	Rapporteur Général du Congrès 2015
SEGURA Jean Michel	Co-responsable de la commission "Inventer le notariat de demain"
ANDRE Jean Robert	Rapporteur du Congrès 2016
PEGON Yohan	
VOIDE André	Trésorier
TAZI BOUCHER Maria	Responsable de la Commission "Jeunes-Installation"
VOGELWEITH Michel	
YAKER Mimouna	

Membres du Conseil de Direction 2015



## 46° Congrès MJN

**VENISE** - 11/15 novembre 2015

## « L'EAU PATRIMOINE **COMMUN DES NATIONS »**





Notre prochain Congrès aura lieu à VENISE, du 11 au 15 novembre prochain. Ce sera l'été de la Saint Martin, la fête des petits vénitiens! Ce Congrès, nous l'avons voulu sous le signe de l'amitié et du partage, nos valeurs à JN.

Cette amitié qui a soudé notre équipe dans l'unique dessein de partager, avec vous toutes ces émotions que VENISE nous a permis de vivre. Nous avons souhaité vous les faire vivre à notre tour ; partager également nos connaissances liées au droit de l'eau, domaine que le Notariat commence à appréhender dans son quotidien et que la réalité nous contraint à prendre en considération.

#### TROIS COMMISSIONS

Notre rapporteur général l'a déjà dit et écrit : « l'eau est capable de tous les extrêmes ». Elle est source de vie qu'il faut nécessairement protéger, mais elle peut être aussi parfois source de désolation dont il faut alors se protéger (L'aurions-nous oublié ? Xynthia nous l'a récemment rappelé!)

Les deux premières commissions se sont donc attelées à inventorier toute la législation afférente à la protection de la ressource que ce soit sur le plan qualitatif ou quantitatif et à son incidence sur la pratique notariale.

Ainsi la première commission s'est-elle préoccupée des règles



Jean-Pierre GILLES Président des Commissions

régissant la protection de cette ressource lors de son appréhension : que ce soit quant aux problèmes de captage et de forage permettant d'utiliser les eaux souterraines, que ce soit quant à la protection des eaux de surface, eau des fleuves, des rivières et d'autres cours d'eau ou encore des zones dites « humides », que ce soit enfin de la récupération des eaux pluviales dont on sait que 90 % repartent à la mer aux océans ou dans les cours d'eau. Qui, par exemple, se préoccupe, vérifie, contrôle à l'occasion d'une vente, la situation juridique d'un forage et sa régularité au regard de la législation que le régit ? Qui se préoccupe de celle

**///** 

relative à un étang, marais ou autre zone humide lors d'un acte ? Autant de questions auxquelles les rapporteurs vous apporteront réponse.

L'usage de l'eau, s'il est indispensable, génère des eaux usées qu'il convient de traiter. La deuxième commission s'est donc intéressée à la protection de la ressource lors de son utilisation : domestique tout d'abord (traitement des eaux usées que ce soit au titre d'un assainissement collectif ou d'un système d'assainissement individuel, ou encore des eaux de piscine), mais aussi des eaux servant à l'activité agricole dont on dit qu'elles sont à l'origine de beaucoup de pollution, notamment aux nitrates, ou encore des eaux « industrielles ». Cette commission a également travaillé sur un autre élément affectant la ressource : son gaspillage. Elle a plus particulièrement réfléchi sur la protection des eaux pluviales (la première commission s'étant plus préoccupée de bien les capter). Sur tous ces sujets, la législation est aussi dense que complexe. Le risque est grand pour le notaire d'oublier telle ou telle démarche. Qui se soucie, par exemple, du sort des eaux de vidange des piscines ? Pour sûr, vous serez surpris de tout ce que vous allez découvrir!

La troisième commission s'est penchée sur la problématique du risque lié à l'eau. Risque d'inondation bien sûr, mais aussi risque de submersion, d'érosion, quand ce n'est pas risque lié à la sécheresse, au manque d'eau. Nous savons tous ce qu'est un état des risques naturels, technologiques et miniers, mais connaissons-nous réellement la législation qui le régit ? Et celle-ci ne comporte-t-elle pas quelques lacunes ? Cette commission a également appréhendé dans ses travaux la notion nouvelle de culture et

d'appréhension du risque. Elle a aussi réfléchi à l'incidence qu'allait avoir immanquablement le réchauffement climatique sur tout cela . Ces réflexions prospectives vous étonneront certainement.

Fortes de leurs travaux, toutes trois ont au surplus conçu des fiches pratiques à l'usage des praticiens. Au-delà, elles vont aussi formuler des propositions visant à rendre plus efficace l'apport du notariat à une problématique désormais mondiale. A l'heure où certains semblent douter de l'importance du rôle de notre profession dans la société, un tel congrès et de tels travaux seront, à n'en pas douter, de nature à constituer un démenti cinglant.

C'est la raison pour laquelle, nous l'espérons, vous serez nombreux à venir à VENISE débattre avec nous.

Jean-Pierre GILLES

 $\supset$ 

Président des Commissions..

ADHÉSION AU MOUVEMENT JEUNE NOTARIAT Nom: Prénom:..... Très utile, merci de nous la communiquer très lisiblement Jeune notariat Cocher l'option qui vous correspond : □ Collaborateur d'étude 195 € 60 € Notaire Notaire Salarié 120 € Etudiant 30 € Notaire Assistant 65 € Retraité 80 € Notaire Stagiaire 65 € Une personne morale ne pouvant être adhérente au Mouvement, les associés doivent adhérer individuellement FTS4 4003 1000 0100 0007 0063 E24 Toute adhésion vaut pour une année civile (soit du 1<sup>et</sup> janvier au 31 décembre). ADMINISTRAÇÃO DE LA COMPRESSOR

Nous retourner ce bullletin accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :

MOUVEMENT JEUNE NOTARIAT - 73, boulevard Malesherbes - 75008 PARIS Téléphone : 01 45 22 19 74 - Fax : 01 45 22 19 72 - Portable : 06 17 28 17 63 Email : info@mjn.fr - Web : www.mjn.fr

#### >>>>

Erik ORSENNA termine son ouvrage « L'avenir de l'eau, Petit précis de mondialisation II » paru en 2008, en faisant part à ses lecteurs de 7 convictions acquises au fil de sa réflexion et de son travail sur l'eau.

Citons la première et la deuxième de ces convictions :

« Au commencement de toute humanité est l'eau... et l'accès à l'eau n'est rien si ne lui est pas joint un réseau d'assainissement »

« L'eau vient de la nature, préserver le milieu naturel est donc la meilleure manière de garantir la ressource »

#### Tout est dit, ou presque :

- L'eau source de la vie,
- L'eau qu'il faut préserver,
- L'eau qu'il faut capter,
- L'eau qu'il faut traiter,
- L'eau qu'il faut distribuer,
- L'eau qu'il faut nettoyer,

#### Si l'on rajoute :

- L'eau dont il faut se protéger,
- L'eau dont on risque de manquer,

Le tour est fait des thèmes de notre congrès que nous déclinerons à l'aune de la pratique notariale, puisque notaires et collaborateurs nous sommes.

De plus en plus souvent, nos études seront appelées à rédiger des actes dans lesquels il faudra traiter, ici d'une source ou d'une prise d'eau, là d'un assainissement individuel ou d'un assainissement collectif, ailleurs d'une zone humide ou d'une zone à risque.

Il nous faudra donc sortir de la littérature, de la philosophie, de la politique et de la géographie pour traduire ces préoccupations en droit et présenter des cas concrets que les notaires rencontreront de plus en plus fréquemment lors de la rédaction de leurs actes tant en ce qui concerne l'eau que l'assainissement.

Ces thèmes sont universels, on peut donc les aborder en tous lieux de la planète, même dans les lieux les plus arides puisque l'homme s'acharne à y amener de l'eau : le destin de la Mer d'Aral nous invite à réfléchir!

Nous avons choisi d'en parler à Venise : traiter de l'eau à Venise est une évidence.

Lorsque fuyant les Huns et les Lombards, les romains de Vénétie se réfugièrent dans la lagune, rien ne prédisposait ce milieu inhospitalier à devenir le berceau de Venise aujourd'hui ville-musée, classée au patrimoine mondial de l'humanité. Venise s'est développée à l'abri — tout relatif — du Lido, bande de terre sablonneuse qui l'isole de la pleine mer mais qui, percée de trois passes l'ouvre sur l'Adriatique et la Méditerranée.

Venise, si orgueilleuse, demeure très fragile et tire cette fragilité de ce qui a fait sa grandeur et sa gloire : l'eau ; l'eau à l'origine de sa puissance maritime, l'eau dont il a fallu se préserver pour construire, l'eau des fleuves et rivières qu'il a fallu domestiquer, l'eau potable qu'il a fallu collecter, les eaux usées qu'il a fallu évacuer.

La question se pose du rétablissement du fragile équilibre que les pompages massifs, le trafic maritime intense, les pollutions qui en résultent et l'aggravation du phénomène d'acqua alta mettent en péril. La mise en œuvre du Projet MOSE, de fermeture programmée des trois passes par des barrières mobiles, sera-t-elle la solution ?



**Nicolas NICOLAÏDES** Président. notaire à Grenoble (Isère)

#### Marie-Thérèse PRUNIER

Rapporteur général. notaire à Saint-Laurent du Pont (Isère)



## L'eau patrimoine commun des nations

#### Introduction

La législation au fil de l'eau. Eaux sans frontières.

#### 1ère partie : l'eau source de vie

#### 1ère commission La préservation de la ressource :

eaux souterraines - eaux de surface - zones humides.

Isabelle GROSSO, Nadia GHENNOUCHI, notaires assistants,





#### 2ème commission La gestion de la ressource : usages domestique, agricole et industriel de l'eau. Laurence LEGRAIN, juriste CRIDON de Lyon, Anne LALLEMENT, notaire assistant.





#### 2ème partie : L'eau de tous les extrêmes

#### 3ème commission

Les risques naturels liés à l'eau. La réappropriation de la culture du risque. Le changement climatique entre certitudes et incertitudes.

**Jean-Pierre GILLES**, notaire à Arles (Bouches du Rhône), Président des Commissions. **Jean-Philippe ROUX**, notaire à La Grande Motte (Hérault).

Tous deux rapporteurs au 104ème Congrès des Notaires de France de Nice en 2008 « Le développement durable, un défi pour le droit ».





#### **Synthèse**

#### **Philippe BILLET**

Professeur agrégé de Droit Public chercheur à l'Institut du Droit de l'Environnement Université Jean MOULIN III

Marie-Hélène FRÉMOND









#### En partenariat avec

#### Jean-Marie GILARDEAU

juriste spécialiste en Droit Rural et en Droit de l'Environnement zones humides



#### **Conclusion**

Le défi mondial de l'eau : l'accès à l'eau et à l'assainissement pour tous.



## Guide pratique: Vivre Venise

par Marie-Thérèse PRUNIER, rapporteur général.

Vous arriverez à VENISE, par le ciel, ou en empruntant le Pont routier de la Liberté, construit entre 1931 et 1933, qui double le pont ferroviaire inauguré lui le 11 janvier 1846, reliant définitivement Venise à la Terra Ferma.

Venise, ce sont 118 îles peuplées de 60 000 habitants, traversées par 177 canaux, reliées par 455 ponts, que vous visiterez le plus souvent à pied, ou bien en gondole, en motoscafo ou en vaporetto. Car à Venise, pas de voitures : elles sont reléguées dans les parkings de la Piazzale Roma ou à Tronchetto, l'île qui leur est réservée au débouché du Pont de la Liberté.

Le bateau vous emportera alors sur l'île de la Giudecca, où nous vous attendrons au Mulino Stucky, ancien moulin transformé en hôtel. Commencera alors véritablement votre aventure vénitienne, que nous avons souhaitée originale, au cours de laquelle vous apprendrez à connaître et à aimer cette ville construite sur l'eau, qui a traversé les siècles et qui a toujours su se reconstruire dans l'adversité.

Séparée de Venise par le canal de la Giudecca, empruntée par les « grandi navi », quartier industriel et populaire en son temps, cette île, en vérité un puzzle de 8 îles, est devenue aujourd'hui un nouveau quartier résidentiel en pleine mutation.

Son joyau, l'église du Redentore a été édifiée après l'épidémie de peste de 1576, en remerciement pour la fin de cette période tragique; chaque année a lieu la fête du Redentore, l'une des plus belles fêtes de Venise accompagnée d'un feu d'artifice de toute splendeur.

#### -> Les "SESTIERI" de VENISE

VENISE administrativement composée de 6 quartiers - les sestieri auxquels sont rattachées également les îles de la lagune. La figure de proue des gondoles - le fero - représente cette division administrative : six barres horizontales, une pour chaque "Sestiere" plus une pour l'ile de la Giudecca, reliées entre elles par le Grand canal, et « chapeautées » par le couvre-chef du Doge.

-> Le DORSODURO : Quartier des artistes, auquel l'ile de la Giudecca est administrativement rattachée, que vous apercevrez du ponton du Molino Stucky, avec une vue inoubliable sur les zattere, les quais du Canal de la Giudecca, baignés de lumière et sublimes sous le soleil hivernal. Cette longue promenade de 2 km mène de l'église des Gesuati à la Punta della Dogana, - la pointe de la douane de mer où François PINAULT a fait revivre les anciens entrepôts qui abritent sa collection d'art moderne.

Puis vos pas vous conduiront à l'église de la Salute, pour ensuite revenir vers le musée Gugenheim et ses collections d'art moderne, et le Pont de l'Accademia au pied duquel le musée éponyme rassemble les œuvres des plus grands maîtres de la



peinture vénitiens (Veronese, le Titien, le Tintoret, Canaletto et tant d'autres).

Les ruelles vous conduiront au campo San Barnaba et à son traditionnel marché flottant, au campo Santa Margherita lieu de rendez-vous des étudiants de la prestigieuse université de Venise, la Ca'Foscari. A Venise, les places s'appellent des campi. Seule la place San Marco est une piazza.

Sur la même rive du Canal Grande, se trouvent:

-> SAN POLO avec son campo, le plus grand de Venise, sur lequel est installée en décembre une patinoire à ciel ouvert et un écran géant pendant la Mostra du Cinéma qui se déroule sur l'île du LIDO. On y trouve l'église gothique des Frari, qui abrite les œuvres de Véronèse, de nombreuses boutiques, et surtout le pont du Rialto, l'un des quatre ponts traversant le Canal Grande.

Au pied du Pont se trouve le marché du Rialto. Ce lieu était autrefois le poumon économique de Venise avec ses marchands, ses financiers et tous les services qui ont fait de Venise une puissance commerciale très longtemps hégémonique.

Aujourd'hui, c'est toujours le plus grand marché de Venise, où les producteurs de légumes et de fruits des iles voisines de San Erasmo et du Vignole, viennent vendre leur production. La pescheria, à proximité immédiate, est le marché aux poissons de Venise.

-> SANTA CROCE, quartier paisible de Venise, qui mène à la Piazzale Roma. Deux ponts vous permettront de traverser le Grand Canal, depuis Santa Croce: le Pont des Scalzi, reconstruit en 1934 et le nouveau pont de la Constitution, œuvre controversée de l'architecte espagnol Calatrava qui a coûté 11 fois plus que prévu. Ses marches en verre, toutes inégales le transforment en patinoire quand il pleut, neige et que souffle la Bora, ce vent venu du Nord et des montagnes

## La Vie du Mouvement <<<

enneigées. Une télécabine en verre, accrochée à un de parapets, transporte les personnes à mobilité réduite pendant que les piétons ont toutes les peines du monde à tirer leurs valises.

-> Le CANARREGIO, où se trouve la gare Santa Lucia - la ferrovia - est un des quartiers préférés des vénitiens et la Strada Nuova est son artère commerçante principale. C'est dans ce quartier que la communauté juive est rassemblée depuis le début du XVI<sup>ème</sup> siècle, dans le Ghetto, véritable bastion urbain dont les deux entrées étaient fermées la nuit.

Et retournant sur vos pas, vous vous retrouverez au pied du pont du Rialto, pour aborder San Marco, le cœur politique et administratif de la Sérénissime.

-> SAN MARCO: La Piazza offre le spectacle des merveilles de Venise: la Basilique San Marco, le Campanile (reconstruit après l'effondrement de 1902), la Tour de l'Horloge et ses Maures, le café Florian et le Quadri. Laissez le temps s'arrêter pour vivre des moments qui se graveront pour toujours dans votre mémoire.

Passé la place, vous aborderez la Piazzetta, le Palais des Doges, le Pont des Soupirs, l'hôtel Danieli le quai de la Riva degli Schiavoni bordant le Baccino face à San Giorgio Maggiore.

Derrière la Place, vous arpenterez les Mercerie, ruelles commerçantes, la Calle Largo et ses boutiques de luxe.

-> Le CASTELLO: Vous suivrez les rues moins fréquentées pour vous retrouver dans le CASTELLO, qui s'étend jusqu'aux jardins de la Biennale, aux îles de San Helena et de San Pietro, ou bien le long des Fondamente Nuove - les quais neufs -, face à l'île de San Michele, le cimetière de Venise où reposent Stravinski, Diaghilev, Ezra Pound...

Au cœur du Castello se trouve le Campo San Giovanni et Paolo, avec l'église du même nom et les tombeaux de 25 doges, les toiles de Bellini et Véronèse, la Scuola San Marco aujourd'hui hôpital et son admirable façade en marbre, la statue du Condottiere Colleone.

Sur le campo, vous pourrez boire un capuccino et déguster une pâtisserie chez Rosa Salva, pâtisserie mythique. Un peu plus loin, vous trouverez la Librairie Française et l'atelier de Renato AMBROSI, peintre vénitien dont un tableau sert de fond à l'affiche du congrès.

A l'extrémité du Castello, l'Arsenal élément majeur de la puissance maritime de Venise, employa jusqu'à 16 000 personnes et pouvait construire et armer une galère de combat en 24 heures.



#### Le grand canal et ses palais

Le Grand Canal serpente au cœur de la ville sur une distance de 4 km entre Santa Lucia et San Marco suivant le tracé d'un ancien cours d'eau. Sa largeur varie de 30 mètres à 70 mètres ; 4 ponts le franchissent : Le Pont de la Constitution, Le Pont des Scalzi, le Pont du Rialto et le Pont de l'Accademia. Sur chacune de ses rives, les somptueux palais tels la Ca d'Oro, Le Palazzo Morosini Brandolin et tant d'autres, édifiés au fil des siècles par l'aristocratie vénitienne, sont le reflet de la grandeur de Venise.

#### Au-delà, les îles de la lagune

-> Le Lido: Cette ile sablonneuse de 12 km de long sur 4 km de large dans sa partie la plus vaste ferme la lagune vénitienne ouverte sur la mer adriatique par trois passes Lido, Malamocco et Chioggia qui sont en train d'être équipées de vannes destinées à lutter contre les hautes eaux (projet Mose ou Moïse). Par extension un lido est une formation géologique séparant une lagune de la pleine mer. C'est en 1932 qu'est crée au Lido, dans le cadre de la Biennale, le Festival du Cinéma La Mostra.

- -> San Erasmus et le vignoble : le potager de Venise
- San Michele : le cimetière de Venise
   Murano : La verrerie s'est développée
- à Venise à partir du Xème siècle, les risques d'incendie poussent les verriers à déménager. Ils s'installent à Murano au XIIIème siècle. Les pavements en mosaïques de l'Eglise Santa Maria E San Donato (XIIème siècle) sont une pure merveille.
- -> Burano : Ses maisons de pêcheurs colorées et ses dentelles

- -> Torcello: le berceau de Venise. Les habitants de la terre ferme chassés par les Barbares lors des invasions du Vème au Xème siècle se réfugièrent dans la lagune. Torcello aurait compté jusqu'à 20 000 habitants. Ils sont une soixantaine actuellement; la cathédrale byzantine et l'église Santa Fosca (XIème et XIIème siècles) sont les seules vestiges de son glorieux passé. Torcello était le terrain de chasse d'Ernest HEMINGWAY.
- -> San Francesco del deserto : Les franciscains s'y installèrent au XIIIème siècle; c'est une oasis de sérénité et de verdure qui n'est pas desservie par les lignes régulières. Il faut donc louer un bateau pour s'y rendre.

Pour les plus curieux ou les plus impatients, nous vous conseillons deux sites sur Venise :

- http://www.e-venise.com/
- http://tramezzinimag.blogspot.fr, le blog de Lorenzo ;

Et surtout nous vous disons « A très bientôt » à Venise.



## a Vie du Mouvement



#### Jour 1: Mercredi 11 Novembre 2015

Rendez-vous directement (à partir de 15 heures à l'hôtel)

#### **MOLINO STUCKY HILTON VENICE \*\*\*\***

Giudecca, 810 - 30133 VENICE, Italie

Tél: +39 041 272 33 11 - Fax: +3 9 041 272 3490

e.mail: info.venise@hilton.com - Web: www.molinostuckvhilton.com

Accueil à l'hôtel : remise des clefs, du pass vaporetto (à utiliser à partir du Jeudi au Samedi - non valable

pour l'aéroport), et d'un plan de Venise.

Inscriptions pour les visites libres du samedi.

**16h30 :** Cocktail de bienvenue sur la terrasse de l'hôtel avec vue sur Venise et la Lagune .

18h00 : Séance solennelle d'ouverture du Congrès à l'Hôtel - Salle plénière.

**20h00 :** Dîner à l'hôtel suivi d'une soirée libre dans les salons de l'hôtel.

#### Jour 2 : Jeudi 12 Novembre 2015

**8h30 / 9h00 :** Venise et sa lagune.

Départ en bateaux privés (2 groupes) vers l'île de San Francesco Del Deserto et visite guidée de son Monastère, puis vers l'île de Burano avec ses maisons colorées et ses dentelles. Ballade libre pour flâner sur

Déjeuner : "l'Osteria Al Ponte del Diavolo" sur l'île de TORCELLO, le "berceau de Venise". **16h00 :** Retour en bateau privé à l'hôtel.

16h45 à 19h45 : Travaux des commissions 1 et 2 : "La législation au fil de l'eau" et "L'eau source de vie"

**20h00 :** Transfert en vaporetto pour un diner décontracté, au restaurant "DOK DALL'AVA" (Sestiere San Marco), soirée dansante sur place. 23h30 : Retour à l'hôtel en bateau privé.

A NOTER : Vous pourrez trouver sur le site www.mjn.fr des informations sur les différents lieux du congrès, et sur les évènements culturels se déroulant à Venise en novembre ; par exemple :

- "La Biennale Internationale de l'art" jusqu'au 22 Novembre 2015. L'exposition a lieu à la Biennale, et dans tout Venise. Des sites gratuits présentent les expositions de différents pays qui n'exposent pas à la biennale. Vous pourrez, munis d'un plan spécifique, visiter ces sites gratuitement.
- "Le Musée du Verre" à MURANO, l'île à laquelle on accède en vaporetto (avec votre pass vaporetto), en 10 minutes, depuis les "fondamente nove", a été entièrement rénovée et offre des salles d'expositions fort intéressantes, depuis le 9 février 2015.

#### Jour 3 : Vendredi 13 Novembre 2015

9h00 à 10 h30 : Travaux de la 3ème commission : « L'eau de tous les extrêmes » suivis d'un débat.

11h 45 à 12h00 : Clôture des travaux : "Le défi Mondial de l'eau : l'accès à l'eau et à l'assainissement pour tous".

**12h00 :** Déjeuner libre dans VENISE .

Transfert libre depuis l'hôtel (pass vaporetto).

**14h00 :** Visite guidée de Venise par petits groupes

d'après les Itinéraires de "CORTO MALTESE".

Promenades dans les Sestiere de Venise, sur les pas de "CORTO MALTESE".

**19h00 précises** (20h 15) : Visite privée de la Basilique San Marco, spécialement éclairée pour nous.

20h30 : Diner au Restaurant « SACRESTIA »

**23h30 :** Retour pour tous à l'hôtel en vaporetto ou fin de soirée libre dans Venise.

#### Jour 4 : Samedi 14 Novembre 2015

**Pour tous :** Journée libre dans Venise (transfert avec vos pass).

Une liste de restaurants vous sera communiquée. (Excursions ou visites sur inscriptions à l'arrivée -en supplément-).

Visites libres des iles (Murano, San Giorgio) en utilisant le pass vaporetto.

17h00 à 19h 30 : Séance solennelle de clôture du Congrès à l'Hôtel - Salle plénière.

**20h00 :** Départ en bateau privé pour un "BAL MASQUÉ à VENISE" au Palais DANDOLO (Calle Vallaresso au cœur de Venise). Les congressistes sont chaleureusement invités à participer costumés et masqués à ce diner. Des adresses de locations de costumes vous seront communiquées sur le site www.mjn.fr et lors de l'accueil à l'hotel).

Si vous ne souhaitez pas être costumé, un masque vénitien vous sera offert à votre arrivée, dès le mercredi.

Des artistes de la COMEDIA DELL'ARTE animeront le diner.

Minuit : retour à l'hôtel en vaporetto ou fin de soirée libre dans Venise.

#### Jour 5 : Dimanche 15 Novembre 2015

Petit déjeuner à l'hôtel et retour vers la France selon heures de vols de chacun.



Attention, tous ces horaires sont donnés à titre informatif et seront précisés tous les jours sur un tableau près de l'accueil MJN. Merci de bien le consulter très régulièrement.

## La Vie du Mouvement <<<

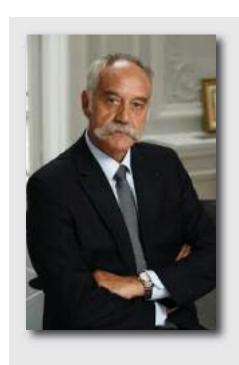
Comme chaque année, le MOUVEMENT JEUNE NOTARIAT sera présent au Congrès des Notaires de France. Venez nous rencontrer sur notre stand n° 76







## Au revoir Jean-Pierre <<<



Jean-Pierre FERRET. Notaire à MONTPELLIER. président Honoraire du Conseil Supérieur du Notariat, Chevalier de la Légion d'Honneur s'est éteint le 1er avril 2015 à l'âge de 63 ans. Docteur en Droit, il commença sa carrière notariale à l'étude BROQUISSE et MONASSIER à PARIS avant de s'installer comme notaire à Saint Martin de Londres en 1986 puis à MONTPELLIER depuis 1991. Il fut rapporteur (1989), rapporteur général (1992) puis Président du Congrès des Notaires de France (1995). Président de la Chambre des Notaires de l'Hérault en 2000/2001, il entra au CSN comme délégué de sa Cour d'Appel (2004/2008). Il en fut le vice-Président (2006/2008) puis le Président (2008/2010).

A sa famille et à ses proches, à ses associés et collaborateurs, le Mouvement Jeune Notariat présente ses plus sincères condoléances.



## Notaire au féminin dans l'océan Indien

Elles se nomment Chantal, Frédérique et Wendas. Leur point commun ? Elles sont toutes les 3 diplômées notaires, vivent et exercent leur métier sur des îles qui, sur une carte du monde, ne sont que des petits points disséminés dans l'Océan Indien.



A ce jour ces « petits cailloux » se sont énormément développés puisqu'ils comptent prés d'un million d'habitants pour la Réunion et un million deux cent mille pour l'Ile Maurice. Au fur et à mesure du temps, de nouvelles couches de population se sont ajoutées aux premiers navigateurs : planteurs et esclaves jusqu'au milieu du XIXème siècle, travailleurs « engagés » ensuite venus d'Afrique, d'Inde et de Chine.

Ici comme ailleurs, les différentes étapes de la vie de chacun nécessitent de faire appel à la personne la plus à même de conseiller et d'authentifier qui est... le notaire bien sûr!

Ils sont une cinquantaine à la Réunion, une soixantaine à Maurice. Compte tenu du contexte particulier de la population de ces îles, le rôle pédagogique du notaire est primordial: patience, clarté des conseils et faculté d'empathie sont des qualités nécessaires pour exercer là bas. On notera par ailleurs que la pratique du créole est un impératif à la Réunion, celle de l'anglais à Maurice. Et que de bonnes connaissances en arabe, hindi et ourdou constituent un plus à Maurice.

Nos trois amies notaires possèdent ces qualités car elles sont nées dans ces îles qu'elles aiment. Elles ont toutes les trois vécu en métropole pour faire leurs études mais avec une seule idée en tête : retourner exercer au pays!

#### **Des situations** très différentes pour Chantal et Frédérique...

Chantal est associée dans un office du Sud de l'Île de la Réunion. à Saint Louis. La SCP est composée de 5 notaires de générations différentes et 26 collaborateurs. L'office, situé dans un bel immeuble flambant neuf, dispose de grandes verrières donnant sur la mer d'un côté, le Pic des Neiges de l'autre est certifié Iso depuis prés de trois ans.

Chanceuse Chantal?

Oui mais ça n'a pas été facile pour en arriver là. Des études en France où sa maman travaillait seule avec 5 enfants. Des petits boulots pour payer la Fac. Et le problème de trouver un stage en office

## Notariat dans le monde <<<



pour préparer le DSN durant l'année 1990, si difficile pour le Notariat. Le Diplôme obtenu, elle est repartie pour son île. Mais en 1998 elle n'a pu trouver que des postes de notaire salarié. Ce n'est que depuis 2002 qu'elle a pu s'associer. L'aide de la famille, des amis et un emprunt sur 15 ans lui ont permis l'achat des parts sociales.

A la question : « Que penses-tu du Projet Macron relatif à la liberté d'installation ? » elle répond que, sur le principe, elle y est favorable car à la Réunion il y a trop de diplômés frustrés de ne pas pouvoir s'installer (cinq dans son office). De plus il existe un vrai besoin de la part de la population car une dizaine d'offices pour plus de 800 000 habitants, c'est insuffisant. Et il n'y a eu ces dernières années que deux créations!

Frédérique, elle, a eu pour le moment moins de chance que Chantal. Elle n'a pas encore pu s'installer et se trouve à ce jour « hors notariat ». Elle nous raconte qu'après la Fac en métropole, elle a passé son diplôme à la Réunion grâce à un système permettant aux étudiants des DOM-TOM de se rendre à Paris tous les 6 mois pour passer leurs semestrialités. Puis elle a été embauchée en CDD de 2 ans dans l'office du Président de Chambre en tant que « stagiaire du Président ». Frédérique a ensuite été chef du service promotion immobilière d'un important office de Saint Denis, mais avec la « crise » de 1999, son service a été supprimé. Elle a enchaîné ensuite avec un CDD de 18 mois dans un office de Saint Denis puis un CDI dans un office de Saint Paul aux actes courants. Elle y est restée deux ans et demi mais l'a quitté en décembre dernier. Elle ne veut plus de poste de simple collaborateur après autant d'années d'étude et d'expérience. Et les postes de notaires salariés sont très rares à la Réunion.

Aujourd'hui Frédérique vient de créer une société de formalités commerciales destinées aux particuliers et aux offices. Elle est heureuse de travailler enfin pour elle. Mais elle ne cache pas sa nostalgie du notariat : elle espère s'installer un jour sur son île. Et elle compte sur le Projet Macron pour lui donner cette chance!

#### Wendas: Notaire sur l'Ile Maurice

J'ai rencontré Wendas à l'Université du Notariat de Lyon en septembre dernier. Elle et son confrère Arbitra faisaient partie des délégations étrangères invitées depuis une dizaine d'années à cette semaine de formation qui rassemble tous les ans un millier de notaires et collaborateurs du monde entier. Pour l'Ile Maurice, le CSN invite toujours deux notaires. J'avais alors été surprise d'apprendre de leur part que le Notariat de Maurice est un Notariat de droit latin. Pour moi, il ne pouvait qu'être anglo-saxon puisque l'ile a été colonisée par les Anglais du milieu du 19° à son indépendance en 1992. Grave erreur historique de ma part puisque cette île a été française durant presqu'un siècle et que le Code Napoléon s'y est appliqué, comme en métropole. Il est toujours en vigueur, les Anglais s'étant contentés de modifier l'installation judiciaire et administrative. Par ailleurs bien que l'anglais soit à ce jour la langue officielle du pays, le français reste en usage courant dans toute l'île.

De passage à Maurice, j'ai été retrouver Wendas dans son office situé au centre de la capitale, Port Louis. J'ai eu un peu de mal à l'in-

terviewer tant étaient nombreux les clients en salle d'attente. Tous d'ailleurs visiblement d'origine très diverses: chinoise, arabe, indienne et créole. En effet Wendas est seul notaire : elle n'a pas d'associés. La plupart du temps les clients tiennent à la consulter personnellement, bien qu'une dizaine de collaborateurs l'entourent. L'affluence de clients sans rendez-vous était telle lors de mes deux visites que certains attendaient debout. Et ne parlons pas des appels téléphoniques permanents où se mêlaient deux ou trois langues. Wendas m'a expliqué que ne trouvant pas de personnes suffisamment compétentes pour tenir l'accueil et le standard, elle a du embaucher... ses parents!

Son office, elle n'a pas eu à l'acheter car il était vacant. Le notariat qu'elle pratique ? Surtout le droit de la famille et le droit immobilier, tant pour les particuliers que les banques.

S'associer pour être moins débordée ? Elle n'y songe pas pour le moment car elle « tient le coup » avec l'aide de sa famille. Il est vrai qu'il lui reste peu de temps pour voir ses amis et s'occuper de ses enfants. Ceci d'autant plus qu'elle est chargée par sa Chambre de l'accueil des notaires d'autres pays. C'est ainsi qu'elle va recevoir la semaine prochaine avec ses confrères, des notaires africains durant un colloque de 3 jours.

Voilà finies ces trois rencontres... mais j'oubliais de vous préciser que nos trois amies sont « cousines »... Non pas au sens classique du terme, mais simplement parce que ces îles sont si proches (400 kms) et ont tant d'affinités que l'usage est de se lancer « un bonjour cousin(e) » dés qu'on se croise alors même qu'on ne se connaît pas!

**Sylvie ANTOINE** 

## Rêvons une minute de brevets!

#### Le notariat investit le monde de la recherche et du développement en créant la Chaire Professionnelle Notariale Européenne

Le notariat investit le monde de la recherche et du développement en créant la Chaire Professionnelle Notariale Européenne

Première chaire professionnelle juridique au sein d'une université française (Jean Moulin – Lyon III), elle est également la 1ère chaire européenne de ce type par sa composition. Le notariat bénéficiera

avec elle d'un regard et d'un financement externe pour anticiper les besoins de la société, et « inventer» de nouvelles solutions.

Son objet est de « Produire, favoriser, et développer l'innovation professionnelle notariale, dans un cadre universitaire, gage d'une «réflexion» scientifique et indépendante. » La chaire doit produire une réflexion approfondie appliquée (un savoir appliqué) ; elle diffusera des études inédites ; elle concevra des modules de formation et les « testera » auprès des publics notariaux concernés (en formation initiale et/ou continue, en France ou ailleurs...). La visibilité de l'action de la chaire sera assurée au moyen de publications sous le label de la chaire dans des revues scientifique à comités de lecture ainsi qu'au moyen d'un site Internet. Des conférences européennes de haut niveau seront aussi organisées.



La chaire abritée par la Fondation pour l'Université de Lyon réunit des partenaires financeurs (CDC, UNOFI, LSN) professionnels (CSN, ACENODE) et scientifiques (universités, groupement de recherche du CNRS « réseau ELSJ »). Elle s'inscrit dans un réseau de centres de recherche et/ou de formation auguel en particulier ACENODE, créé à Lyon en partenariat avec Lyon 3, a

naturellement vocation à appartenir.

La chaire réunit une équipe :

Un Professeur agrégé titulaire de la chaire,

Le Comité de Pilotage, « bras armé » de l'action de la chaire.

Le Comité d'orientation scientifique, en charge de la politique de recherche.

Des Chercheurs associés (post-doc, enseignants-chercheurs d'Etat membre de l'U.E.)

Les organes de gouvernance et des conventions partenariales consacreront sa dimension européenne.

Cyril NOURISSAT

professeur à l'Université Jean Moulin – Lyon 3 **Denis-Pierre SIMON** président de l'ACENODE

#### Nous reproduisons dans nos colonnes le discours prononcé par Denis-Pierre SIMON le 28 janvier 2015 au CSN à l'occasion de l'inauguration de la Chaire Professionnelle Notariale Européenne

« Bien chers tous,

Le notariat est assis sur un trésor! Celui de la connaissance!

La connaissance est un flux! Elle doit être débattue, elle doit circuler!

La collecte de l'information et le partage de l'information sont capitaux

Le collectif devient la réponse obligatoire à l'accélération de l'environnement : le portail internet du CSN en témoigne!

Le notariat s'appuie depuis toujours sur ses individus, sur son organisation : c'est sa force! Les réseaux, les groupes, les associations, les mouvements professionnels, les groupements d'intérêt économique sont les canaux de cette sève vitale.

Rares sont les professions qui disposent d'une organisation managériale telle que la nôtre pour assurer la transmission de la connaissance.

Mais la force d'un réseau de connaissances, la force d'un groupe de production, réside dans sa capacité à innover! C'està-dire, sa capacité à trouver vite des réponses nouvelles à des problèmes nouveaux!

Le projet des notaires de France est depuis ces dernières années l'un des moteurs de cette innovation ; nos instituts en sont d'autres!

Cependant il est indispensable de solliciter le regard de nos voisins pour comprendre quels seront les problèmes de demain. La Chaire est la réponse à cette nécessaire ouverture : elle est un regard de juristes universitaires sur nos problèmes de juristes de terrain.

Cette coopération nous permettra de profiter de la recherche fondamentale.

*Une chaire est constituée de trois équipes :* 

Des chercheurs, une gouvernance, des financeurs

## Notariat dans l'Europe <<<

Dans le premier groupe, le Professeur NOURISSAT dirigera le ou les chercheurs, qui avec l'ACENODE, en responsable opérationnel organiseront la communication des travaux et des résultats : Rêvons une minute de brevets!

Le professeur NOURISSAT et Mme DEVISME directrice de l'ACENODE sont aussi déterminés que moi! Travailler avec eux est un bel exemple de la complémentarité Université Entreprise.

La gouvernance de la chaire revient au comité de pilotage donc à l'université et au CSN. Le programme scientifique sera élaboré par le comité d'orientation stratégique : il réunira des universitaires européens et des notaires représentatifs de l'avenir « Europe ».

Je n'oublie pas nos partenaires toujours fidèles, toujours présents, le comité des Mécènes : LSN Assurances, l'Union Notariale Financière et la Caisse des Dépôts au travers d'ELAN-CDC.

Nos amis ici présents ont tous joué de leurs relations et se sont personnellement investis pour faire aboutir ce projet et je les en remercie du fonds du cœur.

Les équipes présentées, il me reste à vous dire l'objet et les objectifs de la Chaire :

-Elle n'a pas vocation à se substituer aux instances professionnelles.

-La chaire contribue à la réflexion sur la profession notariale de demain en Europe ; elle identifie les enjeux et besoins nouveaux qui se dessinent, leur acclimatation dans les cursus initiaux et continus de la formation des notaires. »

Je ne peux vous parler de formation et clore mon propos sans vous dire quelques mots de l'ACENODE à l'initiative de cette chaire et qui testera ses résultats.

Le Centre Notarial de Droit Européen a pour objet d'aider les notaires à devenir européens. Il s'agit d'apprendre aux notaires le plus vite possible les outils et les textes européens afin qu'ils les intègrent dans leur pratique quotidienne.

L'ACENODE est une association. Ce sont les Conseils Régionaux qui adhèrent en payant une cotisation de dix euros par notaire . A ce jour douze conseils régionaux ont adhéré. Ils représentent à peu près la moitié des notaires, nous attendons impatiemment les autres Conseils régionaux !

Notre formation phare est le diplôme universitaire qui se prépare en formation continue sur deux ans.

Nous offrons aussi la possibilité de vous mettre à l'abri des pièges du DIP par des petites formations d'une heure en interactivité le matin à 8h30, sur votre ordinateur dans votre bureau

Bien sûr il y a aussi tous les colloques que nous organisons en régions.

#### Franchement, 10 euros par notaire, ce serait dommage de s'en priver!

A propos d'argent un dernier point sur la chaire, j'insiste sur le fait que celle-ci est abritée par la fondation des universités de Lyon. Tous dons faits à la chaire bénéficient des avantages fiscaux de la loi TEPA :

Alors, si vous croyez en la recherche, si vous croyez dans l'avenir du Notariat n'hésitez pas à investir et à recommander la Chaire!

Je vous remercie. »

## Sport <<<

## La Cyclonot 2015 aura lieu à Sassay (Loir-et-cher) les 11 et 12 septembre 2015



#### Le programme :

- Le vendredi soir : la pasta party
- Le samedi matin : la course de contre la montre
- Le samedi après-midi : la course en ligne
- Le repas de cloture sera au château de Blois.

Plus d'infos sur le site http://www.cyclonot2015.fr

## Merci Emmanuel...

Vous avez plus que quiconque fait bouger le notariat. Vous devriez être membre d'honneur du Mouvement Jeune Notariat (NDLR ;-)).

La loi de réforme des professions réglementées sera bientôt au point.

L'accroissement du nombre de notaires est une bonne chose et le notariat lui-même l'avait souhaité il y a plus de vingt ans. La révision de la rémunération de certains gros actes était inévitable, à raison de l'évolution du marché immobilier. La création d'un fond de péréquation notarial destiné à recueillir l'excès de rémunération opère une bonne synthèse : éviter les rémunérations disproportionnées au regard du coût de production de l'acte tout en maintenant le chiffre d'affaires collectif de la profession, assiette des diverses cotisations professionnelles. Le tout permettra une rémunération plus correcte pour les petits actes et éventuellement une indemnisation des offices existant subissant préjudice à raison de l'arrivée de nouveaux offices.

Pour résumer : Le principe même du notariat n'est pas remis en cause. Nous nous devons de vous montrer que vous ne vous êtes pas trompé en vous prouvant que le notariat apporte tant au citoyen qu'à l'Etat beaucoup plus que le simple service public de l'authentification.

Pour ce faire il convient de vous montrer ses atouts méconnus du grand public et des pouvoirs publics.

Je lance donc un appel à tout les personnel notariaux - notaires, collaborateurs - pour qu'ils fassent partager leurs expériences professionnelles utiles et restées dans l'ombre mais combien positives pour notre société française.



**Jacques CHARLIN** président d'honneur MJN

#### Un notariat +

Amis JN, cette loi Macron, nous aurions pu la voir venir, si comme le Mouvement le préconisait il y a quelques années, un système de veille juridique et sociétale avait été mis en œuvre par le notariat. En effet, déjà en 1960, le rapport sur « les obstacles à l'expansion économique » sous la direction de Jacques Rueff et Louis Armand qui dénonçait, certaines réglementations (page 14) qui «...ont pour effet de fermer abusivement l'accès à certains métiers ou certaines professions, de maintenir des privilèges injustifiés, de protéger, voire d'encourager des formes d'activité ou de production surannées, de cristalliser dans leur position les bénéficiaires de certains droits et de donner ainsi à certaines parties de l'économie française une structure en « offices», si répandue sous l'Ancien Régime ». Plus récemment, les rapports « Attali 1 » en 2008 pour la libération de la croissance française (notamment « décision fondamentale 14 »), et « Attali 2 » en 2010 (« Une ambition pour dix ans ») allaient dans le sens de l'ouverture des professions réglementées et du développement de la concurrence.

Mais récolter l'information n'est pas suffisant. Encore faut-il la traiter en ayant à l'esprit une stratégie politique de long terme. Nous sommes tous convaincus de l'utilité de l'authenticité, de l'utilité du notariat à la française, facteur de sécurité juridique, d'adaptation de la société par le contrat.

Mais savons-nous vraiment utiliser l'existant, nos outils collectifs, nos savoir-faire spécifiques? N'est-il pas temps pour chacun d'entre nous - membres de MJN ou non -impliqués dans la réflexion sur l'évolution de la profession, d'essayer de faire l'inventaire de nos atouts tant pour le citoyen – les clients - que pour la collectivité en général ?

## Le point de vue d'un ancien président <<<

Le MJN peut centraliser toutes les bonnes idées et les promouvoir après les avoir travaillées, pour essayer de les mettre en œuvre. J'attends donc vos idées.

#### Je donnerai un exemple :

Je participe avec d'autres, bénévolement, à des réunions de travail du CRIDON de Lyon avec l'objectif de résoudre certaines questions complexes en droit patrimonial de la famille, au plan civil. Gros travail fourni par la profession que personne à l'extérieur ne connait.

Il arrive fréquemment que nous butions sur la solution à retenir parcequ'un texte est mal rédigé. Nous tournons nos réflexions dans tous les sens, mais rien n'y fait à raison de l'existence d'un alinéa, d'un article du Code, et même parfois d'un mot de trop! Nous connaissons la solution : une modification législative à opérer.

Parfois même il s'agit de mauvaise jurisprudence, car ce qui gène le notaire gène aussi le juge!

Or nous savons que régulièrement des propositions ou projets de lois de simplification du droit sont déposés au parlement.

Pourquoi ne participerions-nous pas plus activement à la mise au point de ces textes ?

Cela permettrait, ce faisant, de limiter les contentieux et donc de « déjudiciariser ».

A vos plumes chers amis JN. pour nous faire part de vos propres expériences, réflexions, qui pourraient déboucher sur des améliorations concrètes pour notre société.

> **Jacques CHARLIN** président d'honneur MJN





Assureur conseil

www.lsngroupe.com \_

LSN ASSURANCES: Société de conseils et de courtage d'assurance. SA au Capital de 4 302 115.20 euros. Siret 388 123 069 00014. Code NAF 6622Z. N° 0RIAS: 07 000 473. Siège social: 81 rue Taitbout, 75431 Paris Cedex 09. Sous le contrôle de l'ACP - Autorité de contrôle Prudentiel - 61 rue Taitbout 75009 Paris. Assurance de responsabilité civile professionnelle et garantie financière conformes au code des assurances.



## Interview de Dominique Chevaillier Boisseau

La médiation semble avoir une place autonome parmi les techniques de règlement amiable des litiges.

Sylvie ANTOINE: Pourrieznous la situer par rapport à d'autres techniques comme la conciliation et l'arbitrage?

**Dominique CHEVAILLIER** BOISSEAU: La médiation est un mode amiable de règlement des différends (MARD) tout comme la conciliation. C'est, à mon avis, le mode le plus abouti des règlements amiables des conflits car il demande aux parties en litige courage et responsabilité. Courage, car il n'est pas facile d'affronter et de s'expliquer devant les personnes avec lesquelles on ne communique plus et qu'elles choisissent librement avec l'aide d'un tiers neutre et impartial, garant du bon déroulement du processus. La médiation va consacrer beaucoup de temps à trouver les véritables causes du différend. Celles-ci vont, en général, bien au-delà du problème qui les amène à demander réparation. La médiation a pour but premier le rétablissement de relations apaisées par la compréhension de ce que l'autre partie a vécu et attend. Il leur est alors possible d'imaginer des solutions satisfaisantes que chacune est libre d'accepter. Ce sont les parties qui proposent et trouvent les solutions. Le médiateur est un accoucheur qui aide les parties à se comprendre et à rechercher les solutions.

La conciliation se rapproche beaucoup du processus de médiation mais le conciliateur se borne, le



**Dominique CHEVAILLIER BOISSEAU** 

plus souvent à ne traiter que la partie émergée du problème. Le conciliateur propose une ou plusieurs solutions. La conciliation se focalise donc sur la solution à trouver que les parties sont libres d'accepter. Le conciliateur a une fonction d'aviseur.

L'arbitrage est une justice privée. Le jugement de l'arbitre ou du tribunal arbitral s'impose aux parties comme un jugement émis par la justice. Ce qui différencie ces deux procédures publique ou privée, tient à la nécessité d'obtenir l'accord des deux parties pour une procédure arbitrale et à leur possibilité de choisir leurs arbitres. L'arbitre est un juge.

S.A.: Pour en arriver au Notariat quand on parle de médiation,

on constate que les notaires sont souvent pris par « le symptôme de M. Jourdain » quand on leur parle de ce sujet et réagissent en répondant : « Le médiation ? mais j'en fais tous les jours ».

Que leur dites-vous alors?

D.C.B.: La posture de médiateur est différente de celle d'un notaire qui essaye, par ses conseils, d'aider des parties à trouver une solution à leur problème par exemple de successions, ou de partage de divorce conflictuels. La médiation cherche à rétablir la communication entre deux personnes qui ont tout intérêt à retrouver des relations apaisées pour un avenir commun plus serein. La médiation s'apprend et demande une formation, pour les notaires comme pour toute autre profession. Elle est absolument indispensable. J'ai cru comprendre que plusieurs chambres de notaires indiquaient aux membres de leur compagnie, qu'un notaire n'avait pas besoin de formation pour devenir médiateur. Je le regrette vivement. Demandez donc à des notaires médiateurs dûment formés! Ils vous confirmeront que la posture de médiateur est très particulière et qu'elle n'a rien à voir avec celle de notaire. De plus, ils vous expliqueront que les cours spécifiques suivis pour devenir médiateur ont modifié complètement leur manière d'aborder les conflits notamment ceux de leurs clients! Un notaire ne perdra donc pas son temps à se former à la médiation même s'il ne veut pas en faire un nouveau métier.



S.A: Estimez-vous que leur métier leur donne des atouts pour devenir de « vrais médiateurs »? Pensez-vous que ce même métier constitue un risque de dérive dans la fonction de médiateur?

**D.C.B.**: Comme pour tous les médiateurs ayant exercé ou exerçant un autre métier, celui de notaire comporte évidemment des atouts mais également des freins pour devenir médiateur. Les notaires ont bien évidemment de nombreux avantages Ils se doivent d'être impartiaux. Ils sont le notaire du dossier et doivent traités celui-ci en toute neutralité sans vouloir favoriser son client au détriment de l'autre partie, tout comme se doit d'agir le médiateur. Le médiateur travaille au rétablissement de la communication. Les notaires traitent beaucoup de problèmes humains et de relations entre les personnes. On ne devient pas notaire si l'on n'aime pas les « gens ». Ils ont le sens du consensus et sont d'excellents juristes. Ce dernier point est un avantage mais peut parfois devenir un frein dans la fonction de médiateur notamment quand les parties décident d'une solution qui aux yeux du notaire peut paraitre « injuste » ou faire perdre à une partie « avertie » certains droits dont elle pourrait se servir.

Il est par ailleurs difficile, à mon avis, de passer d'un rôle de conseil qui explique les tenants et aboutissants des solutions qu'il propose, à un rôle de médiateur, où l'on est gardien du processus qui, s'il est bien conduit, permet aux parties d'imaginer et de trouver ellesmêmes les solutions. Par ailleurs, la médiation prend du temps et se doit d'être un moment à part que les parties ont choisi. La posture de médiateur, le processus, les outils de la médiation ne sont pas connus du notaire et doivent être apprises. Ce serait dommage que le notariat ne soit pas présent dans la médiation.

S.A: Pensez-vous que la médiation puisse constituer un nouveau créneau d'activité pour les notaires?

**D.C.B.**: Si je ne croyais pas que la médiation pouvait être un nouveau créneau pour le notariat, je n'aurais pas consacré une année à étudier les domaines dans lesquels le notariat avait la possibilité de développer la médiation, qu'ils agissent en tant que prescripteur de médiation par exemple auprès de clients ou confrères ou encore collègues en conflit, qu'ils accompagnent en tant que conseil, leurs clients lors d'une médiation ou qu'il développe au sein de l'étude ou à titre personnel une activité de médiation. Toutefois, la médiation est un marché à conquérir. Vouloir développer cette activité demande à se faire connaître comme médiateur compétent et à trouver des médiations à réaliser en respectant les risques de conflit d'intérêt. C'est donc une démarche proactive qui demande un véritable investissement en temps pour convaincre les parties à aller en médiation et pour chercher des médiations à réaliser.



S.A: Dans le cadre du Congrès sur le « Savoir Etre », nous avons eu un objectif commun avec les médiateurs : être plus à l'aise avec les techniques de comportement et de communication (parmi lesquelles l'écoute, la distanciation, le repérage des « mal dits et « non dits » etc...).

Existe-t-il pour les notaires qui voudraient faire de la médiation des formations spécifiques à ces techniques et, dans l'affirmative, de quelle durée ?

**D.C.B.**: La médiation est avant toute chose basée sur la communication! La formation à la communication ne peut qu'apporter de la plus value à ceux qui y participent tant dans leur vie professionnelle que personnelle! Toutefois, la formation aux outils de communication de suffit pas à devenir média-

Il existe plusieurs formations spécifiques pour devenir médiateur qui ne confèrent pas le même degré de compétence. Certaines aboutissent à un diplôme d'Etat de médiateur familial (600 h) obligatoire pour faire de la médiation familiale, d'autres à un diplôme universitaire (2 à 300 h). Plusieurs universités dont par exemple, Toulouse, Tours, ICP) ou délivrent des certificats d'aptitude (CNAM 300 h), et diverses associations (de 35 à 100 h). Toutefois, au-delà de ces formations initiales, il me parait indispensable de poursuivre sa professionnalisation par des formations continues et par des analyses de pratiques.

Il est également possible de monter une formation spécifique pour les notaires, comme viennent de le faire les huissiers de justice ou encore la Chambre des notaires de Paris ou la Chambre des notaires de la Somme (dont une vingtaine de notaires ont déjà suivi une sensibilisation à la médiation).

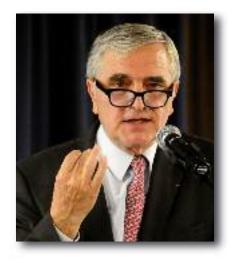
## Propos conclusifs: pour un "savoir être" prospectif

Nous publions les propos conclusifs de Gilles ROUZET lors de la cloture du 45ème congrès du MJN qui s'est tenu à PORTICCIO (Corse du Sud) du 9 au 12 octobre 2014 et dont le theme était "Notariat du 21ème siècle : du statut au savoirêtre!

Je me suis interrogé sur la raison de votre choix qui m'honore.

Peut-être aviez-vous oublié en me désignant que j'ai quitté mes fonctions de notaire depuis plus de dix ans ; que les trois éditions de mon Précis de déontologie remontent toutes trois aux années quatrevingt-dix ; que celles du Mémento sur le secret professionnel se situent dans la même décennie ; qu'elles ont donc une vingtaine d'années ; qu'elles ont atteint l'âge d'être obsolètes.

Je me suis cependant rassuré car, en juin 1999, à Bruxelles, j'avais prôné auprès de nos autorités le recours à l'acte électronique à distance. Je l'avais aussi soutenu dans des Mélanges belges en l'honneur du professeur De Valkeneer, édités début 2000 chez Bruylant. Je l'avais encore défendu et fait adopter dans le rapport écrit que la Commission des Affaires de l'Union



Gilles ROUZET Conseiller honoraire à la Cour de cassation

Européenne (CAUE) m'avait confié dans le cadre de l'Union Internationale du Notariat Latin (UINL) pour l'automne 2000.

Soit le temps d'une génération au cours de laquelle le notariat a beaucoup évolué. Certes, quinze

ans après, vous êtes passés de l'acte informatisé à l'acte dématérialisé : mais vous n'êtes pas encore à l'acte électronique à distance. Cela justifie qu'il y a encore du chemin à faire. Je ne désespère pas d'aboutir. Donc, me proposer une intervention était peut-être osé, mais pas illégitime.

Mon rôle étant seulement d'apporter librement ma touche personnelle à la clôture des travaux, j'avais imaginé à l'occasion de nos réunions préparatoires orienter mon propos vers deux axes:

- 1. L'amélioration du « savoir être » notarial
- 2. La valorisation du « savoir être » notarial

En raison des circonstances et du contexte propre aux professions réglementées, j'en ajouterai une troisième pour conclure : savoir être audible et crédible en cette période de crise.

#### I – AMELIORER LE « SAVOIR ÊTRE » NOTARIAL

#### 1. LES RELATIONS NOTAIRE / CLIENT : Savoir résoudre les cas de conscience

Je prendrai pour exemple un arrêt de la cour d'appel de Douai du 30 mars 1992 que j'avais qualifié de « cornélien » en le commentant au Defrénois (30 janvier 1993, n° 2, p. 107). Je l'avais approuvé, tout en prônant le « concours » pour partager l'information et résoudre ce cas de conscience.

En résumé, un marchand de biens établit pour son compte en novembre 1987, à trois jours d'intervalle et sans l'intervention d'un notaire, des avant-contrats de vente et de revente. A la suite de quoi, il passe le même jour (donc sans avoir pu donner de plus-value à l'immeuble) en février 1988 les actes

authentiques d'achat et de revente avec, dans les deux opérations, le notaire qui avait procédé à l'estimation successorale du bien cédé l'année précédente. Or, le prix de revente est exactement du double (180.000 / 90.000) de celui d'achat, lequel était légèrement supérieur à l'évaluation fiscale.

## Congrès MJN - Corse 2014 <<<

Les vendeurs découvrent leur infortune lorsque l'administration fiscale leur notifie un redressement pour insuffisance d'évaluation de l'immeuble successoral (droits entre collatéraux). Elle justifie le rehaussement... en produisant le prix de revente de leur propre immeuble. Ils intentent alors, mais à tort, une action en rescision pour lésion des sept-douzièmes contre le marchand de biens et appellent le notaire en garantie. La demande est rejetée par le tribunal de grande instance de Lille mais, si elle n'est pas reprise en appel, les vendeurs soutiennent devant la cour d'appel de Douai que le notaire a manqué à son devoir de conseil en gardant le silence.

#### Dilemme : quid de l'opposition entre le devoir de conseil et le secret professionnel?

- Pour la cour d'appel de Douai, comme pour moi, le secret professionnel l'emporte : « Il n'est pas sans intérêt de rappeler que Y est marchand de biens et que sa profession consiste donc à acheter des immeubles pour les revendre avec bénéfice et qu'en l'espèce il était, comme les Cts X un client à l'égard de qui le notaire devait observer à la fois le devoir de conseil et l'obligation du secret professionnel, qu'il est bien évident que s'il avait décon-

seillé la vente par les Cts X à Y, il intervenait directement dans l'exercice de la profession de Y en trahissant le secret professionnel »

- « (...) que par la même occasion, il est très probable qu'aucune vente n'aurait pu avoir lieu puisque l'observation du secret professionnel lui interdisait de mettre en relation directe X (les vendeurs) avec Z (le sous-acquéreur), acquéreur de Y (marchand de biens) ».
- Ce que confirme par exemple un arrêt de la Cour de cassation 1re civ., 3 mai 2006, (n° 04-17599, P). II adopte cette solution avec un marchand de biens en jugeant que : « L'arrêt a exactement décidé que le secret professionnel interdisait au notaire de révéler au vendeur du bien immobilier qu'il avait été chargé par l'acquéreur de procéder à sa revente, quel qu'en soit le prix ».

Cependant, quid du devoir de conseil et surtout de l'obligation de loyauté qui figure non seulement au règlement national mais surtout dans le serment de notaire ? Le manquement au premier - le devoir de conseil – a seulement pour lui des conséquences pécuniaires ; mais celui à l'obligation de loyauté ne peut-il pas se doubler de sanctions disciplinaires?

- A l'époque, il existait déjà une incertitude due à l'arrêt de la Cour de cassation 1re civ., 20 juillet 1994

(n° 92-16159, B), qui imposait alors sous peine de dommages et intérêts, au titre du devoir de conseil, de révéler au sous-acquéreur le doublement / triplement du prix.

- Le problème s'est « corsé » (le lieu favorise le jeu de mots) avec une décision de la Cour de cassation 1re civ., 10 juillet 2014 (n° 14-11528, D), rendue cet été et jugeant dans le cas où une notaire, « après s'être entremise, en vertu d'un mandat de vente exclusif que lui avait consenti le bénéficiaire d'une succession qu'elle avait la charge de régler, à une cession d'immeuble consentie au prix estimé dans la déclaration de succession, au profit d'un marchand de biens, avait, le jour même de la passation de l'acte authentique, rédigé l'acte de revente de ce bien par un acquéreur substitué, à un prix majoré de plus du tiers, manœuvres qui, tout en permettant à [la notaire] de percevoir deux émoluments successifs, avaient exposé son client et mandant à une perte financière ainsi qu'à un risque de redressement fiscal [... que la cour d'appel de Grenoble] a pu en déduire que de tels agissements constituaient des manquements à l'honneur et à la probité qu'elle a sanctionnés disciplinairement ».

Ce qui a valu à l'intéressée, en cumulant les fautes, une peine d'interdiction temporaire de quatre mois.

#### 2. LES RELATIONS NOTAIRE / NOTAIRE : Savoir s'adapter à l'évolution du droit

On ne peut ici, face au golfe d'Ajaccio au bord duquel se situe l'objet du contentieux, passer sous silence un arrêt de la Cour de cassation 3è civ., 20 avril 1988, qui, s'il n'a pas été publié, a été commenté (JCP G 1989, n° 20, II, 21.229, obs. J. Monéger).

Un chanoine avait mis en demeure des lotisseurs d'exercer le pacte de préférence dont ils bénéficiaient sur un terrain à proximité de « la Chapelle des Grecs » d'où, selon Prosper Mérimée, « l'on a la plus belle vue de la baie » et dont ils avaient déjà acquis partie d'une association.

Ces professionnels avaient alors opposé au chanoine qu'un autre prêtre avait présenté l'association comme « intégrée à l'Association diocésaine » et, s'étant dit mandaté par elle, avait quittancé le prix une vingtaine d'années auparavant.

Ils avaient ajouté, in cauda venenum, que l'acte sous seing privé qui l'établissait avait été contresigné par l'évêque et formalisé auprès du Saint-Siège.

En un mot, ces aménageurs se prévalaient de leur croyance légitime dans les pouvoirs des hommes

## >>> Congrès MJN - Corse 2014

d'Eglise avec lesquels ils avaient contracté.

La Cour de cassation ne s'est pas préoccupée de la qualité professionnelle des acquéreurs pour leur reconnaître le bénéfice protecteur d'un mandat apparent ; ni qu'ils connaissaient la véritable propriétaire puisqu'ils avaient précédemment contracté avec elle.

Elle a cassé l'arrêt de la cour d'appel de Bastia qui les déboutait, et a accueilli leur demande.

Certes, il pouvait être malaisé de distinguer entre les qualités et les pouvoirs de chacun dans la hiérarchie ecclésiale; mais ce qui était délicat pour un particulier, l'était-il pour des aménageurs professionnels qui avaient déjà acquis trois hectares et demi du véritable propriétaire ?

La théorie du mandat apparent ne joue plus aujourd'hui en présence de professionnels.

La question ne se pose plus pour les notaires depuis maintenant cinq

- Un arrêt de la Cour de cassation 1re civ., 5 novembre 2009 (n° 08-18056), publié et largement commenté (par ex. au Dalloz 2010, p. 938 et suiv. ou à LEDC 2010, n° 1, p. 3), l'écarte fermement en



ces termes : « Le mandat apparent ne peut être admis pour l'établissement d'un acte par un notaire instrumentaire avec le concours d'un confrère, les deux officiers publics étant tenus de procéder à la vérification de leurs pouvoirs respectifs ».

- Un second arrêt de la Cour de cassation 1re civ., 20 mars 2013 (n° 12-11567), que j'ai commenté (Defrénois 2013, n° 12, p. 670 et suiv.), l'affirme avec les mêmes mots.

Il en ressort qu'une partie accompagnée de son notaire perd la possibilité d'invoquer une croyance légitime dans les pouvoirs de celui de l'autre pour la dire engagée.

Les notaires « en partenariat », c'est-à-dire appelés à intervenir en « concours », en « participation » ou au titre de l' « assistance », sont

présumés constituer de simples intermédiaires dépourvus de pouvoirs et non des mandataires venant en représentation de leurs clients.

Quid des transactions, reports de dates, dispenses de..., accommodements, etc.?

Cette jurisprudence n'est pas sans créer des obligations nouvelles entre notaires « en partenariat ».

Elle leur fait obligation de vérifier réciproquement les pouvoirs dont ils se prévalent.

Elle suggère de leur imposer en interne de les produire spontanément entre eux.

Elle aurait dû conduire à un auto-infléchissement de leur pratique et de leur réglementation ; se traduire par une obligation réciproque de se communiquer spontanément, dès leur prise de contact et hors de toute demande, le contenu des mandats qu'ils détiennent.

Ce mode opératoire pourrait trouver place dans la réglementation professionnelle et s'exprimer en un nouveau principe de bonne confraternité.

L'exigence jurisprudentielle serait alors respectée, seules ses modalités d'application étant inversées.

#### 3. LES RELATIONS NOTAIRE / EXTERIEUR : Savoir repousser les faux-semblants

Cette fois-ci, ce n'est pas la jurisprudence mais la doctrine qui appelle des commentaires, au risque, en les formulant, d'apparaître à contre courant.

« Enfin l'interprofessionnalité capitalistique! » s'écriait M. Bertrel, professeur à l'Ecole supérieure de commerce de Paris, dans un éditorial du numéro de Droit & Patrimoine d'avril 2014 (n° 235), à la sortie du décret du 19 mars 2014

pris pour l'application la loi du 31 décembre 1990.

Voilà, écrivait-il, qui rendait « enfin possible l'utilisation des fameuses sociétés de participations financières des professions libérales pluriprofessionnelles (SPFPL[PP]) de l'art. 31-2 créées par la « loi de modernisation » du 28 mars 2011 ».

Si, toujours selon cet auteur, « les SPFPL[PP] serviront à organiser des mariages capitalistiques entre professionnels du droit (en particulier entre avocats et notaires), c'est surtout de la possibilité qu'elles offrent de constituer de vrais groupes de SEL du droit et du chiffre, permettant de fournir un service complet aux entreprises, qu'est attendue une amélioration de la compétitivité des PME françaises du droit ».

M. Jariel, magistrat invité au Congrès MJN de 2012, annonçait

## Congrès MJN - Corse 2014 <<<

dans le même numéro de Droit et Patrimoine (p. 16 & 17) avant de quitter son poste de la Direction des Affaires Civiles et du Sceau pour devenir conseiller référendaire à la 3<sup>ème</sup> chambre civile à laquelle je siégeais, que vingt-cinq SPFPL de notaires avaient été créées au 1er janvier 2013 et chiffrait à cinquante le nombre de SPFPLPP que la chancellerie escomptait en 2014.

A la question « Sur qui repose le contrôle du respect de la réglementation par la SPFPLPP? », il répondait : Elle « fera l'objet de contrôles périodiques effectués par les autorités compétentes pour les SPFPL de chacune des professions mentionnées dans l'objet social selon les modalités définies par les dispositions qui leur sont propres. Les informations détenues par chaque autorité de contrôle seront mutualisées et la découverte d'un manquement donnera lieu à une réponse conjointe des autorités de contrôle. La constitution de ces nouvelles structures, outre le rapprochement des professionnels qui en seront membres, impliquera donc un dialogue entre leurs instances représentatives ».

Vous avez dit dialogue?

Ayant marqué mes réserves de principe dans la préface d'un ouvrage que l'une de mes anciennes étudiantes (Mme Santraille-Civiale) a publié en 2006 sur les SPFPL mono ou pluriprofessionnelles (holdings notaires / huissiers de justice), je ne les reprendrai pas.

L'obligation que les décrets des 23 mars 2012 (SPFPL) et 19 mars 2014 (SPFPLPP) imposent au notaire de déclarer au parquet général et à la chambre (reprise pour celle-ci par l'art. 7.3 du Règlement national 2014) le recours à l'une de ces sociétés à forme commerciale ne les lève pas.

Je vous laisse seulement imaginer les difficultés latentes pour déterminer les autorités à saisir et les mesures de contrôle à prendre s'agissant, par exemple, d'une SPFPLPP d'avocats franco-polonais et de notaires franco-néerlandais, donc tous membres de l'Union européenne.

Le mariage dont se félicitait M. Bertrel risque d'être celui de la carpe et du lapin.

La partie propre à la déontologie et au contrôle des SPFPLPP qu'il abordait le mois suivant (D & P n° 236, p. 31) inquiète plus qu'elle rassure. « Il est possible, écrit-il, que les autorités représentatives des professions concernées soient amenées à batailler à propos de l'interprétation de ces dispositions ». Car, pour les seuls intérêts pécuniaires, comment concilier les règles franco-françaises de rémunération entre un avocat et un notaire. entre les honoraires de l'un et les émoluments de l'autre, entre un barème indicatif (proscrit) et un tarif imposé (licite)?

Surtout, il apparait qu'à l'heure où l'Inspection Générale des Finances (IGF) dénonce (Ann. 1, n° 3-2-1) un revenu annuel de 37% du montant de l'investissement effectué dans un office de notaire - 30% selon le Conseil Supérieur du Notariat (CSN), s.e.o.o.; supérieur chez les huissiers de justice - alors que celui attendu du capital est au mieux de quelques pour cent à peine lorsqu'il n'y a pas prise de risque. L'alimenter avec l' « interprofessionnalité capitalistique », c'est provoquer un débat irréfléchi qui conduira l'Autorité de la concurrence à intervenir dans l'hexagone là où elle était exclue, en l'occurrence dans le fonctionnement des offices.

Je considère que cette proposition de recourir aux SPFPL, pire encore aux SPFPLPP, contient en germe trop de dangers structurels pour être poursuivie sans réflexion approfondie sur leur utilité et leur contrôle.

#### **II - VALORISER LA FONCTION NOTARIALE**

Je reprendrai succinctement deux idées que j'ai défendues conjointement, soit à l'occasion du colloque international que le CSN avait organisé avec la Chancellerie lors de la présidence de l'Union européenne par la France en 2008, soit lors d'interventions ultérieures dans des Universités comme Paris-Dauphine, Lyon ou Toulouse, le plus souvent publiées. Apparemment, je n'ai pas été entendu ; mais je ne désespère pas de l'être à Ajaccio.

#### 1. LES RAPPORTS NOTAIRE / CLIENT: Prendre une participation active dans l'acte

Devenu magistrat et gagnant en vision extérieure, j'ai été frappé par l'une des différences majeures entre l'attitude du juge et du notaire.

- Le juge s'implique personnellement dans la décision qu'il rend : il explique par sa motivation la solution qu'il va choisir et prend parti dans le « conclusif ».

- Il affirme, décide, après s'être expliqué sur son choix.
  - Le notaire donne l'impression

## >>> Congrès MJN - Corse 2014

de se détacher de l'acte qu'il reçoit : il lui demeure extérieur et n'est que le « témoin privilégié » (c'est souvent l'expression employée).

- Il s'en remet aux parties.

La vente, le prêt, le bail, la donation, etc. en constituent l'exemple.

- Le juge qui prononce une vente dit le pourquoi (la motivation) et décide : « Par ces motifs, dit...».
- Le notaire qui reçoit une vente, constate que « le vendeur a par ces présentes vendu [ou vend] à l'acquéreur qui accepte » ... « Lequel prix, l'acquéreur la payé comptant à l'instant même au vendeur qui le reconnaît... ».

Le premier joue le rôle d'acteur (actif); le second celui de spectateur (passif).

Le notariat peut tirer profit de la structure du jugement (motivation / dispositif) pour asseoir ou renforcer son utilité.



Il suffit de le conclure à la manière d'une décision de justice.

Sachez que les détracteurs de la formule exécutoire attachée à l'acte notarié se fondent, comme le Professeur Perrot et non sans raison. sur ce que le notaire ne tranche ni n'affirme rien et ne constate qu'un accord auquel il reste extérieur.

Il serait nécessaire de le « fortifier » pour en défendre l'utilité.

Pourquoi ne pas s'inspirer de la structure de la décision de justice et conclure tout acte notarié par une attestation du notaire ? Avec ce « conclusif » notarié et non plus judiciaire: "EN CONSEQUENCE DE QUOI, le notaire certifie et atteste que... M. X. est à ce jour propriétaire de...; Que M. Y. est à ce jour preneur de...; Que M. Z. est à ce jour débiteur de...; en vertu de la convention précitée"?

Le notariat applique déjà cette formule dans les attestations immobilières après décès imposées pour les formalités de publicité foncière. Il en va de même pour les certificats de mutation destinés dans les mêmes circonstances aux établissements bancaires.

Recourir à cette formulation valoriserait l'intervention du notaire (à peu de frais).

Elle lui donnerait un rôle actif dans l'acte authentique, sans préjudicier aux droits de ses clients qui resteront en mesure de se reporter, comme auparavant, au contenu de leur convention en cas de contentieux.

#### 2. L'IMAGE DU NOTARIAT : Etendre l'efficacité de l'acte à l'Union européenne

Le recours au Titre exécutoire européen (TEE), seconde possibilité de développement de l'acte authentique qui s'offre au notariat, ressortit du Règlement du Parlement européen du 21 avril 2004 créant ce TEE; lequel texte est entré en vigueur le 21 octobre 2005.

En deux mots, le TEE porte sur les créances civiles ou commerciales, liquides, exigibles et noncontestées, dont celles reconnues dans un acte authentique (ou une transaction homologuée). convient que la créance soit évaluée (ou évaluable) et que son terme soit échu. Il permet son recouvrement sans autre formalisme ou contrôle

(absence d'exequatur notamment), comme s'il s'agissait d'un juge-

N'est-ce pas là un extraordinaire mode de communication auprès des banques, un levier de promotion, notamment pour les créances transfrontalières ou les notaires frontaliers?

Il existe une formule d'avertissement dans les formulaires d'actes authentiques que les prestataires de services proposent :

« Le créancier déclare avoir été informé par les soins du notaire soussigné que :

préalablement à l'exécution dans un autre Etat membre de l'U-

nion européenne, il devra fournir aux autorités chargées de l'exécution une copie exécutoire des présentes ainsi que le certificat du titre exécutoire que le notaire lui délivrera à première demande de sa part ;

celui-ci peut être amené à solliciter la traduction de ce certificat dans la langue officielle de l'Etat considéré ou dans une autre langue que ledit Etat aura déclaré pouvoir accepter ».

Ces précisions ne mériteraitelles pas d'être remplacées par la formule du certificat TEE à remplir qui ferait le pendant de la celle exécutoire et constituerait l'exemple d'une réelle avancée ?

## Congrès MJN - Corse 2014 <<<

Il s'agit d'une feuille recto/verso avec des cases, très simple (l'Atlas judiciaire européenne en matière civile reproduit le certificat TEE sur internet), laquelle pourrait être de fait attachée à la copie exécutoire.

Les créanciers et débiteurs percevraient au premier coup d'œil l'intérêt supplémentaire de l'acte authentique.

Cela est d'autant plus facile que si, à l'origine, la délivrance de ce certificat TEE dépendait du greffe du tribunal, puis du président de la chambre des notaires, elle relève aujourd'hui de la compétence du notaire détenteur de la minute.

Le notaire qui a instrumenté en a la maîtrise.

Pourtant, il n'en tire pas profit.

#### EN CONCLUSION : Savoir être audible et crédible

Le « savoir être », c'est peut-être chercher à correspondre à l'image que l'on veut donner ; mais c'est ici s'efforcer de « coller » à l'attente de la clientèle et des pouvoirs publics.

Qu'attendent-ils du notaire en cette période de crise économique qui fait critiquer le statut ?

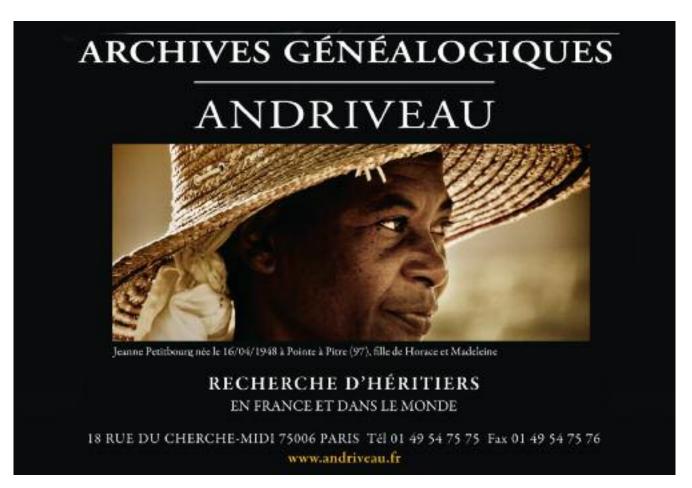
Sont mis en cause depuis l'été le *numerus clausus*, le droit de présentation, le tarif, son inadaptation à l'économie ; mais aussi le manque de perspectives des jeunes diplômés, leurs difficultés d'accès à un stage puis à l'exercice des fonctions sous forme libérale, etc.

La réponse ne peut se résumer à crier à la persécution menée contre une profession, à menacer de la perte d'emplois, à passer sous silence les disparités dénoncées, etc.

Peut-être, mes dernières fonctions m'ont-elles appris à écouter les deux parties.

Elles m'ont surtout convaincu qu'un argument n'a de portée que dans la mesure où il est audible. Il convient qu'il atteigne mais aussi qu'il convainque son destinataire ; il doit donc être aussi crédible.

« Savoir être notaire » aujourd'hui, c'est pour le notariat convaincre, en se rendant audible et crédible, les tiers de sa capacité à s'adapter et, si nécessaire, à se réformer.





## L'agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC)

#### « Nemo ex delicto consequatur emolumentum »

Nul ne doit tirer profit de son délit

Dans un communiqué de presse du 17 décembre 2014, la garde des Sceaux Christiane Taubira à l'occasion de la clôture du colloque « le patrimoine des délinquants, une cible stratégique » à l'Institut National des Hautes Etudes de la Sécurité et de la Justice (INHESJ), est revenue sur les enjeux de lutte contre la délinquance et la criminalité financière organisée qui s'avère de plus en plus complexe.



**Alain Fournier** Conciliateur de justice

Elle a notamment souligné le rôle de l'AGRASC pour l'indemnisation des victimes en prélevant des dommages-

intérêts sur le produit des confiscations. Celles-ci, lorsqu'elles portent sur des biens immobiliers, conduisent à la vente des biens ainsi transférés à l'Etat avec le concours des notaires. Or ces derniers connaissent souvent mal cette agence et il paraît utile de la décrire dans ses grandes lignes<sup>2</sup>.

#### La logique ayant présidé à la création de l'agence

Une des innovations essentielles de la loi du 9 juillet 2010 visant à faciliter la saisie et la confiscation en matière pénale est la création par décret du Ier février 2011 de l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués.

Cette création s'inscrivait dans la logique de l'élargissement des possibilités de confiscation pénale, de la création de la plateforme d'identification des avoirs criminels (PIAC), organisme spécialisé du ministère de l'intérieur, et de la

modernisation du droit des saisies pénales par cette loi de 2010.

Cette structure répondait à de véritables besoins des juridictions, en les dotant d'un système efficace de saisie et de confiscation des avoirs criminels.

#### Les caractéristiques de l'agence

L'agence qui est dirigée par un magistrat de l'ordre judiciaire, est un établissement public à caractère administratif placé sous la tutelle conjointe du ministre de la justice et du ministre chargé du budget (art.706-159 du CPP). Cette double tutelle se justifie par les missions de l'agence qui requièrent la compétence d'agents des deux ministères et la présence également de fonctionnaires de police, de gendarmerie et de la douane.

Ses modes de financement (art. 706-163 CPP) constituent une originalité : au-delà des ressources classiques l'agence est autofinancée par une partie du produit de la vente des biens confisqués lorsque l'agence est intervenue pour leur gestion et leur vente et par le produit du placement des sommes saisies ou acquises par la gestion des avoirs saisis et versées sur son compte à la Caisse des dépôts..

C'est ainsi que pour l'année 2014, outre son autofinancement, l'agence forte d'un excédent budgétaire de 4,8 M €, a versé au budget général de l'Etat et au fond de concours de la Mission interministérielle de lutte contre la drogue etl les conduites addictives (MILDECA) une somme totale de plus de 21 M €.

## Notariat au Service de l'État <<<

#### Les missions de l'agence

Missions impératives au nombre de huit :

- gestion centralisée des sommes saisies au cours de procédures pénales ;
- aliénation des biens vendus avant jugement ;
- publication des saisies pénales immobilières ;
- information des créanciers publics ;
- réalisation des **confiscations immobilières** et des confiscations mobilières complexes ;
- indemnisation des parties civiles sur les biens confisqués :
- mise en place d'un fichier informatisé des saisies et des confiscations ;
- rédaction d'un rapport annuel.

Missions facultatives au nombre de trois :

- Aide et assistance des juridictions, mission essentielle de l'agence ;
- gestion, sur mandat de justice, des biens complexes :
- -missions relevant de la coopération internationale.

#### L'organisation de l'agence

Cette organisation, avec l'équipe de direction (Directeur général et secrétaire général), rationalisée récemment, comprend 25 agents et comporte cinq services :

- Un pôle enregistrement et contrôle, chargé de saisir l'ensemble des données transmises par les juridictions après les avoir vérifiées.
- Un pôle juridique aux attributions très diverses de gestion (numéraires, comptes bancaires, créances saisies), de restitutions, des confiscations, vente de biens

mobiliers avant jugement. Il est l'interlocuteur naturel des greffes et a de nombreux contacts avec les enquêteurs et les magistrats.

- Un pôle opérationnel dont la mission principale est le conseil, apporté aux enquêteurs et aux magistrats des divers degrés de juridiction à l'occasion des investigations ou de l'élaboration des décisions en matière de saisie ou de confiscation. C'est ainsi qu'il assure la mise à exécution des décisions de confiscation pénale immobilière en procédant à la

vente des immeubles : un mandat de vente est alors confié à un notaire (v. infra le partenariat des notaires).

- Une unité de gestion en cours de constitution, destinée à assurer le suivi jusqu'à leur terme des actions entreprises par les pôles compétents.
- Une Agence comptable chargé notamment de la gestion du compte ouvert au Trésor Public et des 10 comptes ouverts à la Caisse des dépôts (dont un compte en devises étrangères).

#### Activités du pôle opérationnel en matière proprement immobilière

Cette activité se décompose en deux phases, la première consistant en la mise en œuvre des saisies, confiscations et mainlevées prononcées, la seconde portant sur la gestion des biens mis en vente en exécution des peines de confiscation ou simplement saisis mais confiés à sa gestion en vertu d'un mandat spécial.

## Mise en œuvre des saisies, confiscations et mainlevées

Depuis la création de l'AGRASC en février 2011, 1585

saisies pénales immobilières ont été traitées dont 51 ont fait l'objet d'une décision définitive de confiscation. En complément 75 confiscations sans saisies préalables ont été traitées.

Pour 2014, le pôle a enregistré 660 saisies pénales immobilières et 27 confiscations sans saisie préalable soit une hausse majeure de l'activité de l'agence depuis sa création.

Les mesures de mainlevée semblent en l'état des communications des décisions faites à l'agence par les juridictions relativement peu nombreuses soit moins de 5%.

#### Mises à exécution des confiscations pénales immobilières

Elle consiste en la réalisation des biens pour le compte de l'Etat devenu propriétaire, en la confiant à un notaire dans le cadre d'un mandat de vente et, dans l'attente de cette vente, en l'accomplissement des actes de gestion nécessaires.

 $\supset$ 

## Notariat au Service de l'État

Depuis février 2011, 126 biens confisqués ont été remis à l'A-GRASC dont 20 ont déjà été vendus.

Le produit liquidatif des 15 dossiers clôturés a soit permis l'indemnisation des parties civiles, soit le versement au budget général de l'Etat et à la MILDECA, soit un partage avec l'Italie en exécution des dispositions relatives à l'entraide pénale internationale. En revanche l'existence de créances inscrites antérieurement à la saisie pénale a atténué le produit de ces ventes.

#### La participation des notaires à l'exécution des confiscations

L'AGRASC et le Conseil Supérieur du Notariat (CSN) ont convenu de mettre en place un partenariat dont les caractéristiques sont définies par un contrat du 4 janvier 2012 qui porte à titre principal sur les aliénations de biens immobiliers confisqués par une décision de justice immédiatement exécutoire ou devenue définitive. Sans entrer dans le détail de ce contrat qui comporte de nombreuses dispositions, on notera que des délais sont prévus pour les ventes par adjudication et les ventes de gré à gré par internet selon la procédure immo-interactif.

Ce contrat porte accessoirement sur la fourniture par le notariat d'une assistance en matière d'expertise et d'une assistance juridique sur les dossiers confiés.

D'une durée de cinq ans à compter du Ier janvier 2012, le suivi de son déroulement est prévu au moins une fois par an.

Un colloque organisé le 29 juin 2014 dans les locaux du CSN « gestion optimale des bien saisis et confisqués, quelle implication des partenaires institutionnels de l'AGRASC ? » a montré combien les missions de l'AGRASC ne peuvent s'exercer qu'avec les divers

partenaires que sont les notaires, les commissaires-priseurs judiciaires, les greffiers des tribunaux de commerce et les administrateurs judiciaires.

S'agissant des notaires, cette participation est bien entendue basée sur le volontariat qui postule une connaissance suffisante de cette exceptionnelle institution, reconnue sur le plan international pour son efficacité dans la lutte contre toutes les formes de criminalité.

#### ALAIN FOURNIER

Conservateur des hypothèques honoraire Membre du Conseil d'administration de l'AGRASC

- 1 Devise résumant l'action de l'AGRASC qui vient d'être adoptée par son dernier conseil d'administration le 27 février 2015
- 2 Cf. également A. Fournier la nouvelle Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC) A propos du décret n° 2011-134 du Ier février 2011 JCP N n°13 du 1-04-2011 et A Fournier et A Fournier Renault notaire La confiscation des immeubles et leur aliénation : Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC) et notariat, un partenariat exemplaire JCP N nº 36 du 7-09-2012.

#### Contactez-nous





Marie-Hélène FREMOND, secrétariat général **Mouvement Jeune Notariat** 

Tél.: 01 45 22 19 74 - Mobile: 06 17 28 17 63

Email: info@mjn.fr - www.mjn.fr

73 boulevard Malesherbes -75008 PARIS



# Cette revue a été réalisée avec la participation d'ELAN-CDC

Association de partenariat entre le Conseil supérieur du notariat et la Caisse des Dépôts



Aujourd'hui, on ne choisit plus une banque privée simplement pour développer et gérer son patrimoine.

On la choisit aussi pour **réaliser ses projets.** 

Pour les mener à bien, Crédit Agricole Banque Privée définit avec vous une **stratégie patrimoniale personnalisée** pour préserver, valoriser, diversifier ou transmettre votre patrimoine.

Pour rencontrer nos experts patrimoniaux, renseignez-vous auprès de votre Caisse régionale de Crédit Agricole.